

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛИЩНОГО
ФОНДА ВСЕХ ФОРМ СОБСТВЕННОСТИ**

УТВЕРЖДЕНЫ приказом Госстроя России от 30.12.1999 г. № 170

ВВЕДЕНИЕ

За последние годы в ходе становления рынка жилищных услуг существенно изменились нормативно-правовые основы управления жилищным фондом, организационно-экономические условия его содержания.

Отмечая, что методические принципы и основные термины Системы ТОиР жилых зданий, сформулированные в основополагающем отраслевом нормативном акте - ВСН 58-88(р) "Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения", в целом определяют четкую структуру нормативной схемы организации и регламентации процесса производства работ (услуг) в жилищном хозяйстве, разработчики посчитали целесообразным осуществить корректировку и конкретизацию отдельных положений "Системы" в части текущего ремонта, а также - уточнение перечня работ текущего ремонта, рекомендуемого Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда.

Предложения разработчиков базируются на том, что, во-первых, текущий ремонт является основным средством поддержания строительных конструкций и инженерного оборудования здания в работоспособном состоянии, а во-вторых, текущий ремонт - это комплекс работ, осуществляемых только в плановом (профилактическом) порядке, в строгом соответствии с ВСН 58-88(р).

В "Методических рекомендациях" изложены принципиально важные факторы, отражающие существо рыночных механизмов хозяйствования в сфере производства текущего ремонта жилищного фонда: условия формирования договорных отношений, конкурсный отбор подрядчиков, порядок определения стоимости (цены) работ, лицензирование ремонтных работ, претензионная работа.

За рамками настоящих "Методических рекомендаций" остались вопросы, относящиеся в Системе ТОиР к разделу "Техническое обслуживание", которые занимают значительное место в работе организаций, обслуживающих жилищный фонд, и наиболее ярко отражают местные различия в организации и проведении работ: технические осмотры, подготовка к эксплуатации в зимних условиях, заявочный ремонт. Разработка аналогичного предлагаемому документа по разделу "Техническое обслуживание" предусмотрена планом Госстроя России.

Разработчики заранее признательны коллегам и практикам за возможные дополнения в "Методические рекомендации" и критические замечания в свой адрес, которые будут учтены при подготовке второго издания документа.

Особую благодарность авторы выражают кандидату экономических наук Л.Н. Чернышеву за помощь в работе.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Текущий ремонт включает в себя комплекс ремонтно-строительных работ, выполняемых в плановом порядке с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов здания и внешнего благоустройства, поддержания эксплуатационных показателей на уровне, предусмотренном проектом.

1.2. Периодичность текущего ремонта следует принимать в пределах двух-пяти лет в зависимости от вида жилых зданий по материалам основных конструкций, с учетом их физического износа и местных природно-климатических условий (приложение 1).

1.3. Собственник или уполномоченный им орган (управляющая организация) разрабатывает краткосрочные и долгосрочные программы постановки жилых домов на текущий ремонт, состав и наполнение которых определяются минимальной продолжительностью эксплуатации элементов жилых зданий (приложение 2) в зависимости от финансовых возможностей собственников жилищного фонда. Программы должны быть увязаны с программами

реконструкции и капитального ремонта и согласованы с органом управления жилищным (жилищно-коммунальным) хозяйством.

При подготовке таких программ следует, по возможности, предусматривать постановку на ремонт группы близлежащих жилых домов.

1.4. Средние затраты на текущий ремонт жилищного фонда по городу, району должны, как правило, планироваться в пределах 0,3 - 0,55 % от восстановительной стоимости жилых зданий в расчете на год с учетом общего норматива затрат на жилищно-коммунальные услуги и рекомендуемого соотношения видов работ в системе технического обслуживания и ремонта жилищного фонда (в Системе ТОиР).

1.5. Текущий ремонт должен производиться без прекращения эксплуатации здания, в том числе тепло-, водо-, энергообеспечения.

1.6. В зданиях, намеченных к производству капитального ремонта (реконструкции) в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, при невозможности поддержания в рабочем состоянии основных конструкций и инженерных систем в рамках технического обслуживания, текущий ремонт следует ограничивать работами, обеспечивающими техническую и экологическую безопасность проживания.

1.7. Организация и проведение текущего ремонта жилых зданий должны осуществляться в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, Техническими указаниями по организации и технологии текущего ремонта жилищного фонда, Техническими указаниями по организации профилактического текущего ремонта жилых крупнопанельных зданий, другими нормативными актами Госстроя России и настоящими "Методическими рекомендациями". В части организации и оплаты труда необходимо руководствоваться Гражданским Кодексом Российской Федерации, Кодексом Законов о труде Российской Федерации, Методическими рекомендациями Государственного научно-технического центра нормирования и информационных систем в ЖКХ Госстроя России.

2. ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

2.1. Основанием для определения потребности в текущем ремонте жилищного фонда, установления или уточнения его объемов служат результаты плановых общих технических осмотров жилых зданий.

2.1.1. Плановые общие осмотры зданий проводятся два раза в год (весной и осенью) в сроки, установленные органом управления жилищным (жилищно-коммунальным) хозяйством в зависимости от местных природно-климатических условий.

2.1.2. Плановые общие осмотры зданий проводит комиссия в составе: представителей органа управления жилищным (жилищно-коммунальным) хозяйством, собственника (уполномоченного им органа), организации, обслуживающей жилищный фонд (инженера жилищно-эксплуатационного участка, мастеров, техников производственных служб, рабочих соответствующих специальностей), с участием представителя общественного образования. При необходимости к осмотрам могут привлекаться представители специализированных организаций и технические эксперты. Контроль за проведением осмотров осуществляет орган управления жилищным (жилищно-коммунальным) хозяйством, руководитель (главный инженер) уполномоченного собственником органа либо организации, обслуживающей жилищный фонд.

2.1.3. По результатам планового весеннего осмотра на каждое строение в установленном порядке составляются акты, в которых отмечаются основные неисправности конструкций и инженерного оборудования здания, а также элементов внешнего благоустройства.

2.2. На основании актов весеннего технического осмотра на каждый дом, планируемый к производству текущего ремонта, составляются описи ремонтных работ (приложение 3).

2.2.1. В опись ремонтных работ включают выявленные в процессе технических осмотров дефекты и неисправности, которые должны быть устранены в ходе проведения текущего ремонта в следующем календарном году. Рекомендуемый перечень работ текущего ремонта жилых зданий приведен в приложении 4.

2.2.2. В описи ремонтных работ включаются работы по предписанию органов Государственной жилищной инспекции, других органов государственного надзора, а также работы по заявкам нанимателей, арендаторов и собственников, не имеющие срочного характера, которые необходимо выполнять в процессе производства текущего ремонта.

2.2.3. В описи ремонтных работ зданий, планируемых к производству во 2-ом и 3-ем квартале следующего года, должны включаться работы, связанные непосредственно с подготовкой зданий к эксплуатации в зимних условиях, имея в виду их последующее уточнение.

2.2.4. По результатам весенних осмотров должны уточняться объемы работ для зданий, ремонт которых выполняется во втором - третьем кварталах текущего года.

2.2.5. Описание ремонтных работ может составляться организацией, обслуживающей жилищный фонд. В этом случае она должна быть согласована с собственником жилищного фонда или уполномоченным им органом (управляющей организацией).

2.2.6. Описание ремонтных работ, составленная и согласованная в установленном порядке, является основой для составления сметы к договору на выполнение текущего ремонта жилого дома силами подрядной организации или расцененной описи работ для их выполненияхозспособом.

2.3. По данным результатов планового осеннего осмотра уточняются ранее составленные описи ремонтных работ и сметы (расцененные описи) на производство текущего ремонта.

2.4. В ходе проведения текущего ремонта должны быть устранены дефекты и неисправности всех элементов здания с целью приведения их эксплуатационных показателей в соответствие с проектом. В зависимости от минимальной продолжительности эффективной эксплуатации жилых зданий возможны варианты организационно-технических решений.

2.4.1. Элементы жилого здания и внешнего благоустройства, минимальная продолжительность эксплуатации которых с момента ввода в эксплуатацию после нового строительства, последнего текущего или капитального ремонта равна или превышает продолжительность, установленную ВСН 58-88(р), должны быть отремонтированы с восстановлением их эксплуатационных показателей или заменены. Удельный вес заменяемых элементов жилых зданий в процессе текущего ремонта не должен превышать уровня:

- кровельные покрытия - 50%;

- покрытия полов - 20%;

- остальные конструкции и инженерное оборудование - 15% от их общего объема в жилом здании.

