

ДОГОВОР РЖС-В-1/2013

на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирных домов (включая объекты внутридомовой инженерной инфраструктуры и придомовые территории)

г. Видное

«01» января 2013 г.

ООО «УК «Ремикс», именуемое в дальнейшем «**Заказчик**», в лице директора **Комиссарова Сергея Владимировича**, действующего на основании Устава и в интересах потребителей, согласно заключенным договорам управления многоквартирными домами, с одной стороны и **ООО «Ремжилсервис»**, именуемое в дальнейшем «**Исполнитель**», в лице **директора Аристова Вячеслава Михайловича**, действующего на основании Устава, именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1.1. «**Заказчик**» – юридическое лицо, выступает по настоящему договору в качестве представителя интересов потребителей (собственников и нанимателей жилых помещений и временно зарегистрированных граждан), проживающих в многоквартирных домах, которым оказываются услуги по настоящему Договору со всеми вытекающими из этого положения обстоятельствами по обязательствам, ответственности и правам потребителей.

«**Потребители (население, жильцы)**» – собственники и наниматели (включая временно зарегистрированных граждан) жилых/нежилых помещений, проживающие в многоквартирных домах, которым оказываются услуги (работы) по настоящему Договору.

«**Содержание**» – комплекс работ и услуг по поддержанию многоквартирного дома в исправности, эксплуатационном состоянии (исправном состоянии), включающий в себя уборку мест общего пользования, придомовой территории, уход за зелеными насаждениями, обслуживание инженерных систем и оборудования дома, включая диспетчерское и аварийное обслуживание.

«**Общее имущество многоквартирного дома**» – принадлежащее Собственнику на праве общей долевой собственности: помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее (более одного помещения в данном доме) оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

«**Исполнитель**» – специализированная организация, выполняющая работы, определенные предметом договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. **Заказчик** заказывает для потребителей у **Исполнителя** услуги по содержанию общего имущества многоквартирных домов, а **Исполнитель** обязуется предоставлять услуги (выполнять работы) потребителям по содержанию общего имущества многоквартирных домов.

Общая характеристика многоквартирных домов, переданных **Заказчиком** **Исполнителю** для выполнения работ по содержанию, данные о составе общего имущества многоквартирных домов приводятся в Приложении №1, прилагаемом к настоящему Договору.

2.2. **Заказчик** обязуется осуществлять приемку результата работ и оплатить его в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

2.3. Перечень работ подлежит пересмотру и согласованию Сторонами в случае изменения объемов и сроков выполнения работ (услуг).

2.4. В состав работ по Договору входят:

2.4.1. обеспечение функционирования всех инженерных систем и оборудования многоквартирных домов (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, мусоропровода, внутридомовых электрических сетей и т.д.) в пределах установленных норм;

2.4.2. проведение профилактических осмотров (обследований) объектов многоквартирных домов, внутридомового инженерного оборудования, придомовых территорий;

2.4.3. наладка и эксплуатация внутридомового инженерного оборудования жилых зданий согласно СНИПам, ГОСТам, Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам (утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307), Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170), и др. нормативным документам;

2.4.4. Круглосуточное функционирование аварийно-диспетчерской службы:

- обеспечение аварийной диспетчерской связью (АДС) по приему, регистрации и выполнению поступающих заявок от собственников и нанимателей жилых помещений на ремонт и замену внутридомового и внутриквартирного оборудования;
- устранение аварийных ситуаций на внутридомовых инженерных сетях жилых зданий и их последствий;

2.4.5. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов (обследований):

- устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка – шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей – дроссельных шайб и др.);
- устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоотборников, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);
- устранение неисправностей электротехнических устройств (замена светильников и перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);
- прочистка канализационного лежачка;
- проверка исправности канализационных вытяжек;
- проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
- осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах;
- проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводки;
- технические осмотры и планово-предупредительный ремонт в соответствии с утвержденным графиком и учетом периодичности.

2.4.6. Подготовка дома к эксплуатации в осенне-зимний период

- ремонт, регулировка, промывка и гидравлическое испытание систем отопления;
- укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;

- заявочный ремонт кровли (текущий ремонт кровли производится по отдельному договору);
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- замена разбитых стекол и ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установка пружин или доводчиков на входных дверях;
- утепление и прочистка дымоходов и вентиляционных каналов;
- ремонт и очистка труб наружного водостока;
- устранение причин подтапливания подвальных помещений;
- предъявление теплоснабжающей организации готовности внутридомовых систем отопления к отопительному сезону;

2.4.7. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:

- укрепление водосточных труб, колен и воронок;
- консервация системы центрального отопления;
- ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
- ремонт просевших отмосток;

2.4.8. Санитарное содержание лестничных клеток:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей, влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов;
- мытье лестничных площадок и маршей;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, обметание пыли с потолков;
- влажная протирка подоконников, оконных блоков, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков;
- санитарное содержание кабин лифтов.

2.4.9. Санитарное содержание придомовых территорий:

- работы по санитарному содержанию придомовых территорий в зимний и летний периоды;
- благоустройство придомовых территорий, уход за зелеными насаждениями;
- работы по санитарному содержанию мусоросборочных площадок в зимний и летний периоды;
- содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов без переполнения и загрязнения территории.

2.4.10. Обслуживание мусоропроводов:

- профилактический осмотр мусоропроводов;
- мойка нижней части ствола и шабера мусоропровода, очистка и дезинфекция всех элементов мусоропровода, дезинфекция мусоросборников;
- удаление мусора из мусороприемных камер, уборка и мойка камер;
- устранение засоров;

2.4.11. Обслуживание приборов учета:

- обслуживание общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов;
- снятие и передача ресурсоснабжающим организациям показаний общедомовых приборов учета воды, тепловой энергии, электроэнергии, контроль за целостностью пломб на них;

2.4.12. Перечень, состав, периодичность и уровень качества выполнения работ приводятся в Приложении № 2 к настоящему Договору «Нормативный уровень качества предоставления работ и услуг по содержанию общего имущества жилых домов».

2.4.13. Прием потребителей по вопросам, входящим в компетенцию **Исполнителя**;

2.4.14. Подтверждение Актов по простоям лифтов, дефектных ведомостей по работам капитального характера, предоставляемых ЗАО «Сервис ЛИФТ», по техническому освидетельствованию и ЭИР (ООО ЭО «РУСЬ»);

2.4.15. Подтверждение Актов выполненных работ по техническому обслуживанию противопожарной автоматики и систем дымоудаления (ППА и ДУ) ООО «Хородей»;

2.4.16. Подтверждение Актов выполненных работ по дератизации и дезинсекции ФГУП «Московский областной центр дезинфекции».

2.4.17. Подтверждение Актов выполненных работ по вывозу ТБО и КГО специализированной организацией от мусоросборочных площадок (в соответствии с предоставленным Заказчиком графиком вывоза).