Элементы здания и внешнего благоустройства, срок службы которых соизмерим с периодичностью текущего ремонта, могут быть заменены полностью.

2.4.2. В случаях, когда все эксплуатационные показатели элементов здания и внешнего благоустройства не могут быть приведены к проектным по причине превышения объемов их замены, установленных п. 2.4.1., или из-за недостаточности финансовых ресурсов, обязательным должно являться восстановление работоспособности конструкций и инженерных систем как основного условия экологической и технической безопасности проживания. В таких случаях данные здания должны находиться под особым вниманием лиц, ответственных за сохранность жилищного фонда, тщательно обследоваться при очередных осмотрах и в обязательном порядке включаться в план-программу капитального ремонта.

2.5. Текущий ремонт проводится, как правило, кустовым методом, что позволяет эффективнее организовать труд, сократить издержки и сроки проведения работ, усилить контроль за их выполнением.

2.6. Текущий ремонт жилых зданий и элементов внешнего благоустройства может выполняться собственником или уполномоченным им органом, организацией, обслуживающей жилищный фонд, как хозяйственным способом, так и подрядным - на конкурсной основе, а также смешанным способом (приложение 5).

Предметом конкурса может быть как весь комплекс работ по текущему ремонту, так и отдельные работы, например, ремонт специального инженерного оборудования, ремонт кровли, межпанельных стыков и других элементов здания и внешнего благоустройства, которые организационно и технологически могут быть выделены в отдельный блок работ.

2.7. Обязательным условием при организации и проведении текущего ремонта жилищного фонда является наличие у собственника либо у уполномоченного им органа (управляющей организации) лицензии на право выполнения функций "Заказчика", а у подрядной организации - лицензии на выполнение лицензируемых видов работ по ремонту жилищного фонда.

2.8. Для выполнения работ по текущему ремонту отдельных видов инженерного оборудования жилых зданий и других специальных работ подрядная организация может, в свою очередь, привлекать на условиях субподряда специализированные подрядные организации.

2.9. Текущий ремонт инженерного оборудования жилых зданий (системы инженерного отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, лифты, системы пожаротушения и дымоудаления, переговорно-замочные

устройства и пр.), находящегося на техническом обслуживании специализированных предприятий коммунального (жилищно-коммунального) хозяйства, осуществляется силами этих предприятий.

2.10. Основным средством регулирования отношений между заказчиком и исполнителем в процессе проведения текущего ремонта являются внутривладельческий заказ (при хозяйственном способе) или договор подряда (при подрядном или смешанном способе).

В основу договора подряда должны быть положены принципы, изложенные в главе 37 Гражданского Кодекса Российской Федерации. Рекомендуется также использование примерного договора подряда, приведенного в приложении 26 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда.

2.11. При проведении текущего ремонта как хозяйственным, так и подрядным способом следует также предусматривать:

2.11.1. Предоставление, при необходимости, на период производства работ охраняемых складских и бытовых помещений.

2.11.2. Оказание организационной и технической помощи производителям работ по подключению оборудования, электрических машин и механизмов к домовым инженерным сетям с возмещением собственнику здания или энергоснабжающей организации стоимости потребляемой энергии.

2.11.3. Обеспечение производителю работ доступа ко всем строительным конструкциям и инженерному оборудованию в местах общего пользования здания и, в необходимых случаях, - в жилых помещениях.

2.11.4. Предупреждение нанимателей, арендаторов и собственников жилых и нежилых помещений дома предварительно не менее, чем за 2-3 суток о предстоящем проведении работ.

2.11.5. Обеспечение безопасности проживания и минимизации неудобств при производстве работ, в том числе:

- приостановка работ в вечернее и ночное время;

- приостановка работ в случаях, если их производство представляет опасность для здоровья проживающих.

2.12. При проведении текущего ремонта подрядным способом в договорах подряда в качестве существенного условия следует предусматривать обеспечение гарантии качества работы подрядчика, в том числе установление гарантийных сроков эксплуатации элементов строительных конструкций, инженерных систем, элементов внешнего благоустройства, прошедших ремонт или замену. В качестве гарантийных сроков эксплуатации после текущего ремонта могут быть рекомендованы:

- для инженерных систем - отопительный период, но не менее шести месяцев;

- для строительных конструкций и элементов внешнего благоустройства - не менее одного года.

2.13. При производстве текущего ремонта, выполняемого смешанным способом, комплексы работ хозяйственного способа и по договорам подряда должны быть увязаны по срокам и технологической последовательности.

2.14. Работы по текущему ремонту специального инженерного оборудования, выполняемые в текущем календарном году, должны быть увязаны по срокам с графиком производства других работ по текущему ремонту, что закрепляется в договоре со специализированной подрядной организацией.

2.15. Работы, не учтенные при составлении описей работ и смет, но выявившиеся в процессе производства текущего ремонта, выполняются по согласованию сторон подрядного договора с оформлением дополнительного соглашения к договору подряда.

2.16. Рекомендуется при проведении текущего ремонта производить ремонт мест общего пользования в жилых помещениях силами нанимателей, арендаторов и собственников, а также силами подрядных организаций на платной основе по местным расценкам.

2.17. Продолжительность текущего ремонта здания рекомендуется определять, исходя из нормативной продолжительности ремонта конструкций и инженерного оборудования.

Для предварительных плановых расчетов допускается принимать укрупненные нормативы продолжительности текущего ремонта согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда: 22 рабочих дня на 1000 кв. метров общей площади ремонтируемого здания.

2.18. Собственник либо уполномоченный им орган (управляющая организация) обязан обеспечить контроль за ходом и качеством выполнения работ по текущему ремонту, привлекая

при необходимости для этих целей представителей Государственной жилищной инспекции и специалистов-экспертов.

2.19. С целью упорядочения контроля за ходом работ текущего ремонта и приемки собственником или уполномоченным им органом может быть разработана применительно к местным условиям система управления качеством работ, предусматривающая четкую регламентацию производственных взаимоотношений, ответственность подразделений и конкретных специалистов заказчика и подрядных (субподрядных) организаций за качество работ на всех этапах ремонта здания. Показатели таковой системы должны фиксироваться в договоре подряда. Рекомендуемый порядок оценки качества ремонтных работ, основанный на положениях ВСН 42-85 (р), приведен в разделе 3.

2.20. После завершения текущего ремонта жилого дома производится приемка работ комиссией в составе: представителей собственника жилищного фонда либо уполномоченного им органа (управляющей организации), либо организации, обслуживающей жилищный фонд, подрядной организации и Государственной жилищной инспекции, назначенных приказами руководителей соответствующих организаций. В случае необходимости к приемке могут быть привлечены независимые специалисты или эксперты.

2.21. При наличии в жилом доме (группе домов) либо микрорайоне органа общественного образования представитель его в обязательном порядке входит в состав комиссии по приемке текущего ремонта дома (группы домов).

2.22. Приемка работ производится визуально. В случае необходимости - с применением методов инструментально-приемочного контроля.

2.23. Документальное оформление приемки выполненных работ рекомендуется производить по акту приемки дома с приложением расшифровки объемов и видов работ по приведенным в приложении 6 формам (для хозяйственного способа), по акту упрощенной формы по согласованию сторон (приложение 7) и по акту развернутой формы (приложение 8) для подрядного способа.

2.24. Отдельные виды работ (ремонт кровли, герметизация стыков, наружное благоустройство, ремонт фасада), которые не могут быть выполнены вследствие неблагоприятных погодных условий, переносят на более благоприятный для качественного выполнения этих работ период. Приемка всех перенесенных работ осуществляется в установленном п.п. 2.20 - 2.23. порядке.

2.25. Важнейшим и действенным механизмом контроля работ по ремонту жилищного фонда является система органов Государственной жилищной инспекции. Органы Государственной жилищной инспекции осуществляют контроль объемов и качества ремонта жилищного фонда в составе комплекса вопросов по обеспечению нормативного уровня жилищно-коммунальных услуг.

2.26. Государственной жилищной инспекции дано право проводить инспекционные обследования, давать предписания собственникам жилья или уполномоченным ими органам об устранении выявляемых нарушений, применять штрафные санкции.

2.27. Органами Государственной жилищной инспекции одновременно с инспектированием и обследованием рассматриваются обращения граждан по фактам неудовлетворительного состояния строительных конструкций и инженерного оборудования; включение в описи работ или сметы устранение неисправностей, снижающих качество жилищно-коммунальных услуг; контролируется их устранение в процессе производства текущего ремонта.