2.5 Выполнение работ по данному Договору *Исполнителем* осуществляется самостоятельно или с привлечением иных юридических лиц и специалистов (по согласованию с *Заказчиком*), имеющих необходимые навыки, оборудование, сертификаты, лицензии и иные разрешительные документы для выполнения работ.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Заказчик обязан:

3.1.1. Проводить систематический контроль объема и качества выполняемых *Исполнителем* работ согласно Приложению № 2 и иным нормативно-техническим требованиям к содержанию и обслуживанию многоквартирных домов и прилегающих территорий.

3.1.2. Для проведения плановых и внеплановых (в т.ч. по заявлениям и обращениям *потребителей*) обследований и проверок санитарного состояния многоквартирных домов и придомовых территорий приглашать представителей *Исполнителя*. О сроке проведения указанных проверок информировать *Исполнителя* факсограммой, телефонограммой.

3.1.3. Оформлять акты, подтверждающие факт отсутствия услуг или снижения качества предоставляемых услуг.

3.1.3.1. В акте указывается:

а) период времени (общее количество суток, часов) непредоставления или некачественного предоставления услуг;

б) причина непредоставления или некачественного предоставления услуг и сторона, виновная в этом.

Оформление Акта производится в следующем порядке:

3.1.3.2. Акты подписываются представителем *Заказчика* и *Исполнителя* ежемесячно.

3.1.3.3. Если представитель *Исполнителя* отказался подписать акт или не прибыл на место составления Акта по вызову, акт подписывают не менее трех представителей от *потребителей* (жильцов). Оформленный таким образом Акт считается действительным.

3.1.3.4. Если представители *Исполнителя* или *потребителей* (жильцов) не прибыли для составления акта или отказались от подписи при составлении Акта, *Заказчик* делает соответствующую запись в Акте и направляет данный Акт на перерасчет с приложенным фотоснимком, подтверждающим факт недопоставки или некачественного предоставления услуг.

3.1.4. Немедленно сообщать *Исполнителю* сведения обо всех ставших известными ему повреждениях или неисправностях (авариях, пожарах и иных повреждениях) на сетях, сооружениях и устройствах внутридомового инженерного оборудования, которые могут повлечь прекращение предоставления коммунальных услуг, нанести ущерб здоровью потребителей (населения) и материальный ущерб.

3.1.5. Перечислять на расчетный счет *Исполнителя* денежные средства, в соответствии с разделом 5 настоящего Договора.

3.1.6. Выделять *Исполнителю* своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего Договора.

3.1.7. При отсутствии обоснованных претензий подписывать Акты приемки-сдачи выполненных работ в течение 5 рабочих дней с момента их предоставления *Исполнителем*.

3.1.8. Оказывать консультативную помощь *Исполнителю* по вопросам, возникающим в результате выполнения договорных обязательств.

3.1.9. Обеспечивать *Исполнителя* технической документацией на многоквартирные дома (копии технических паспортов жилых домов и иной исполнительной документацией) в согласованном сторонами объеме.

3.1.10. Информировать *Исполнителя* об изменении нормативно-технических

требований к содержанию и обслуживанию общего имущества многоквартирных домов и прилегающих территорий.

3.1.11. В случае изменения в перечне и составе услуг по содержанию общего имущества многоквартирных домов и придомовых территорий в объемах, предусмотренных настоящим Договором, или изменения вида деятельности, не позднее чем за 30 дней предоставить **Исполнителю** соответствующие документы для переоформления договора.

3.1.12. Сообщать в 10-дневный срок обо всех изменениях банковских и почтовых реквизитов; предоставлять информацию о возможной реорганизации или ликвидации предприятия.

3.2. **Исполнитель** обязан:

3.2.1. Оказывать услуги, указанные в разделе 2 «Предмет договора», в соответствии с согласованными параметрами качества (Приложение № 2), действующими «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (утв. Постановлением Госстроя России от 27.09.2003г. № 170), «Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491), а также условиями настоящего Договора.

3.2.2. Информировать **Заказчика** в кратчайшие сроки (телефонограмма, факсограмма) об отклонениях от установленных показателей надежности, устойчивости и качества коммунальных ресурсов, предоставляемых ресурсоснабжающими организациями (о сроках начала и окончания таких периодов, их причинах, виновной стороне), и составлять соответствующие Акты с представителями **Заказчика** в порядке, установленном настоящим договором (п.3.1.3.)

3.2.3. Предоставлять **Заказчику**:

- сведения о временном прекращении предоставления услуг потребителям жилых помещений;
- мониторинг выполнения уполномоченными лицами заявок потребителей (населения) (ежемесячно);
- информацию и отчетность, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации и сохранности общего имущества многоквартирных домов.

3.2.4. Соблюдать нормативные сроки устранения аварий и их последствий на внутридомовых инженерных сетях и ограждающих конструкциях зданий.

3.2.5. Ежемесячно до 5 числа следующего за расчетным месяца предоставлять в адрес **Заказчика** сведения по фактической обеспеченности специалистами **Исполнителя** (по конкретным адресам) для выполнения работ, указанных в договоре. Данные работы входят в состав услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома (дворники, уборщицы, сантехники и т.д.) и оплачиваются потребителем (населением) в составе платы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

3.2.6. Предоставлять **Заказчику** до 10 числа месяца следующего за расчетным Акт приемки-сдачи выполненных работ (услуг), счет.

3.2.7. Своевременно (за 10 календарных дня) информировать потребителей (население), проживающих в обслуживаемых многоквартирных домах и других получателей жилищных и коммунальных услуг по данному Договору, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение 2 часов – об авариях на инженерных сетях и сроках ликвидации их последствий.

3.2.8. Обеспечить сохранность общего имущества многоквартирных домов, в т.ч. техническое состояние инженерных систем, переданных **Заказчиком** **Исполнителю** для обслуживания на уровне не ниже зафиксированного на момент передачи с учетом % износа.

3.2.9. Участвовать в проводимых **Заказчиком** плановых проверках по качеству выполнения **Исполнителем** работ по содержанию общего имущества многоквартирных домов, с составлением соответствующих актов.

Предоставить приказ на лиц, уполномоченных представлять **Исполнителя** при проведении вышеуказанных плановых проверок.

3.2.10. Устранять в установленные сроки недостатки по обоснованным жалобам потребителей (жильцов) в пределах своей компетенции.

3.2.11. Предоставлять **Заказчику** акты выполненных работ по планово-предупредительному (профилактическому) ремонту и работ по подготовке многоквартирных домов, в т.ч. внутридомового инженерного оборудования, к сезонным условиям эксплуатации.

3.2.12. По требованию **Заказчика** выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ (в т.ч. аварийного характера) в рамках настоящего Договора.

3.2.13. Выполнять работы по техническому обслуживанию жилых помещений на платной и бесплатной основе согласно утвержденному Прейскуранту и перечню работ.

3.2.14. Оказывать помощь **Заказчику** в работе с потребителями (населением), проживающими в многоквартирных домах, принимать участие в разрешении спорных вопросов в случае предъявления к **Заказчику** претензий, судебных исков со стороны потребителей, связанных с услугами оказываемыми **Исполнителем**.

3.2.15. В течение 10 дней с момента заключения настоящего Договора довести до сведения всех потребителей услуг информацию, что данный жилищный фонд и прилегающие территории обслуживаются **Исполнителем** с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

3.2.16. Представлять **Заказчику** по его запросу данные о привлечении сторонних организаций (иных юридических лиц и специалистов) для выполнения работ для потребителей по настоящему договору с указанием названия организации, выполняемых видов работ, документов, подтверждающих право на выполнение работ.

4. ПРАВА СТОРОН

4.1. **Заказчик** имеет право:

4.1.1. Проводить плановые и внеплановые обследования и проверки санитарного и технического состояния многоквартирных домов и придомовых территорий, оценивать качество выполнения порученных **Исполнителю** работ в соответствии с критериями качества (Приложение № 2), установленными настоящим Договором, требованиями ГОСТов, СНиПов и СанПиНа и др. нормативными документами.

4.1.2. При выявлении недостатков в работе **Исполнителя**, а также в случае жалоб или заявлений потребителей требовать от **Исполнителя**:

- безвозмездного устранения недостатков, возникших по вине **Исполнителя**;
- возмещения расходов по устранению этих недостатков, если устранение производилось силами третьих лиц привлеченных сторонних организаций (иных юридических лиц и специалистов) и оплачивалось за счет **Заказчика**;
- возмещения вреда, причиненного общему имуществу многоквартирных домов, имуществу **Заказчика** или имуществу, находящемуся в управлении **Заказчика**, третьим лицам, потребителям или их имуществу.

Заказчик имеет право защищать интересы потребителей либо других третьих лиц, если они пострадали из-за действий **Исполнителя** в процессе выполнения данного договора.

4.2. **Исполнитель** имеет право:

4.2.1. Самостоятельно определять способ выполнения порученных ему работ и численность квалифицированного персонала, необходимого для выполнения работ, указанных в разделе 2 «Предмет договора».

4.2.2. Привлекать, по согласованию с **Заказчиком** для выполнения отдельных видов работ, указанных в Договоре, сторонние организации (иных юридических лиц и специалистов), третьих лиц (субподрядчиков), имеющих необходимые навыки в проведении работ, указанных в договоре, оборудование, сертификаты, лицензию на осуществление соответствующих видов деятельности.

4.2.3. Требовать от **Заказчика** своевременных перечислений на свой расчетный счет средств потребителей в качестве оплаты за услуги, предоставляемые **Исполнителем**.

4.2.4. Отклонять санкции, применяемые к нему **Заказчиком**, в случае отсутствия представителя **Исполнителя** или представителей третьей стороны, а также в случае отсутствия подтверждающих документов (фотоснимков) при составлении Актов о нарушении **Исполнителем** обязательств по настоящему Договору.

5. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ СТОРОН

5.1. Стоимость работ (услуг) **Исполнителя** определяется в соответствии с настоящим Договором (Приложение № 3), исходя из обслуживаемой площади по каждому дому, размера платы за содержание общего имущества многоквартирных домов (с разбивкой по услугам).

5.2. Основанием для оплаты за фактически выполненные работы (услуги) в каждом отчетном периоде (расчетном месяце) являются акты приемки-сдачи выполненных работ (услуг), счет.

5.3. **Заказчик** производит перечисление **Исполнителю** денежных средств за выполненные работы (оказанные услуги) в течение 5 рабочих дней после подписания актов приемки-сдачи выполненных работ.

5.4. Перечисление бюджетных средств **Исполнителю**, в том числе за содержание свободных муниципальных жилых помещений (в качестве компенсации льгот гражданам по оплате ЖКУ) **Заказчик** производит в течение 2-х рабочих дней с момента поступления их на соответствующий расчетный счет **Заказчика**.

5.5. Основанием проведения перерасчетов за непредоставление и (или) некачественное предоставление услуг по настоящему Договору являются Акты, оформленные в установленном порядке (п.3.1.3).

5.6. Перерасчет величины платы за фактически выполненные работы (услуги) с учетом недопоставки, уменьшения объема потребления и (или) снижения качества услуг, изменения тарифов и т.д. производится в месяце, следующем за расчетным (Постановление Правительства РФ от 13.08.2006г. №491).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора виновная сторона возмещает другой стороне причиненный этим ущерб в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

а) в период действия настоящего Договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающие невозможным их выполнение;

б) если невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера (форс-мажорных обстоятельств).

6.3. Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему Договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

Надлежащим подтверждением наличия вышеуказанных обстоятельств и их продолжительности будут служить решения (заявления) компетентных государственных органов и иных организаций или сообщения в официальных средствах массовой информации.

6.4. **Исполнитель** несет ответственность за нарушение параметров качества жилищных услуг, перерывы и перебои в предоставлении услуг, снижение надежности их предоставления (завышение сроков ликвидации аварий и повреждений). Все нарушения **Исполнителя** оформляются соответствующим двухсторонним актом.

6.5. Полное прекращение **Исполнителем** предоставления услуг по настоящему договору для потребителей из-за несвоевременной оплаты услуг отдельными потребителями по многоквартирному дому не допускается.

6.6. Снижение оплаты **Исполнителю** не происходит, если перерыв в предоставлении жилищных услуг связан с устранением аварии, угрозы жизни и здоровью потребителей и не превышает предельные сроки.

6.7. Окончание срока действия настоящего Договора или его расторжение не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия и взаимных расчетов Сторон.

Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему Договору в соответствии с его условиями и действующим законодательством Российской Федерации.

6.8. **Исполнитель** не несет материальной ответственности, т.е. не возмещает **Заказчику** убытки полностью или частично и не компенсирует причиненный реальный ущерб имуществу, если он возник в результате:

- умышленных действий лиц, проживающих или использующих нежилые помещения, инженерные системы и прилегающие территории, входящие в состав многоквартирных домов;
- возникновения аварий на инженерных сетях или выхода из строя иного оборудования, произошедших не по вине **Исполнителя**, и при невозможности последнего предусмотреть или устранить причины, вызвавшие эти аварии;
- гражданских волнений, забастовок, военных действий и т.п.;

6.9. При нарушении сроков передачи или приемки результата выполненных работ в соответствии с настоящим Договором риск случайной гибели или случайного повреждения результата выполненной работы несет Сторона, допустившая данное нарушение.

6.10. Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

7. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

7.1. Договорные обязательства могут быть пересмотрены по предложению одной из Сторон, если в период действия Договора существенно изменились условия производственной или социально-экономической деятельности Сторон.

7.2. Предложения об изменении Договора рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

7.3. Любая из Сторон вправе требовать пересмотра или расторжения настоящего Договора в случае систематического (более 3-х раз) нарушения обязательств другой Стороной.

7.4. Все изменения и дополнения к настоящему Договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, которое является неотъемлемой частью настоящего Договора.

7.5. В случае досрочного расторжения Договора Соглашение о расторжении настоящего Договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из сторон.

Договор считается расторгнутым после проведения взаиморасчетов и подписания соответствующего Акта.