2.28. Органами Государственной жилищной инспекции принимаются соответствующие меры по устранению недостатков в работе подрядных организаций, связанных с обеспечением необходимого качества жилищно-коммунальных услуг в домах, прошедших текущий ремонт, даются в необходимых случаях представления об аннулировании или приостановлении действия лицензии на подрядные работы.

2.29. Рекомендуется практика Государственных жилищных инспекций ряда субъектов Российской Федерации, в частности, - Государственной жилищной инспекцией Республики Мордовия, где разработано и действует "Положение о порядке регистрации и удовлетворения обоснованных претензий населения к качеству, объемам и срокам предоставления жилищно-коммунальных услуг", являющееся обязательным приложением к договору найма жилья.

3. ПОРЯДОК ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА РЕМОНТНЫХ РАБОТ ПРИ ПРИЕМКЕ

ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ ПОСЛЕ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

3.1. Оценка качества ремонтных работ по законченному текущим ремонтом жилому зданию производится на основе оценок качества отдельных видов работ. Перечень видов работ, по которым дается оценка качества, формируется на базе приложения 4 настоящих Методических рекомендаций с учетом особенностей конкретного жилищного фонда.

3.2. Оценка качества ремонтных работ производится визуально, а при необходимости, с применением инструментальных методов может проверяться соблюдение таких установленных параметров, как: геометрические (размеры, отметки, зазоры, допуски), физико-механические (прочность, плотность, состояние поверхности, герметичность, влажность, температура) и другие.

3.3. Качество отдельных видов работ следует оценивать:

- "отлично" - при выполнении работ с особой тщательностью, характеризующейся тем, что фактические отклонения не превышают 0,8 от предельных отклонений, допускаемых нормативными документами, техническими условиями или стандартами;

- "хорошо" - при выполнении работ в полном соответствии с нормативными документами и стандартами и при фактических отклонениях, соответствующих допускаемым нормативными документами, техническими условиями или стандартами;

- "удовлетворительно" - при выполнении работ с незначительными отклонениями от технической документации при условии, что эти отклонения согласованы с заказчиком и не влияют на прочностные, эксплуатационные и эстетические качества ремонтируемого жилого здания.

3.4. Оценка качества ремонтных работ по жилому зданию в целом с учетом оценок качества отдельных видов работ, предусмотренных перечнем, сформированным в порядке, изложенном в п. 3.1 настоящего раздела, должна производиться в зависимости от величины средневзвешенной арифметической оценки К, определяемой по формуле:

$$K = \frac{\sum_{1}^k C_5 + \sum_{1}^m C_4 + \sum_{1}^n C_3}{\sum_{1}^{16} C}, \quad (1)$$

где:

C_5 , C_4 , C_3 - стоимости отдельных видов работ по смете, уточненной по фактически выполненным объемам работ, получивших соответственно оценки - "отлично", "хорошо", "удовлетворительно" в тыс. руб.;

k , m , n - количество отдельных видов работ, получивших соответствующие оценки;

$k + m + n \leq 16$.

3.5. Оценка качества отдельных видов работ формируется на основе оценок качества выполнения технологических процессов и операций (относимых к соответствующим видам работ) по результатам их промежуточной приемки заказчиком, зафиксированным в актах промежуточной приемки ремонта отдельных конструкций, инженерного оборудования и в актах освидетельствования скрытых работ (при наличии в договоре данного существенного условия). При этом качество выполнения отдельного вида работ следует оценивать на:

- "отлично" - при числе оценок "отлично" за выполнение процессов и операций, превышающем 50% общего количества оценок, и при отсутствии оценок "удовлетворительно";

- "хорошо" - при общем числе оценок "хорошо" и "отлично" за выполнение процессов и операций, составляющем не менее 5-% общего количества оценок;

- "удовлетворительно" - при общем числе оценок "хорошо" и "отлично" за выполнение процессов и операций, составляющем менее 50% общего количества оценок.

Общая оценка качества выполнения отдельного вида работ не может быть выше оценки качества завершающего технологического процесса, имеющего решающее значение для общей оценки качества.

3.6. Приемочная комиссия, исходя из архитектурно-строительных характеристик жилого здания и с учетом износа основных конструкций и инженерного оборудования, должна установить наиболее важные виды работ, имеющие определяющий характер для оценки качества текущего ремонта по жилому зданию в целом. Оценка качества по жилому зданию в целом не может быть установлена выше, чем оценка любого из отдельных видов работ, отнесенных к наиболее важным.

Приемочная комиссия должна проверить правильность оценок качества отдельных видов работ и в необходимых случаях внести изменения в оценки качества отдельных видов работ, установленные заказчиком, и в перечень работ, отнесенных к важным.

3.7. Величина общей оценки K находится в интервале от 3,0 до 5,0 баллов. В зависимости от величины K , рассчитанной по формуле (1), принимаются следующие округленные до целой величины значения общей оценки:

- "удовлетворительно" - при $3,0 \leq K \leq 3,5$
- "хорошо" - при $3,5 \leq K \leq 4,5$
- "отлично" - при $4,5 \leq K \leq 5,0$

3.8. Оценки качества отдельных видов ремонтных работ и общая оценка по жилому зданию заносятся в акт приемки дома после текущего ремонта (варианты формы акта приведены в приложениях 6-8).

4. ОРГАНИЗАЦИЯ КОНКУРСА ПО ОТБОРУ ПОДРЯДЧИКА НА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ

4.1. Отбор подрядчиков на выполнение работ по текущему ремонту жилищного фонда осуществляется, как правило, на конкурсной основе.

4.2. Предметом торгов при проведении конкурса является заказ на выполнение работ по текущему ремонту жилищного фонда, оформленный в виде проекта договора подряда.

Проект такого договора должен быть подготовлен организатором конкурса.

4.3. Объектом конкурса выступает жилой дом или группа жилых домов, работы по текущему ремонту которых выставляются на конкурс, а также отдельные комплексы видов работ.

4.4. В качестве основной цели конкурсного отбора подрядчиков может быть установлено снижение сметной стоимости (цены) работ при обязательном соблюдении объемов, надлежащем качестве и приемлемых сроках выполнения работ.

Рекомендуется ориентировать претендентов на снижение сметной стоимости (цены) работ по договору за счет уменьшения размера накладных и других косвенных затрат, применения новых материалов, имеющих лучшие эксплуатационные качества.

4.5. Процедура конкурсного отбора подрядчиков должна быть регламентирована специальным документом, утвержденным органом муниципального управления. Основные положения этого документа должны соответствовать Гражданскому кодексу Российской Федерации и нормативным актам Госстроя России.

4.6. Организатором конкурса может быть собственник жилищного фонда или уполномоченный им орган, либо независимая специализированная организация, которая действует на основании договора с собственником (уполномоченным им органом).

4.7. Права и обязанности организатора конкурса устанавливаются Уставом и должностными инструкциями соответствующих структурных подразделений организации собственника (уполномоченного им органа) либо договором на проведение конкурса, заключаемым собственником жилищного фонда (уполномоченным им органом) с независимой специализированной организацией.

Поскольку организация и проведение конкурсов является одной из основных функций организации, уполномоченной собственником для решения вопросов по содержанию жилья, конкурсы проводятся, как правило, именно этой организацией.

4.8. Состав конкурсной комиссии и условия конкурса устанавливаются собственником жилищного фонда либо уполномоченным им органом.

4.9. Проводимые конкурсы по отбору подрядчиков на выполнение работ текущего ремонта жилых домов должны быть открытыми в целях привлечения возможно большего числа участников и повышения вероятности выбора лучшего подрядчика.

4.10. Для повышения эффективности конкурсного отбора количество претендентов должно быть более двух. Конкурс, в котором принял участие только один участник, признается не состоявшимся (ст. 447 п. 5 ГК РФ).

4.11. Все участники конкурса, в том числе организация, обслуживающая жилищный фонд, в составе которого находится дом - объект конкурса, должны находиться в равных условиях. Состав участников не должен также ограничиваться организациями, постоянно выполняющими заказы, аналогичные объявленным на конкурсе.

4.12. В конкурсе могут принимать участие предприятия любых форм собственности, имеющие лицензию на выполнение работ, входящих в состав текущего ремонта, которые подлежат лицензированию.