7.6. Сторона - инициатор расторжения, выплачивает другой Стороне все понесенные ею расходы, связанные с выполнением настоящего договора. Под такими расходами подразумеваются:

- стоимость произведенных, но не оплаченных работ;
- стоимость не израсходованных, но приобретенных материалов;
- расходы по подбору другой эксплуатирующей организации;
- расходы на завершение невыполненных (некачественно выполненных) работ или устранение недостатков и т.д. (список может быть дополнен по усмотрению Сторон).

7.7. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке:

а) **Заказчиком** – в случае неисполнения или систематического некачественного исполнения **Исполнителем** работ, предусмотренных настоящим Договором (неудовлетворительная оценка работы **Исполнителя** более 3 раз в течение срока действия Договора), после предупреждения **Исполнителя** не менее чем за 30 дней;

б) **Исполнителем** – в случае задержки **Заказчиком** перечислений **Исполнителю** денежных средств за оказанные им услуги согласно условиям настоящего договора (на срок более 3-х календарных месяцев от даты последнего платежа), после предупреждения **Заказчика** не менее чем за 30 дней.

7.8. Расторжение настоящего Договора одной из Сторон влечет его прекращение, если двумя сторонами не будет достигнуто прочее соглашение.

8. СПОРЫ И РАЗНОГЛАСИЯ

8.1. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются Сторонами путем переговоров.

8.2. В случае недостижения соглашения спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Московской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

8.3. Все претензии по выполнению условий настоящего Договора должны выдвигаться Сторонами в письменной форме и направляться контрагенту заказным письмом или вручаться лично под расписку.

9. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Настоящий Договор заключается сроком с 01 января 2013г. по 31 декабря 2013г. Окончание срока действия настоящего Договора или расторжение не освобождает Стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия и взаимных расчетов. Договор считается расторгнутым после проведения взаиморасчетов и подписания соответствующего акта.

9.2. Действие настоящего Договора автоматически прекращается в случае:

- ликвидации одной из его Сторон и при отсутствии правопреемника;
- физическом разрушении обслуживаемого жилищного фонда.

9.3. Действие Договора может быть прекращено ввиду других обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством для договоров аналогичного вида. Договор действует до полного исполнения сторонами взятых на себя обязательств.

9.4. Если ни одна из Сторон письменно не сообщит о намерении расторгнуть Договор за 30 дней до срока его окончания, Договор считается пролонгированным на следующий календарный год на тех же условиях.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Взаимоотношения Сторон, не урегулированные настоящим Договором, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации.

10.2. Стороны признают, что изменение тарифов в период действия Договора не требует его переоформления.

10.3. **Заказчик** не имеет права квалифицировать работу **Исполнителя** как неудовлетворительную, если он не произвел проверку качества услуг, оказываемых согласно разделу 2 настоящего Договора, и не оформил соответствующий акт.

10.4. Контроль и приемка готовности домов к сезонной эксплуатации осуществляется на основании предоставленных **Исполнителем** паспортов готовности домов к эксплуатации в зимних условиях.

10.5. При выполнении условий настоящего Договора, кроме положений самого Договора, Стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда.

10.6. Если после заключения настоящего Договора в законодательном порядке будут приняты какие-либо нормативные акты, устанавливающие иные, чем предусмотренные договором, права и обязанности Сторон, то продолжают действовать положения настоящего Договора, за исключением случаев, когда в этих нормативных актах будет прямо установлено, что действие распространяется на отношения, возникшие в результате ранее заключенных договоров.

10.7. Данный документ является полным текстом Договора и после его заключения любые иные ранее имевшиеся договоренности, соглашения и заявления Сторон устного или письменного характера, все предшествующие переговоры и переписка, противоречащие условиям настоящего Договора, теряют свою юридическую силу.

10.8. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у каждой из Сторон.

10.9. Перечень Приложений:

Приложение № 1 – Описание общего имущества многоквартирных домов;

Приложение № 2 – Нормативный уровень качества предоставления работ и услуг по содержанию общего имущества жилых домов;

Приложение № 3 – Калькуляция расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов.

11. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

ЗАКАЗЧИК:

ООО «УК «Ремикс»

Адрес юридический: 142713 Московская область, Ленинский район, пос. Володарского, ул. Елохова роща, д. 8, офис 1
ИНН/КПП 5003103902/ 500301001
р/с 40702810900000003995 ОАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232
Тел.: 8 (495) 669 10 59 доб. 107

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Ремжилсервис»

142713, Московская область, Ленинский район, пос. Володарского, ул. Елохова роща, д.8, офис №1
ИНН/КПП 5003098547 / 500301001
р/с 40702810100000003355
в ОАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232

Директор ООО «УК «Ремикс»



/ Комиссаров С.В. /

Директор ООО «Ремжилсервис»



/ Аристов В.М. /

НОРМАТИВНЫЙ УРОВЕНЬ КАЧЕСТВА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАБОТ И УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

1. Общие положения

Нормативный уровень качества предоставления работ и услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества жилых домов (далее - Нормативный уровень качества) представляет собой выраженные в количественных показателях требования надежности и устойчивости функционирования инженерной инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды.

Организации, выполняющие и предоставляющие работы и услуги по содержанию общего имущества жилых домов (далее - обслуживающие организации), при определении перечня, состава и периодичности жилищных работ и услуг учитывают Нормативный уровень качества.

Содержание общего имущества жилых домов включает в себя комплекс работ и услуг по техническому обслуживанию общих коммуникаций, технических устройств и технических коммуникаций жилых домов (далее - жилищные работы и услуги), выполняемых в течение всего жизненного цикла здания постоянно или с установленной нормативными документами периодичностью в целях поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния, а именно:

технический надзор за состоянием общего имущества жилых домов (конструктивных элементов общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) путем проведения плановых общих и частичных осмотров, технического обследования, приборной диагностики и испытаний;

выполнение мероприятий по подготовке к сезонной эксплуатации общего имущества жилых домов (ограждающих конструкций, подъездов, общих коммуникаций, технических устройств и технических помещений) с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов Государственной жилищной инспекции Московской области, Госэнергонадзора, государственной противопожарной службы, государственной санитарно-эпидемиологической службы;

незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилых домов, восстановление условий жизнеобеспечения и безопасности потребителей;

выполнение работ по санитарной уборке и очистке общего имущества жилых домов (подъездов, чердаков, подвалов) и придомовых территорий, в том числе по уходу за зелеными насаждениями.

2. Общие требования к организации содержания общего имущества жилых домов

Нормативы качества предоставления жилищных работ и услуг включают в себя:

2.1. Требования к качеству жилищных услуг

Требования к качеству жилищных услуг базируются на принципах наиболее полного учета потребностей потребителей, а также конструктивных и планировочных особенностей жилых домов, форм организации управления и обслуживания жилищного фонда. При этом инструментарий определения критериев (показателей) качества жилищных услуг должен учитывать такие факторы, как многоаспектность качества, территориальные и прочие

особенности выполнения и предоставления жилищных работ и услуг, экономические ограничения, дифференциация потребителей жилищных работ и услуг.

Общими требованиями к жилищным услугам являются обязательные требования безопасности для жизни и здоровья людей; сохранности имущества потребителей; охраны окружающей среды; соответствия запросам и возможностям потребителей, которым адресуется услуга; комплексности - возможности получения не только основных, но и дополнительных услуг, создающих нормальные условия жизнедеятельности потребителей; этики обслуживания - гарантии вежливости, доброжелательности; коммуникабельности персонала; комфортности обслуживания.

Для оценки качества работы обслуживающей организации может устанавливаться, например в договоре подряда на содержание жилищного фонда, совокупность критериев, предусматривающих три уровня оценки качества работы: "хорошо", "удовлетворительно", "неудовлетворительно".

Оценка качества жилищных работ и услуг может осуществляться путем оценки технического и санитарного состояния объекта обслуживания с применением системы единичных и комплексных показателей и расчета обобщающего показателя. Например, при оценке "хорошо" должны быть выполнены все жилищные работы и услуги в объемах и сроках, предусмотренных договором; конструктивные элементы зданий и системы инженерного оборудования должны быть исправны и функционировать в нормативном режиме; придомовая территория содержаться без замечаний; обоснованные обращения (жалобы) отсутствовать.

Управляющая организация должна проверять качество обеспечения потребителей жилищными услугами путем проведения анализа количества и состава обращений потребителей в динамике или анкетного опроса потребителей.

Социально-экономической результирующей требований к качеству жилищных работ и услуг должно являться:

- наличие в управляющей организации (компании) открытой и доступной потребителю системы оценок их деятельности;
- возможность контроля объемов и качества жилищных услуг потребителями с помощью устанавливаемого порядка учета случаев предоставления услуг ненадлежащего качества и форм их регистрации;
- возможность корректировки размера оплаты жилищных услуг в сторону ее снижения при ненадлежащем их качестве.

2.2. Требования к содержанию общего имущества жилых зданий

В вестибюле подъезда, на лестничной клетке должен поддерживаться температурно-влажностный режим, соответствующий нормативным требованиям, путем регулярного проветривания, обеспечения исправности приборов отопления и влажной уборки лестничной клетки и вестибюля.

Работы по уборке вестибюля подъезда, лестничных клеток (влажная уборка, мытье лестниц, стен и окон) должны производиться с установленной периодичностью.

В чердачных помещениях, подвалах и технических подпольях должен обеспечиваться температурно-влажностный режим, исключаящий конденсацию влаги на ограждающих конструкциях или появление плесени, путем проветривания и вентиляции через продухи (окна), обеспечения исправности изоляции трубопроводов системы отопления и других мер в зависимости от местных условий.

Захламление, загрязнение и затопление подвалов и технических подполий, лестничных клеток, чердачных помещений и других мест общего пользования не допускаются.

Подвалы, технические подполья должны быть защищены от проникновения животных: грызунов, кошек и собак.

Организации, обслуживающие жилищный фонд, совместно с органами санэпидемнадзора должны разрабатывать мероприятия, направленные на предупреждение возникновения и распространения инфекционных заболеваний, связанных с санитарным состоянием жилого здания; при необходимости должны проводить дезинсекцию и дератизацию помещений.

2.3. Требования к содержанию придомовой территории

Процессы по уборке придомовой территории должны быть максимально механизированы и производиться на основе маршрутно-технологических карт.

Периодичность уборки тротуаров устанавливается в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам (от класса тротуара) отдельно для летней и зимней уборки.

Очистка тротуаров и внутриквартальных проездов во время снегопада должна быть начата с окончанием снегопада и завершена не позднее 6-12 часов (в зависимости от класса территории) после завершения снегопада.

2.4. Требования к содержанию зеленых насаждений

Сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними должны обеспечиваться обслуживающей организацией или на договорных началах специализированной организацией.

На озелененных территориях запрещается:

сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;

сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разноса по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования, вывозить на свалку);

посыпать тротуары, проезжие и прогулочные дороги и иные покрытия химическими препаратами, не разрешенными к применению, сбрасывать снег и другие загрязнения на газоны;

парковать автотранспорт на газонах и садовых дорожках.

3. Нормативный уровень качества содержания общего имущества жилых домов

Нормативный уровень качества является основным нормативом, обеспечивающим объем и периодичность жилищных работ и услуг, отвечающих требованиям Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 N 170. Система технических осмотров зданий реализуется в полном объеме. Работы по текущему ремонту выполняются при возникновении неисправностей инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий по заявкам собственника жилищного фонда (уполномоченной собственниками управляющей организации).

Перечень работ по техническому обслуживанию выполняется в полном объеме. Текущий ремонт включает работы неотложного характера, а также планово-предупредительный ремонт, формируемый по заявочному принципу в соответствии с объемом финансирования.

Содержание и текущий ремонт общего имущества жилого дома, общих коммуникаций включает:

- систему технических осмотров жилых зданий;
- техническое обслуживание;

аварийное обслуживание;
текущий ремонт (по отдельному договору);
подготовку к сезонной эксплуатации;
санитарное содержание домовладения и прилегающей территории.

Контроль за техническим состоянием объектов жилищного фонда осуществляется путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

3.1. Система технических осмотров жилых домов

Целью осмотров является установление возможных причин возникновения дефектов и выработка мер по их устранению. В ходе осмотров осуществляется контроль за использованием и содержанием помещений. Технические осмотры подразделяются на плановые и внеочередные.

Плановые осмотры жилых зданий проводят:

общие - два раза в год: весной и осенью (до начала отопительного сезона). Проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство;

частичные - в ходе которых предусматривают осмотр отдельных элементов здания или помещений.

Рекомендуемая периодичность общих и частичных осмотров элементов и помещений зданий приведена в приложении 1 к Нормативному уровню качества.

После ливней, ураганных ветров, обильных снегопадов, наводнений и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, а также в случае аварий на внешних коммуникациях или при выявлении деформации конструкций и неисправности инженерного оборудования, нарушающих условия нормальной эксплуатации, должны проводиться внеочередные (неплановые) осмотры.

Организация проведения осмотров и обследований жилых зданий осуществляется следующим образом. Общие плановые осмотры, а также внеочередные проводятся комиссионно обслуживающими организациями.. Частичные плановые осмотры конструктивных элементов и инженерного оборудования проводятся специалистами или представителями специализированных служб, обеспечивающих их техническое обслуживание и ремонт.

Особое внимание в процессе осмотров должно быть уделено тем зданиям и их конструкциям и оборудованию, которые имеют физический износ свыше 60 процентов.

Обнаруженные во время осмотров дефекты, деформации конструкций или оборудования зданий, которые могут привести к снижению несущей способности и устойчивости конструкций или здания, обрушению или нарушению нормальной работы оборудования, должны быть устранены собственником жилищного фонда с привлечением обслуживающей организации.

Обслуживающая организация должна принимать срочные меры по предупреждению дальнейшего развития деформаций, а также немедленно информировать о случившемся собственника жилищного фонда или уполномоченное им лицо.