- 4.13. Для участия в конкурсе необходимо подать заявку и оферту (конкурсное предложение).
- 4.14. Лица, решившие принять участие в конкурсе, до момента регистрации их заявки и конкурсного предложения именуется претендентами на участие в конкурсе.
- 4.15. Участником конкурса признается лицо, представившее надлежащим образом оформленную заявку и конкурсное предложение. Участники конкурса вносят задаток в размере и в сроки, которые указаны в извещении о проведении конкурса (ст. 448 п. 4 ГК РФ).
- 4.15.1. Задаток подлежит возврату, если конкурс не состоялся.
- 4.15.2. Задаток возвращается участникам конкурса, не победившим в нем.
- 4.15.3. Победителю конкурса сумма внесенного задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.
- 4.15.4. Задаток не возвращается в случае, если участник конкурса отзывает заявку после даты окончания приема заявок.
- 4.15.5. Организатор конкурса, уклонившийся от подписания договора, обязан вернуть победителю задаток в двойном размере, а также возместить ему убытки, причиненные участием в конкурсе, в части, превышающей сумму задатка.
- 4.16. Конкурсы, проведенные с нарушением правил, установленных законодательством, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание конкурса недействительным влечет недействительность договора, заключенного с победителем конкурса (ст. 449 п. 1, п. 2 ГК РФ).
- 4.17. Споры о признании недействительными результатов конкурса подведомственны арбитражному суду на основании ст. 20 Арбитражный процессуальный Кодекс (см. Постановление Высшего арбитражного суда РФ от 2.12.1993 г. № 32 "О практике разрешения споров по применению законодательства о приватизации").

5. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ (ЦЕНЫ) РАБОТ ПО ДОГОВОРУ ПОДРЯДА

- 5.1. Развитие рыночных отношений в системе технического обслуживания и ремонта жилищного фонда предопределило необходимость перехода от традиционного формального планирования затрат к определению рыночной стоимости (цены) текущего ремонта.
- 5.2. Стоимость текущего ремонта (цена) определяется в виде сметной стоимости работ, рассчитываемой на основе специально разрабатываемых сметных норм и расценок, которые обеспечивают возмещение экономически обоснованных издержек и получение прибыли в размерах, необходимых для внесения налоговых платежей и образования фондов предприятия.
- 5.3. Рекомендуются применение местных фирменных сметных норм и расценок (далее - ФСН) на техническое обслуживание и ремонт жилищного фонда, разрабатываемых с учетом местных природно-климатических условий, технических и эксплуатационных особенностей жилищного фонда и утверждаемых в установленном порядке.
- ФСН должны учитывать типичные особенности проведения текущего ремонта: производство работ в эксплуатируемых зданиях, наличие в зоне производства работ загромождающих предметов, небольшие по объему виды работ и значительную долю ручного труда.
- 5.4. ФСН предназначаются для определения сметной стоимости (цены) работ, а также для составления смет, сметных расчетов и расцененных описей работ при формировании договорных цен по договору подряда, проведении расчетов за выполненные работы и услуги между заказчиком и подрядными организациями.
- 5.5. Заказчик (собственник, уполномоченный им орган, управляющая организация) на основании описей работ с использованием ФСН определяет затраты на текущий ремонт жилищного фонда следующего календарного года.
- 5.6. Фирменные сметные нормы и расценки могут использоваться для целей внутрипроизводственного планирования и управления, что устанавливается самой подрядной организацией.
- 5.7. Стоимость показатели ФСН должны определяться в текущих ценах по состоянию на начало планового периода (январь) с периодическим их индексированием в течение года.
- 5.8. На первом этапе расчетов базовой сметной стоимости (цены) текущего ремонта конкретного жилого дома определяется себестоимость всего комплекса работ путем поэлементного калькулирования затрат на работы текущего ремонта, включенных в описи работ, и последующего их суммирования.
- 5.9. Себестоимость работ рассчитывается с использованием ФСН на плановый период в текущем уровне цен на момент заключения договора.

5.10. Величина базовой сметной стоимости (цены) определяется суммированием себестоимости ремонтных работ и сметной прибыли.

5.11. После выполнения всех расчетов к базовой сметной стоимости (цене) добавляется налог на добавленную стоимость в установленном законодательством размере (кроме случаев, когда оформляется муниципальный заказ).

5.12. Фирменные сметные нормы и расценки являются рекомендуемыми и становятся обязательными для применения обеими сторонами только после их включения в соответствующие разделы договора подряда. ФСН не могут быть использованы как заказчиком, так и подрядчиком односторонне, в бесспорном порядке.

5.13. Построение, изложение и оформление ФСН должно выполняться в соответствии с требованиями ВСН 58-88(р), СНиП 10-01-94 Система сметных нормативных документов в строительстве и СП 81-01-94 Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации.

5.14. При разработке и внедрении ФСН рекомендуется также использование Методических положений по формированию системы управления стоимостью технического обслуживания, содержания и текущего ремонта жилищного фонда Санкт-Петербурга в условиях перехода к рыночным отношениям, подготовленных Центром исследований и разработок в городском хозяйстве ЗАО "Экополис" (Санкт-Петербург).

6. ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА

6.1. В целях защиты прав населения, юридические лица, независимо от их организационно-правовой формы, а также индивидуальные предприниматели, обязаны до начала производства работ получить в органах государственной системы лицензирования в установленном порядке лицензии на право выполнения работ, подлежащих лицензированию в соответствии с Федеральным законом от 25.09.98 г. № 158-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" и другими законодательными и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

6.2. Оценка возможности выполнения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями соответствующих видов деятельности производится по следующим основным критериям:

- уровень качества выполняемых работ, услуг, определяемый по отзывам заказчиков (потребителей), заключениям соответствующих государственных надзорных органов;
- наличие внутриведомственной системы контроля качества;
- техническая готовность к выполнению работ (состояние технической базы, исходя из наличия или возможности привлечения соответствующих машин, механизмов и оборудования);
- квалификационный состав специалистов с учетом уровня образования и стажа работы в соответствующем виде деятельности.

6.3. Критерии оценки возможности получения лицензий на право выполнения работ по текущему ремонту юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, а также требования к составу и содержанию документов, представленных соискателями лицензий, особенности лицензирования видов работ, входящих в состав текущего ремонта, регламентируются Положением о лицензировании конкретными видами деятельности и другими нормативно-методическими документами Госстроя России.

6.4. Руководители и специалисты организаций (индивидуальные предприниматели), ответственные за организацию и производство работ, подлежащих лицензированию, обязаны пройти предлицензионную подготовку и аттестацию в Центре предлицензионной подготовки системы Госстроя России.

6.5. Органы государственной системы лицензирования могут привлекать для экспертизы материалов и документов, представленных заявителями для получения лицензии, а также проверки соответствия соискателя лицензии лицензионным требованиям и условиям экспертные комиссии или аккредитованные специализированные и территориальные экспертные базовые центры.

6.6. Условия, порядок и сроки проведения экспертизы материалов и перечень документов, представляемых заявителями для получения лицензии на осуществление деятельности по выполнению работ текущего ремонта жилищного фонда, регламентируются соответствующими нормативно-методическими документами Госстроя России.

6.7. Экспертные комиссии, специализированные и территориальные экспертные базовые центры в результате рассмотрения представленных документов и материалов, а также при необходимости обследования деятельности субъектов лицензирования подготавливают соответствующие заключения, как правило, в письменном виде и представляют их в органы государственного лицензирования.

6.8. Орган государственного лицензирования при положительном решении экспертов выдает субъекту лицензирования лицензию по установленной форме, которая предоставляет право выполнять указанные в ней виды деятельности.

Осуществление не указанных в лицензии видов деятельности, которые в соответствии с Законодательством подлежат лицензированию, запрещается.

6.9. Разногласия, возникающие в вопросах выдачи или приостановления действия лицензий, рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. ПОРЯДОК ВКЛЮЧЕНИЯ В ДОГОВОРЫ ПОДРЯДА УСЛОВИЙ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ И ДОСУДЕБНОМ РАЗРЕШЕНИИ СПОРОВ

7.1. Условия договоров подряда определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

7.2. В договорах подряда по усмотрению сторон определяются меры ответственности и порядок их применения, если условие об ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение договоров не предусмотрено законом.

7.3. Договор подряда может повторять положения закона об ответственности в виде возмещения убытков, а также в виде неустойки, предусмотренной законом (законной неустойки), но при этом ответственность наступает по требованию пострадавшей стороны независимо от того, содержит ли договор указанные условия.

7.4. Под убытками понимаются:

- расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права;

- утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб);

- неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

7.5. В договоре подряда может быть увеличен размер законной неустойки, если закон этого не запрещает либо уменьшен размер возмещаемых убытков по сравнению с действительно причиненными убытками.

7.6. Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить пострадавшей стороне в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения договора. По требованию об уплате неустойки пострадавшая сторона не обязана доказывать причиненные ей убытки.

7.6.1. Неустойка, предусмотренная либо законом, либо договором, может именоваться собственно неустойкой, штрафом или пеней.

7.6.2. Собственно неустойка, как правило, устанавливается за неисполнение или ненадлежащее исполнение существенных условий договора (предмета договора, стоимости работ и т.п.) и исчисляется в процентах от суммы неисполненного или ненадлежащим образом исполненного обязательства либо в процентах от суммы обязательства в целом.

7.6.3. Штраф, как правило, устанавливается в твердой сумме за нарушение условий договора, имеющих для стороны или обеих сторон особое значение (например, за нарушение сроков оформления актов приемки работ), даже если такие условия не относятся к числу существенных условий договора.

7.6.4. Пеня, как правило, устанавливается за неисполнение денежного обязательства и исчисляется в процентах от суммы несвоевременно исполненного обязательства за каждый день просрочки. Пеня начисляется вплоть до надлежащего исполнения обязательства либо ограничивается предельной суммой взыскания.

7.7. По усмотрению сторон в договор подряда могут быть включены условия о порядке досудебного разрешения споров, возникающих в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением договора.

В частности, договором может быть предусмотрено, что до обращения в суд (арбитражный, третейский) стороны обязаны принять меры к разрешению возникшего спора в претензионном порядке.

7.8. В договоре подряда стороны вправе установить требования к форме и содержанию претензий, к срокам их предъявления и рассмотрения, к форме и содержанию документов, подтверждающих факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договора (образец претензии приведен в приложении 8). Договором могут быть также предусмотрены способы вручения претензий и ответов на них.

7.9. Претензии целесообразно заявлять в письменном виде преимущественно на фирменном бланке (при отсутствии фирменного бланка претензия должна иметь угловой штамп), иметь дату и регистрационный номер стороны, подпись ее руководителя или иного лица, уполномоченного в установленном законом порядке.

7.10. В претензии следует перечислить допущенные при исполнении договора нарушения со ссылкой на соответствующие пункты или разделы этого договора, назвать негативные последствия неисполнения либо ненадлежащего исполнения договора и их стоимостную оценку, если последствия поддаются такой оценке, а также действия, которые должна произвести сторона, допустившая нарушение договора.

7.11. В практической работе организаций, занятых в сфере обслуживания и ремонта жилищного фонда, наиболее часто возникают вопросы, которые могут быть сформулированы в виде претензий.

7.11.1. Нарушение сроков исполнения и требований к качеству работ, предусмотренных либо нормативными актами, либо договором.

7.11.2. Увеличение по сравнению с договорными объемами или дополнительных видов работ. При этом составляются двухсторонние акты-соглашения, в которых указываются причины возникновения дополнительных работ, описание расцененных видов работ и источники финансирования;

7.11.3. Приемка и оплата работ, выполненных исполнителем, но не предусмотренных описями ремонтных работ (дефектными ведомостями), сметами и не согласованных с Заказчиком;

7.11.4. Оплата работ планового текущего ремонта, подлежащих выполнению после чрезвычайных происшествий, стихийных бедствий;

7.11.5. Требования об устранении неисправностей элементов здания, прошедших текущий ремонт и возникших при их эксплуатации в пределах гарантийных сроков, установленных договором подряда.

7.12. В претензии необходимо четко указать невыполненный Исполнителем вид работ, установленный срок выполнения работ или устранения недостатков.

7.13. Документами, подтверждающими факт неисполнения или ненадлежащего исполнения договора, могут являться:

7.13.1. Акт комиссии из представителей Исполнителя и Заказчика о выполнении работ или устранении недостатков, указанных в претензии (с обязательным указанием даты его составления).

7.13.2. Акт органа управления жилищным (жилищно-коммунальным) хозяйством.

7.13.3. Акт независимой экспертизы.

7.14. Для рассмотрения претензий необходимо устанавливать разумные сроки с учетом времени, необходимого на пересылку претензий.

7.15. Для вручения (пересылки) претензий и ответов на них следует избирать способы, позволяющие зафиксировать и доказать вручение (пересылку): вручение под расписку, пересылка заказной почтой, телеграфом и т.п.

7.16. Отсутствие в договорах подряда условий об обязательном досудебном разрешении споров не лишает стороны права до обращения в суд предъявить претензию или иное письменное требование об устранении нарушений договоров и (или) негативных последствий этих нарушений.

Приложение 1

**МИНИМАЛЬНАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ЭФФЕКТИВНОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ
ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ
(извлечение из ВСН 58-88 (р))**

Виды жилых зданий по материалам основных конструкций	Продолжительность эффективной эксплуатации (лет)	
	до постановления на	до постановления на

	профилактический и текущий ремонт	капитальный ремонт
1	2	3
Полносборные крупнопанельные, крупноблочные, со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с железобетонными перекрытиями при нормальных условиях эксплуатации	3-5	15-20
Со стенами из кирпича, натурального камня и т.п. с деревянными перекрытиями; деревянные со стенами из прочих материалов при нормальных условиях эксплуатации	2-3	10-15

Приложение 2

**МИНИМАЛЬНАЯ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЭЛЕМЕНТОВ
ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ**
(извлечение из ВСН 58-88 (р))

Элементы жилых зданий	Продолжительность эксплуатации до капитального ремонта (замены), лет**
1	2
Фундаменты	
Ленточные бутовые на сложном или цементном растворе*	50
То же - на известковом растворе и кирпичные*	50
Ленточные бетонные и железобетонные*	60
Бутовые и бетонные столбы	40
Свайные*	60
Деревянные стулья	15
Стены	
Крупнопанельные с утепляющим слоем из минераловатных плит, цементного фибролита*	50
Крупнопанельные однослойные из легкого бетона*	30
Особо капитальные, каменные (кирпичные при толщине 2,5-3,5 кирпича) и крупноблочные на сложном или цементном растворе*	50
Каменные обыкновенные (кирпичные при толщине 2-2,5 кирпича)*	40
Каменные облегченной кладки из кирпича, шлакоблоков и ракушечника*	30
Деревянные рубленые и брусчатые*	30
Деревянные сборно-щитовые, каркасно-засыпные*	30
Глинобитные, саманные, каркасно-камышитовые*	15
Герметизированные стыки	
Панелей наружных стен мастиками:	
- нетвердеющими;	8
- отверждающимися;	15
- места примыкания оконных (дверных) блоков к граням проемов	25
Перекрытия	
Железобетонные сборные и монолитные*	80
С кирпичными сводами или бетонным заполнением по металлическим балкам*	80
Деревянные по деревянным балкам, оштукатуренные междуэтажные	60
То же - чердачные	30

По деревянным балкам, облегченные, неоштукатуренные	20
Деревянные по металлическим балкам	80
Утепляющие слои чердачных перекрытий из:	
- пенобетона;	25
- пеностекла;	40
- цементного фибролита;	15
- керамзита или шлака;	40
- минеральной ваты;	15
- минераловатных плит	15
Полы	
Из керамической плитки по бетонному основанию	60
Цементные железные	30
Цементные с мраморной крошкой	40
Дощатые шпунтованные по:	
- перекрытиям;	30
- грунту	20
Паркетные:	
- дубовые на рейках (на мастике);	60(50)
- буковые на рейках (на мастике);	40 (30)
- березовые, осиновые на рейках (на мастике);	30 (20)
- из паркетной доски;	20
- из твердой древесно-волокнуистой плиты;	15
Мастичные на поливинилцементной мастике	30
Асфальтовые	8
Из линолеума безосновного	10
С тканевой или теплозвукоизолирующей основой	20
Из поливинилхлоридных плиток	10
Из каменных плит:	
- мраморных	50
- гранитных	80
Лестницы	
Площадки железобетонные, ступени плитные колесные по металлическим, железобетонным косоурам или железобетонной плите*	60
Накладные бетонные ступени с мраморной крошкой	40
Деревянные	20
Балконы, лоджии, крыльца	
Балконы:	
- по стальным консольным балкам (рамам) с заполнением железобетоном или сборными плитами;	60
- с дощатым заполнением;	30
- по железобетонным балкам-консолям и плитам перекрытия	80
Ограждения балконов и лоджий:	40
- металлическая решетка;	10
- деревянная решетка	
Полы:	
- цементные или плиточные балконов и лоджий с гидроизоляцией;	20
- асфальтовый пол;	10
- несущие деревянные балки-консоли с дощатым заполнением;	20
- деревянный пол, покрытый оцинкованной кровельной сталью;	20
- то же - черной кровельной сталью	15
Крыльца:	
- бетонные с каменными или бетонными ступенями;	20
- деревянные	10
Крыши и кровля	
Стропила и обрешетка:	
- из сборных железобетонных элементов;	80
- из сборных железобетонных настилов;	80
- деревянные	50