Результаты осмотров должны отражаться в специальных документах по учету технического состояния зданий: журналах, паспортах, актах.

В журнале осмотров отражаются выявленные в процессе осмотров (общих, частичных, внеочередных) неисправности и повреждения, а также техническое состояние элементов дома.

Результаты осенних проверок готовности объекта к эксплуатации в зимних условиях отражаются в паспорте готовности объекта.

Результаты общих обследований состояния жилищного фонда, выполняемых периодически, оформляются актами.

Управляющая организация на основании актов осмотров и обследования обслуживающей организации должна в месячный срок:

- составить перечень (по результатам весеннего осмотра) мероприятий и установить виды и объемы работ, необходимые для подготовки здания и его инженерного оборудования к эксплуатации в следующий зимний период;
- проверить готовность (по результатам осеннего осмотра) каждого здания к эксплуатации в зимних условиях;
- выдать рекомендации арендаторам, нанимателям и собственникам жилых помещений на выполнение текущего ремонта за свой счет согласно действующим нормативным документам.

3.2. Техническое обслуживание жилых домов.

Перечень работ по техническому обслуживанию общего имущества жилых домов, выполняемых обслуживающей организацией, приведен в приложении 2 к Нормативному уровню качества.

Заявки на неисправность инженерного оборудования или конструкций должны передаваться по круглосуточному телефону (495) 548-96-51 и рассматриваться в день их поступления. Не позднее чем на следующий день должно быть организовано устранение неисправностей. В тех случаях, когда для устранения неисправностей требуется длительное время, необходимо о принятых решениях сообщить заявителю.

3.3. Подготовка многоквартирных домов к сезонной эксплуатации.

Целью подготовки объектов жилищно-коммунального хозяйства к сезонной эксплуатации является обеспечение сроков и качества выполнения жилищных работ и услуг.

При подготовке многоквартирных домов к эксплуатации в зимний период надлежит:

- устранить неисправности стен, фасадов, крыш, перекрытий чердачных и над техническими подпольями (подвалами), проездами, оконных и дверных заполнений, а также вентиляционных каналов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения;
- привести в технически исправное состояние территорию домовладений с обеспечением беспрепятственного отвода атмосферных и талых вод от отмосток, от спусков (входов) в подвал и оконных приямков;
- обеспечить надлежащую гидроизоляцию фундаментов, стен подвала и цоколя и их сопряжения со смежными конструкциями, лестничных клеток, подвальных и чердачных помещений, машинных отделений лифтов.

3.5. Санитарное содержание многоквартирных домов.

3.5.1. Уборка придомовой территории.

Работы, выполняемые при уборке территорий, различаются в зависимости от сезона.

Зимняя уборка должна обеспечивать нормальное движение пешеходов и транспорта независимо от погодных условий. Зимняя уборка включает: подметание и сдвигание снега, устранение скользкости, удаление снега и снежно-ледяных образований.

Летняя уборка включает: подметание пыли и сора с поверхности покрытий, поливку территории для уменьшения пылеобразования и увлажнения воздуха, удаление мусора с газонов, мойку покрытий и полив зеленых насаждений.

В осеннее время помимо обычных уборочных работ производится подметание и сгребание листьев, очистка от мусора территорий, на которых зимой предполагается складировать снег.

Весной помимо обычных работ расчищаются канавы для стока талых вод к люкам и приемным колодцам ливневой сети и т.д.

Работы по очистке от мусора и промывке урн, указателей улиц и номеров домов производятся независимо от сезона.

Периодичность основных работ по уборке придомовых территорий приведена в приложении 4 к Нормативному уровню качества и зависит от количества дней с атмосферными осадками в холодный и теплый периоды (по усредненным данным метеонаблюдений).

3.5.2. Уборка лестничных клеток

Работы по уборке лестничных клеток включают: влажное подметание и мытье лестничных площадок и маршей, кабин лифтов, обметание пыли с потолков, влажную протирку (стен, дверей, плафонов, подоконников, оконных решеток, перил, шкафов для электрощитков и слаботочных устройств, почтовых ящиков), мытье окон, подметание и мытье площадки перед входом в подъезд.

Периодичность работ по уборке лестничных клеток приведена в приложении 5 к Нормативному уровню качества.

4. Текущий ремонт многоквартирных домов.

4.1. Текущий ремонт общего имущества жилых домов - ремонт, выполняемый в плановом порядке в целях восстановления исправности жилых домов, частичного восстановления их ресурсов с заменой или восстановлением их составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

Назначение текущего ремонта - предупреждение преждевременного износа конструкций и инженерных систем и восстановление эксплуатационных характеристик жилых зданий.

К текущему ремонту относятся также работы по устранению мелких повреждений и неисправностей, возникающих в процессе эксплуатации.

Все работы по текущему ремонту подразделяются на две группы:

профилактический текущий ремонт - ремонт, планируемый заранее по объему, стоимости, по месту и времени его выполнения;

непредвиденный текущий ремонт - ремонт, необходимость которого определяется в ходе эксплуатации и который проводится в срочном порядке.

Профилактический текущий ремонт является основой нормальной технической эксплуатации и проводится с периодичностью, обеспечивающей эффективную эксплуатацию элементов здания до их капитального ремонта или проведения реконструкции здания. Проведение профилактического текущего ремонта обеспечивает установленную долговечность конструктивных элементов и оборудования путем защиты их от преждевременного износа.

Необходимость проведения профилактического текущего ремонта конструктивных элементов зданий определяется с учетом их физического износа, материалов и условий эксплуатации.

Для эффективного и рационального использования материальных и трудовых ресурсов жилищно-эксплуатационного предприятия рекомендуется осуществлять профилактический текущий ремонт комплексно по объектам в целом каждые три-пять лет с выполнением необходимого профилактического ремонта всех конструктивных элементов.

Непредвиденный текущий ремонт заключается в неотложной ликвидации случайных повреждений и дефектов. На выполнение этих работ необходимо предусматривать около 10-25 процентов средств, предназначенных на текущий ремонт, в зависимости от технического состояния зданий, конструкций и инженерного оборудования.

4.2. Планирование и организация текущего ремонта общего имущества жилых домов

Планирование и организация текущего ремонта жилых зданий производится в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов и техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилых зданий.

Периодичность планово-предупредительного ремонта устанавливается в пределах трех-пяти лет с учетом группы капитальности зданий, физического износа и местных условий.

Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения), находящегося на техническом обслуживании специализированных эксплуатационных предприятий коммунального хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования).

Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией, в состав которой входят представители управляющей организации и исполнителя работ и услуг.

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

1. Фундаменты.

Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

2. Стены и фасады.

Герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

3. Перекрытия.

Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска.

4. Крыши.

Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антиперирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

5. Оконные и дверные заполнения.

Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений.

6. Межквартирные перегородки.

Усиление, смена, заделка отдельных участков.

7. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей.

Восстановление или замена отдельных участков и элементов.

8. Полы.

Замена, восстановление отдельных участков в местах общего пользования.

10. Внутренняя отделка.

Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, других общедомовых вспомогательных помещениях. Ликвидация последствий протечек (не по вине проживающих).

11. Центральное отопление.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

12. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение.

Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

13. Электроснабжение и электротехнические устройства.

Установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания, за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

14. Вентиляция.

Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы.

15. Специальные общедомовые технические устройства.

Замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств, выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованным государственными надзорными органами.

17. Внешнее благоустройство.

Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмостки, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

18. Заявочный ремонт.

Оперативное устранение неисправностей инженерного оборудования в квартирах, повреждений строительных конструкций и других элементов зданий.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОБЩИХ И ЧАСТИЧНЫХ ОСМОТРОВ ЭЛЕМЕНТОВ И ПОМЕЩЕНИЙ ЗДАНИЙ

N п/п	Конструктивные элементы: отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	2	3	4
1	Вентиляционные каналы и шахты	Каменщик или жестянщик (в зависим. от конструкций)	2
2	Холодное и горячее водоснабжение, канализация мест общего пользования Поливочные наружные устройства (краны, разводка) Система внутреннего водоотвода с крыш зданий	Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник	2 1 2
3	Центральное отопление: внутри квартир мест общего пользования	Слесарь-сантехник Слесарь-сантехник	1 2
4	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	не менее 4 раз
5	Осмотр электрической сети в технических подвалах, подпольях и на чердаках, в том числе распаянных и протяжных коробок и ящиков с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер	не менее 4 раз
6	Осмотр вводных и этажных шкафов с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер	не менее 4 раз
7	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Электромонтер	не менее 4 раз
8	Осмотр светильников в местах общего пользования с заменой сгоревших ламп (и стартеров)	Электромонтер	не менее 4 раз
9	Осмотр телеустройств: на кровлях, чердаках и лестничных клетках	Электромонтер	не менее 2 раз
10	Техническое обслуживание стационарных электроплит	Электромонтер	не менее 2 раз
11	Техническое обслуживание систем автоматизированной противопожарной защиты (АППЗ)	Электромонтер	не менее 2 раз
12	Осмотр основных строительных конструкций зданий и элементов внешнего благоустройства	Техник-смотритель	2

Примечания.

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования и исправляются мелкие дефекты.
2. Технический осмотр вентиляционных каналов и устройств производится специализированной организацией.
3. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в установленном порядке.
4. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию жилищного фонда или специализированными организациями.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ РАБОТ ПО УБОРКЕ ЛЕСТНИЧНЫХ КЛЕТОК

Уборка лестничных клеток

№ п/п	Профессия	Вид работы	Периодичность работ при наличии на лестничных клетках лифта
1	2	3	6
1.	Уборщик лестничных клеток	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежедневно
2.	Уборщик лестничных клеток	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в неделю
4.	Уборщик лестничных клеток	Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	1 раз в месяц
5.	Уборщик лестничных клеток	Мытье лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	1 раз в месяц
6.	Уборщик лестничных клеток	Обметание пыли с потолков	1 раз в год
7.	Уборщик лестничных клеток	Мытье окон	1 раз в год
8.	Уборщик лестничных клеток	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в месяц
9.	Уборщик лестничных клеток	Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год
10.	Уборщик лестничных клеток	Очистка металлической решетки и прямка. Уборка площадки перед входом в подъезд.	1 раз в неделю
11.	Уборщик лестничных клеток	Мытье пола кабины лифта	ежедневно
12.	Уборщик лестничных клеток	Влажная протирка стен, дверей, плафонов кабины лифта	1 раз в месяц

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

Заявочный ремонт в местах совместного пользования

№ п/п	Профессия	Вид работ	Срок исполнения
1	2	3	4
1.	Слесарь-сантехник	Неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, центрального отопления)	Немедленно
2.	Слесарь-сантехник	Устранение засоров внутренней канализации и сантехприборов с проверкой исправности канализационных вытяжек в местах совместного пользования и в квартирах (по заявкам населения за дополнительную плату)-	В течение смены
3.	Слесарь-сантехник, газосварщик	Устранение неисправностей в системах отопления, горячего и холодного водоснабжения (трубопроводов, приборов, арматуры, расширительных баков), обеспечивающее их удовлетворительное функционирование	В течение смены
4.	Слесарь-сантехник	Наладка и регулировка систем с ликвидацией непрогревов, завоздушивания	По мере необходимости
5.	Электромонтер	Устранение неисправностей электротехнических устройств в МОП: смена и ремонт штепсельных розеток, выключателей, мелкий ремонт электропроводки.	В течение 7 суток
6.	Электромонтер	Устранение неисправностей электротехнических устройств в квартирах (за счет проживающих)	3 часа
7.	Электромонтер	Неисправности во вводно-распределительном устройстве, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников. Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 часа
8.	Кровельщик	Мелкий ремонт кровель	По мере необходимости
9.	Кровельщик	Протечки в отдельных местах кровли	1 сутки
10.	Штукатур-маляр	Устранение причин протечки (промерзания) стыков, панелей, блоков	По мере необходимости

11.	Каменщик	Принятие мер для укрепления связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, элементов облицовки стен, лепных изделий, расположенных на высоте свыше 1,5 м, угрожающих безопасности людей	В течение смены с принятием мер безопасности
12.	Столяр-плотник	Замена разбитых стекол и сорванных створок оконных переплетов, форточек, дверных полотен в местах общего пользования: -в зимнее время -в летнее время	В течение смены В период подготовки к эксплуатации в зимних условиях (1 раз в год)
13.	Столяр-плотник	Общестроительные работы в объемах, необходимых для поддержания эксплуатационных качеств строительных конструкций, ликвидация последствий протечек, мелкий ремонт полов, оконных и дверных заполнений, расшивка рустов и ремонт отслоившейся штукатурки потолков и верхней части стен, в местах общего пользования	По мере необходимости

Подготовка многоквартирных домов к зиме (один раз в год) включает следующие виды работ:

1. Замена разбитых стекол в местах общего пользования.
2. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
3. Проверка исправности слуховых окон и жалюзи.
4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
5. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
6. Консервация (расконсервация) системы центрального отопления.
7. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
8. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
9. Ремонт и укрепление входных дверей.
10. Удаление с крыш снега и наледей (при угрозе жизни и ущерба жилью).