Утепляющие слои совмещенных бесчердачных крыш вентилируемых (невентилируемых):	
- из пенобетона или пеностекла;	40 (30)
- из керамзита или шлака;	40 (30)
- из минеральной ваты;	15 (10)
- из минераловатных плит	20 (15)
Покрытия крыш (кровля)	
Из оцинкованной стали	15
Из черной стали	10
Из рулонных материалов (в 3 - 4 слоя)	10
Из керамической черепицы	60
Из асбестоцементных листов и волнистого шифера	30
Безрулонные мастичные по стеклоткани	10
Система водоотвода	
Водосточные трубы и мелкие покрытия по фасаду из стали:	
- оцинкованной;	10
- черной	6
Внутренние водостоки из труб:	
- чугунных;	40
- стальных;	20
- полимерных	10
Перегородки	
Шлакобетонные, бетонные, кирпичные, оштукатуренные	75
Гипсовые, гипсоволокнистые	60
Из сухой штукатурки по деревянному каркасу	30
Двери и окна	
Оконные и балконные заполнения:	
- деревянные переплеты;	40
- металлические переплеты	50
Дверные заполнения:	
- внутриквартирные;	50
- входные в квартиру;	40
- входные на лестничную клетку;	10
- общественных зданий наружные/внутренние	-
Отопительные печи и кухонные очаги	
Кухонные печи с обогревающим щитком, работающие на топливе:	
- дровяном;	20
- каменноугольном	15
Отопительные печи на топливе:	
- дровяном;	30
- угольном	25
Вентиляция	
Шахта и коробка на чердаке:	
- из шлакоблочных плит;	60
- из деревянных щитов, обитых кровельным железом по войлоку	40
Приставные вентиляционные вытяжные каналы:	
- из гипсовых и шлакобетонных плит;	30
- из деревянных щитов, оштукатуренных по тканой металлической сетке	20
Внутренняя отделка	
Штукатурка:	
- по каменным стенам;	60
- по деревянным стенам и перегородкам	40
Облицовка:	
- керамическими плитками;	40
- сухой штукатуркой	30
Окраска в помещениях составами:	
- водными;	4
- полуводными (эмульсионными)	5

Окраска лестничных клеток составами:	
- водными;	3
- полуводными (эмульсионными)	4
Окраска безводными составами (масляными, алкидными красками, эмалями, лаками и др.):	
- стен, потолков, столярных изделий;	8
- полов;	5
- радиаторов, трубопроводов, лестничных решеток	4
Оклейка стен обоями:	
- обыкновенными;	4
- улучшенного качества	5
Наружная отделка	
Облицовка:	
- цементными офактуренными плитками;	60
- ковровой плиткой;	30
- естественным камнем	80
Терразитовая штукатурка	80
Штукатурка по кирпичу раствором:	
- сложным;	30
- известковым	20
Штукатурка по дереву	15
Лепные детали цементные	30
Окраска по штукатурке (по бетону) составами:	
- известковыми;	3
- силикатными;	6
- полимерными;	6
- кремнийорганическими красками	8
Масляная окраска по дереву	4
Окраска кровель масляными составами	4
Покрытие поясков, сандрикков и подоконников:	
из кровельной стали:	
- оцинкованной;	8
- черной	6
Инженерное оборудование	
Водопровод и канализация	
Трубопроводы холодной воды из труб:	
- оцинкованных;	30
- газовых черных	15
Трубопроводы канализации:	
- чугунные;	40
- керамические;	60
- пластмассовые	60
Водоразборные краны	10
Туалетные краны	10
Умывальники:	
- керамические;	20
- пластмассовые	30
Унитазы:	
- керамические;	20
- пластмассовые	30
Смывные бачки:	
- чугунные высокорасположенные;	20
- керамические;	20
- пластмассовые	30
Ванны эмалированные:	
- чугунные;	40
- стальные	25
Кухонные мойки и раковины:	
- чугунные эмалированные;	30

- стальные эмалированные;	15
- из нержавеющей стали	20
Задвижки и вентили из чугуна	15
Вентили латунные	20
Душевые поддоны	30
Водомерные узлы	10
Горячее водоснабжение	
Трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) при схемах теплоснабжения:	
- закрытых;	20 (10)
- открытых	30 (15)
Смесители	15
Полотенцесушители из труб:	
- черных;	15
- никелированных	20
Задвижки и вентили из чугуна	10
Вентили и пробковые краны из латуни	15
Колонки деревянные	20
Изоляция трубопроводов	10
Скоростные водонагреватели	10
Центральное отопление	
Радиаторы чугунные (стальные) при схемах:	
- закрытых;	40 (30)
- открытых	30 (15)
Калориферы стальные	15
Конвекторы	30
Трубопроводы	
Стояки при схемах:	
- закрытых;	30
- открытых	15
Домовые магистрали при схемах:	
- закрытых;	20
- открытых	15
Задвижки	10
Вентили	10
Трехходовые краны	10
Элеваторы	30
Изоляция трубопроводов	10
Котлы отопительные:	
- чугунные;	25
- стальные	20
Обмуровка котлов	6
Короба	15
Мусоропроводы	
Загрузочные устройства, клапаны	10
Мусоросборная камера, вентиляция	30
Ствол	60
Газооборудование	
Внутридомовые трубопроводы	20
Газовые плиты	20
Водогрейные колонки	10
Электрооборудование	
Вводно-распределительные устройства	20
Внутридомовые магистрали (сеть питания квартир) с распределительными щитками	20
Внутриквартирные сети при проводке:	
- скрытой;	40
- открытой	25
Сеть дежурного освещения мест общего пользования	10

Сети освещения помещений производственно-технического назначения	10
Сети питания:	
лифтовых установок	15
системы дымоудаления	15
Линии питания ЦТП и бойлерных, встроенных в здание	15
Бытовые электроплиты	15
Электроприборы (штепсельные розетки, выключатели и т.п.)	10
Оборудование объединенных диспетчерских систем (ОДС)	
Внутридомовые сети связи и сигнализации:	
- проводка;	15
- щитки, датчики, замки, КИП и др.;	10
- телемеханические блоки, пульт;	5
- переговорно-замочные устройства;	5
- автоматическая противопожарная защита;	4
- телеантенна	10
Наружные инженерные сети	
Водопроводный ввод из труб:	
- чугунных;	40
- стальных;	15
- композитных	50
Дворовая канализация и канализационные выпуски из труб:	
- чугунных;	40
- керамических или асбестоцементных;	30
- композитных	50
Теплопровод:	
- стальные;	20
- композитные	50
Дворовый газопровод	20
Прифундаментный дренаж	30
Внешнее благоустройство	
Асфальтобетонное (асфальтовое) покрытие проездов, тротуаров, отмосток	10
Плиточное покрытие тротуаров	15
Щебеночные площадки и садовые дорожки	5
Оборудование детских площадок	5

Примечания: * - элементы, не подлежащие замене на протяжении всего периода использования зданий по назначению;

** - продолжительность эксплуатации элементов жилых зданий, выполненных из конструкций и материалов нового поколения и по новым технологиям, может корректироваться в сторону увеличения в соответствии со сроками эксплуатации, указываемыми в сертификатах предприятий-изготовителей.

Приложение 3

ОПИСЬ РАБОТ ПО ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ на 200_ год

№ _____
(участок, служба) (наименование организации, обслуживающей жилищный фонд)
адрес: _____ дом № _____ строение (корпус) _____

Описание необходимых ремонтных работ *	Единица измерения	Объем необходимых ремонтных работ	Объем работ, принятый к включению в муниципальный заказ	Примечание
1	2	3	4	5

<p>* - наименование ремонтных работ должно соответствовать "Перечню", приведенному в приложении 4 настоящих Рекомендаций.</p>				

Старший мастер (техник) _____
(участок, служба)

(Ф.И.О.) (подпись)
" ____ " _____ 200__ г.

Приложение 4

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ЖИЛЫХ ЗДАНИЙ

1. Фундаменты и подвальные помещения

- 1.1. Заделка и расшивка швов, трещин, восстановление облицовки фундаментов стен и др.
- 1.2. Устранение местных деформаций путем перекладки, усиления и др.
- 1.3. Восстановление участков гидроизоляции фундаментов.
- 1.4. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- 1.5. Усиление (устройство) фундаментов под оборудование (вентиляционное, насосное и др.).
- 1.6. Смена отдельных участков ленточных, столбовых фундаментов или ступьев под деревянными зданиями.
- 1.7. Устройство и ремонт вентиляционных продухов.
- 1.8. Смена или ремонт отмостки.
- 1.9. Восстановление приямков, входов в подвалы.

2. Стены и фасады

- 2.1. Заделка трещин, расшивка швов, перекладка отдельных участков кирпичных стен.
- 2.2. Герметизация стыков элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей.
- 2.3. Пробивка (заделка) отверстий, гнезд, борозд.
- 2.4. Восстановление отдельных простенков, перемычек, карнизов.
- 2.5. Смена отдельных венцов, элементов каркаса, укрепление, утепление, конопатка пазов, смена участков обшивки деревянных стен.
- 2.6. Утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях.
- 2.7. Замена покрытий, выступающих частей по фасаду. Замена сливов на оконных проемах.
- 2.8. Восстановление участков штукатурки и облицовки, лепных изделий.
- 2.9. Ремонт и окраска фасадов одно- и двухэтажных зданий.

3. Перекрытия

- 3.1. Временное крепление перекрытий.
- 3.2. Частичная замена или усиление отдельных элементов деревянных перекрытий (участков междубалочного заполнения, досчатой подшивки, отдельных балок). Восстановление засыпки и стяжки. Антисептирование и противопожарная защита древесины.
- 3.3. Заделка швов в стыках сборных железобетонных перекрытий.
- 3.4. Заделка выбоин и трещин в железобетонных конструкциях.
- 3.5. Утепление верхних полок и стальных блок на чердаке. Окраска балок.

4. Крыши

4.1. Усиление элементов деревянной стропильной системы, включая смену отдельных стропильных ног, стоек, подкосов, участков коньковых прогонов, лежней, мауэрлатов, кобылок и обрешетки.

4.2. Антисептическая и противопожарная защита деревянных конструкций.

4.3. Все виды работ по устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель из штучных материалов (кроме полной замены покрытия), включая все элементы примыкания к конструкциям, покрытия парапетов, колпаки и зонты над трубами и пр.

4.4. Замена водосточных труб.

4.5. Полная осмолка рулонной кровли с заменой отдельных участков.

4.6. Полная замена верхнего слоя рулонного ковра с частичной заменой нижележащих слоев.

4.7. Замена (восстановление) отдельных участков безрулонных кровель.

4.8. Устройство или восстановление защитно-отделочного слоя рулонных и безрулонных кровель.

4.9. Замена участков парапетных решеток, пожарных лестниц, стремянок, гильз, ограждений, анкеров или радиостоек, устройств заземления здания с восстановлением водонепроницаемости места крепления.

4.10. Восстановление и устройство новых переходов на чердак через трубы отопления, вентиляционных коробов.

4.11. Восстановление и ремонт коньковых и карнизных вентиляционных продухов.

4.12. Ремонт гидроизоляционного и восстановление утепляющего слоя чердачного покрытия.

4.13. Ремонт слуховых окон и выходов на крыши.

4.14. Оборудование стационарных устройств для крепления страховочных канатов.

5. Оконные и дверные заполнения

5.1. Смена, восстановление отдельных элементов, частичная замена оконных и дверных заполнений.

5.2. Постановка доводчиков пружин, упоров и пр.

5.3. Смена оконных и дверных приборов.

6. Перегородки

6.1. Усиление, смена отдельных участков деревянных перегородок.

6.2. Заделка трещин плитных перегородок, перекладка отдельных их участков.

6.3. Улучшение звукоизоляционных свойств перегородок (заделка сопряжений со смежными конструкциями и др.).

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

7.1. Заделка выбоин, трещин ступеней и площадок.

7.2. Замена отдельных ступеней, проступей, подступенков.

7.3. Частичная замена и укрепление металлических перил.

7.4. То же, элементов деревянных лестниц.

7.5. Заделка выбоин и трещин бетонных и железобетонных балконных плит, крылец и зонтов; восстановление гидроизоляции в сопряжениях балконных плит, крылец, зонтов; замена дощатого настила с обшивкой кровельной сталью, замена балконных решеток.

7.6. Восстановление или замена отдельных элементов крылец; восстановление или устройство зонтов над входами в подъезды, подвалы и над балконами верхних этажей.

7.7. Устройство металлических решеток, ограждений окон подвальных помещений, козырьков над входами в подвал.

8. Полы

8.1. Замена отдельных участков покрытия полов.

8.2. Замена (устройство) гидроизоляции полов в отдельных санитарных узлах с полной сменой покрытия.

9. Печи и очаги

9.1. Все виды работ по устранению неисправностей печей и очагов, перекладка их в отдельных квартирах.

9.2. Перекладка отдельных участков дымовых труб, патрубков боронов.

10. Внутренняя отделка

10.1. Восстановление штукатурки стен и потолков отдельными местами. Восстановление облицовки стен и полов керамической и другой плиткой отдельными местами.

10.2. Восстановление лепных деталей и розеток.

10.3. Все виды малярных и стекольных работ во вспомогательных помещениях (лестничных клетках, подвалах, чердаках), служебных квартирах, а также в квартирах после ремонта штукатурки (кроме работ, подлежащих выполнению нанимателями, арендаторами и собственниками за свой счет).

11. Центральное отопление

11.1. Смена отдельных участков трубопроводов, секций, отопительных приборов, запорной и регулировочной арматуры.

11.2. Установка (при необходимости) воздушных кранов.

11.3. Утепление труб, приборов, расширительных баков, пандусов.

11.4. Перекладка, обмуровка котлов, дутьевых каналов, боронов, дымовых труб (в котельной).

11.5. Смена отдельных секций у чугунных котлов, арматуры, контрольно-измерительных приборов, колосников; гидравлические испытания систем.

11.6. Замена отдельных электромоторов или насосов малой мощности.

11.7. Восстановление разрушенной тепловой изоляции.

12. Вентиляция

12.1. Смена отдельных участков и устранение неплотностей вентиляционных коробов, шахт и камер.

12.2. Замена вентиляторов, воздушных клапанов, другого оборудования.

13. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение (внутридомовые системы)

13.1. Уплотнение соединений, устранение течи, утепление, укрепление трубопроводов, ликвидация засоров, смена отдельных участков трубопроводов, фасонных частей, сифонов, трапов, ревизий; восстановление разрушенной теплоизоляции трубопроводов, гидравлическое испытание системы, ликвидация засоров.

13.2. Смена отдельных водоразборных кранов, смесителей, душей, моек, раковин, умывальников, унитазов, ванн, запорной арматуры.

13.3. Утепление и замена арматуры водонапорных баков на чердаке.

13.4. Замена отдельных участков и удлинение водопроводных наружных выпусков для поливки дворов и улиц.

13.5. Замена внутренних пожарных кранов.

13.6. Ремонт насосов и электромоторов, замена отдельных насосов и электромоторов малой мощности.

13.7. Замена отдельных узлов водонагревательных колонок; замена дымоотводящих патрубков.

13.8. Прочистка дворовой канализации, дренажа.

14. Электротехнические устройства

14.1. Замена неисправных участков электрической сети здания, исключая электрические сети жилых квартир.

14.2. Замена вышедших из строя электроустановочных изделий (выключатели, штепсельные розетки) в местах общего пользования зданий.

14.3. Замена светильников в местах общего пользования зданий.

14.4. Замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств, щитов,

14.5. Замена и установка фотовыключателей, реле времени и других устройств автоматического или дистанционного управления освещением общедомовых помещений.

14.6. Замена электродвигателей и отдельных узлов электроустановок инженерного оборудования здания.

14.7. Замена вышедших из строя конфорок, переключателей, нагревателей жарочного шкафа и других сменных элементов стационарных электроплит.

15. Внешнее благоустройство

15.1. Восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, наливных дорожек и площадок, отмосток по периметру здания.

15.2. Устройство и восстановление газонов, клумб, посадка и замена деревьев и кустов, посев трав.