Осмотры (обследования) технического состояния жилых зданий

	Элементы и помещения здания	Профессия рабочих	Единица измерения	Расчетное число осмотров в год
1	2	3	4	5
1.	Кровля	Кровельщик	1000 м ² кровли	6
2.	Деревянные конструкции	Столяр-плотник	1000м ² приведенной жилой площади	2
3.	Дверные и оконные проемы	Столяр-плотник	То же	2
4.	Внутренняя и наружная штукатурка и облицовка стен	Штукатур-маляр	То же	2
5.	Внутренняя и наружная окраска и другая отделка	Штукатур-маляр	То же	2
6.	Каменные конструкции	Каменщик	То же	2
7.	Водопровод, канализация и горячее водоснабжение (подвалы, техподполья, чердаки)	Слесарь-сантехник	1000м ² осматриваемых помещений	6
8.	Центральное отопление: устройства в чердачных и подвальных помещениях	Слесарь-сантехник	1000м ² осматриваемых помещений	6
9.	Вводы, тепловые и элеваторные узлы (в отопительный сезон)	Слесарь-сантехник	Элеваторный узел	6
10.	Электросети, арматура и электрооборудование на лестничных клетках	Электромонтер	100 лестничных площадок	12
11.	То же, на чердаках и в подвалах	То же	1000м ² осматриваемых помещений	12
12.	Ввод, щитовая, наружная проводка и арматура	То же	То же	12

Работы аварийного характера в жилых зданиях включают:

1. Повреждения трубопроводов систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем и повреждению помещений.
2. Выходы из строя запорной, водоразборной и регулировочной арматуры систем инженерного оборудования зданий во вспомогательных и жилых помещениях, приводящие к нарушению функционирования систем.
3. Засоры канализации в жилых и вспомогательных помещениях, приводящие к затоплению помещений.
4. Поступление воды в жилые и вспомогательные помещения.
5. Выход из строя оборудования внешнего распределительного устройства, повреждение электрокабелей, отключение электроэнергии в здании, подъезде.
6. Прочистка внутренних водостоков.

Аварийно-диспетчерское обслуживание

Локализация аварийных ситуаций, включая квартиры (без дополнительной оплаты населением).

Обслуживание лифтов

Обеспечение бесперебойной и безопасной эксплуатации лифтов лифтерами и операторами лифтовой диспетчерской связи.

ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО УБОРКЕ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Содержание придомовой территории

Работы, выполняемые при уборке территорий, различаются в зависимости от сезона - зимняя уборка придомовой территории и летняя уборка (с одним выходным днем).

Профессия	Вид уборочных работ	Периодичность проведения работ
1	2	3
Холодный период		
Уборщик территории	Подметание свежеснегавпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки
То же	Сдвигание свежеснегавпавшего снега толщиной свыше 2 см	Через 3 часа во время снегопада
То же	Посыпка территории песком	1 раз в сутки во время гололеда
То же	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда
То же	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в сутки
То же	Сдвигание свежеснегавпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки
Теплый период		
Уборщик территории	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в сутки
То же	Уборка газонов	1 раз в сутки
То же	Выкашивание газонов	2 раза в сезон
Уборщик территории	Подметание территории в дни с сильными осадками	1 раз в 2-е суток
	Поливка газонов и зеленых насаждений	1 раз в двое суток
	Уборка контейнерных площадок	1 раз в сутки
	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки
	Промывка урн	1 раз в месяц

Благоустройство

Работы по восстановлению асфальтового покрытия пешеходных дорожек, тротуаров, проездов.
Уход за зелеными насаждениями.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ЖИЛЫХ ДОМОВ

Работы, связанные с текущим ремонтом общего имущества жилых домов и оплачиваемые за счет платы за ремонт жилья с учетом установленных тарифов выполняются с периодичностью 1 раз в 5 лет и при аварийных ситуациях.

№ п/п	Перечень работ	Наименование объекта проведения работ
1	2	3
1.	Устранение местных деформаций	фундаменты
2.	Герметизация стыков, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов, усиление, смена и заделка отдельных участков	стены, фасады и межквартирные перегородки
3.	Частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска	перекрытия
4.	Усиление элементов кровель, замена, ремонт и укрепление водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции	крыши
5.	Смена и восстановление отдельных элементов (приборов) и заполнений	оконные и дверные заполнения
6.	Восстановление и замена отдельных участков элементов	лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей
7.	Замена, восстановление отдельных участков	полы
8.	Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками	внутренняя отделка в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях
9.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления (в подвалах, тех. подпольях, чердаках)	внутренняя система отопления
10.	Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем	водопровод и канализация, горячее водоснабжение
11.	Замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции	вентиляция
12.	Установка, замена и восстановление работоспособности электрооборудования здания (за исключением внутриквартирных устройств и приборов)	внутренняя система электроснабжения и электротехнические устройства
13.	Ремонт и восстановление разрушенных участков внешнего благоустройства	тротуары, дорожки, просевшие отмостки, ограждения

Заказчик:

Директор ООО «УК «Ремикс»
/Комиссаров С.В. /

Исполнитель:

Директор ООО «Ремжилсервис»
/Аристов В.М./

Калькуляция

расходов по содержанию и текущему ремонту общего имущества

многоквартирных жилых домов

**по адресу: Ленинский район, пос. Володарского, ул. Елохова роща д.2,4,6,8,10,12
с 01.01.2013 года**

№ п/п	Статьи расходов	Общая плата в месяц по договору
1	2	
	Всего расходов:	1 221 369,62
1	Содержание придомовой территории	248 273,7
	из них по статьям затрат:	
	Материалы на техническое обслуживание	47 891,70
	Заработная плата (дворники)	120 000,00
	Начисления на зарплату (страховые взносы 30,2%)	36 240,00
	Уборка придомовой территории механизированным способом	44 142,00
	Благоустройство	20 000,00
2	Содержание мест общего пользования	159 059,4
	из них по статьям затрат:	
	Материалы на техническое обслуживание	39 308,98
	Заработная плата (уборщики)	90 720,00
	Начисления на зарплату (страховые взносы 30,2%)	29 030,40
3	Содержание лифтов	151 220,41
	из них по статьям затрат:	
	Заработная плата (лифтеры)	113 904,0
	Начисления на зарплату (страховые взносы 30,2%)	34 399,0
	Обучение по специальности лифтер-оператор	465,1
	Обучение лифтеров МПБЭЭ и р.НТД 2 гр. до 1000В	788,3
	Обучение ПДК по промбезопасности лифтового оборудования и знаний ПБ 10-558-03	875,8
	мед.обследование лифтеров	788,3
4	Техобслуживание и текущий ремонт инженерного оборудования и конструктивных элементов зданий	380 469,4
	из них по статьям затрат:	
	Материалы на техническое обслуживание	22 034,00
	Заработная плата (электрик дежурный, электрик)	56 000,00
	Заработная плата (слесарь-сантехник)	92 064,00
	Заработная плата (техник-смотритель)	33 600,00
	Заработная плата (инженер КИПиА)	32 032,00
	Заработная плата (электросварщик рдс)	28 000,00
	Заработная плата (подсобный рабочий)	16 800,00
	Заработная плата (плотник)	16 800,00
	Начисления на зарплату (страховые взносы 30,2%)	83 139,39
	Услуги сторонних организаций	100 000,00

5	Техническое обслуживание и текущий ремонт запирающего устройства (домофон)	39 595,8
	из них по статьям затрат:	
	Материалы на техническое обслуживание	1 681,60
	Заработная плата	29 120,00
	Начисления на зарплату (страховые взносы 30,2%)	8 794,24
6	Общексплуатационные и прочие прямые расходы	242 750,90

Заказчик:
Директор ООО «УК «Ремикс»



/Комиссаров С.В./

Исполнитель:
Директор ООО «Ремжилсервис»



/Аристов В.М./