15.3. Замена отдельных участков и устройство ограждений и оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок, дворовых уборных, мусорных ящиков, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников и т.д.

15.4. Восстановление дворовых фонтанов.

16. Специальное общедомовое оборудование жилых зданий

Работы, производимые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами, на следующих видах инженерного оборудования:

16.1. Встроенные, простроенные и крышные котельные и установки для нужд отопления и горячего водоснабжения.

16.2. Установки, в т.ч. насосные, для снабжения питьевой водой, ее очистки (доочистки).

16.3. Установки (устройства) для приема (канализования) и очистки сточных вод.

16.4. Установки для принудительной вентиляции (кондиционирования воздуха) квартир.

16.5. Системы дымоудаления и пожаротушения.

16.6. Система переговорно-замочных устройств.

16.7. Лифты.

16.8. Автоматизированные тепловые пункты.

16.9. Узлы учета потребления тепловой энергии в воде на нужды отопления и горячего водоснабжения.

16.10. Системы диспетчеризации, контроля и автоматизированного управления инженерным оборудованием.

16.11. Оборудование системы приема радиотрансляционной сети и телевидения.

Приложение 5

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ОСНОВНЫХ ВИДОВ РАБОТ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА ПО СПОСОБАМ ВЫПОЛНЕНИЯ: ХОЗЯЙСТВЕННЫМ И (ИЛИ) ПОДРЯДНЫМ

Виды работ	Организация, обслуживающая жилищный фонд *			Подрядные организации **		
	инженерная (сантехн.) служба, АРС	произв. (общестр.) служба	ЖЭС, ЖРС, ЖЭУ	МУРЭП, ГУРЭП, ОАФС	МУП, ГУП "РСУ", ОАФС	Спец. МУРСЦ, ГУ РСЦ, ОАФС
1	2	3	4	5	6	7
Ремонт, осуществляемый в плановом порядке с установленной						

периодичностью:						
- строительных конструкций и элементов здания;		X		x	x	
- инженерных систем и оборудования;	x					
- элементов внешнего благоустройства		x	x	x	x	

Принятые сокращения:

* АРС - Аварийно-ремонтная служба;

ЖЭС - Жилищно-эксплуатационная служба;

ЖРС - Жилищно-ремонтная служба;

ЖЭУ - Жилищно-эксплуатационный участок;

** МУРЭП, ГУРЭП - Муниципальное унитарное (государственное унитарное) ремонтно-эксплуатационное предприятие;

МУП, ГУП "РСУ" - Муниципальное унитарное (государственное унитарное) предприятие "РСУ";

Спец. МУРСП, ГУРСП - Специализированное муниципальное унитарное (государственное унитарное) ремонтно-строительное предприятие;

ОАФС - организация альтернативных форм собственности.

Приложение 6

АКТ № _____
приемки дома № _____ по _____
после текущего ремонта, выполненного
хозяйственным способом
"__" _____ 200__ г.

Комиссия в составе:

Председатель - главный инженер _____
(организация, Ф.И.О.)

Члены комиссии:

Руководитель _____
(подразделение-производитель общестроительных работ, .Ф.И.О.)

Руководитель _____
(подразделение-производитель сантехнических работ, .Ф.И.О.)

Инженер _____
(подразделение, Ф.И.О.)

Мастер, техник участка

(наименование, №, Ф.И.О.)

Представитель Государственной жилищной инспекции

(должность,

Ф.И.О.)

Представитель органа общественного образования (домового комитета)

(Ф.И.О.)

произвела осмотр и приемку выполненных работ согласно утвержденной описи ремонтных работ по текущему ремонту в доме № _____ по ул. _____

Основные данные по дому

Год постройки _____

Год последнего капитального ремонта _____

Год предыдущего планового ремонта _____

Число этажей _____ число лестничных клеток _____

Число квартир _____ жилая площадь _____

Начало ремонта: по заданию, плану _____ фактически _____

Окончание ремонта: по заданию, плану _____ фактически _____

Стоимость ремонта:

фактически _____ по заданию, смете _____

**Основные показатели по текущему ремонту,
выполненному хозяйственным способом**

Виды работ	Единица измерения	Натуральные показатели		Стоимость, т.р.	
		задание, план	факт	задание, план	факт
1	2	3	4	5	6
1. Кровельные работы:					
- ремонт кровли	м ²				
- окраска кровли	м ²				
- осмолка кровли	м ²				
- ремонт водосточных труб	м ²				
2. Плотничные работы:					
- ремонт полов	м ²				
- ремонт перегородок	м ²				
3. Столярные работы:					
- ремонт дверей	м ²				
- ремонт окон	м ²				
4. Каменные работы:	м ³				
5. Печные работы:					
- ремонт печей	шт.				
- ремонт дымовых труб	шт.				
6. Штукатурные работы:	м ²				
7. Малярные работы:	м ²				
8. Сантехнические работы					
8.1. ремонт:					
- водопровода	м				
- канализации	м				
8.2. смена оборудования:					
- кранов, смесителей	шт.				
- умывальников и раковин	шт.				
- унитазов	шт.				
- ванн	шт.				
9. Электротехнические работы					
- ремонт электропроводки	м				
- смена оборудования	шт.				
10. Работы по внешнему	т. руб.				

благоустройству:					
11. Ремонт квартир за счет средств нанимателей, арендаторов, собственников	м ² /г.руб.				
Итого					

Приложение 7

АКТ

**приемки дома № _____ по _____
после текущего ремонта, выполненного подрядной организацией
" _____ " _____ 200__ г.**

Мы, нижеподписавшиеся:
От "Заказчика" _____
(должность и Ф.И.О. ответственных представителей организации,

уполномоченной собственником, организации, обслуживающей жилищный фонд,
"Службы заказчика", включая низовое звено)

От "Исполнителя" _____
(должность и Ф.И.О. ответственных представителей

организации, выполнявшей ремонтные работы по договору подряда, включая субподряд)
составили настоящий акт в том, что работы по текущему ремонту в _____ 200__ г. выполнены в полном объеме согласно смете по договору № _____ от " _____ " _____ 200__ г. на сумму _____

_____ (прописью)
Следует к оплате: _____
_____ (прописью)

Работу сдал:

_____ (Ф.И.О.)

_____ (подпись)

м.п.

Работу принял:

_____ (Ф.И.О.)

_____ (подпись)

м.п.

Приложение 7
(оборотная сторона)

Заключение

Комиссия установила, что все работы, предусмотренные Договором № ___, от " ___ " _____ 200__ г., выполнены полностью и принимаются с оценкой:

фундаменты и подвальные помещения _____
стены и фасады _____
перекрытия _____
крыши _____
оконные и дверные заполнения _____
перегородки _____

лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей _____
полю _____
печи и очаги _____
внутренняя отделка _____
центральное отопление _____
вентиляция _____
водопровод и канализация, горячее водоснабжение _____
(внутридомовые системы) _____
электротехнические устройства _____
внешнее благоустройство _____
специальное общедомовое оборудование _____
общая оценка в целом по объекту _____
Особые замечания комиссии _____

Председатель комиссии: _____
(Ф.И.О., подпись)

Члены комиссии: _____

Руководитель _____
(Ф.И.О., подпись)

Руководитель _____
(Ф.И.О., подпись)

Инженер _____
(Ф.И.О., подпись)

Мастер, техник участка _____
(Ф.И.О., подпись)

Представитель Государственной жилищной инспекции _____
(Ф.И.О., подпись)

Представитель органа общественного образования (домового комитета)

(Ф.И.О., подпись)

Приложение 8

АКТ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ
о приемке жилого здания после текущего ремонта
от " __ " _____ 200_ г. _____
(местонахождение жилого здания)

ПРИЕМОЧНАЯ КОМИССИЯ, назначенная распоряжением (приказом)

_____ (наименование органа, назначившего комиссию)

" __ " _____ 200_ г. № _____

в составе:

председатель _____
(должность, Ф.И.О.)

члены комиссии - представители: заказчика (управляющей организации)

_____ (организация, должность, Ф.И.О.,)

организации, обслуживающей жилищный фонд _____
(должность, Ф.И.О.,)

генерального подрядчика _____
(организации, должность, Ф.И.О.)

субподрядных организаций: _____
(организации, должности, Ф.И.О.)

специализированных ремонтно-эксплуатационных организаций (при наличии):

(организации, должности, Ф.И.О.)

Государственной жилищной инспекции _____
(должность, Ф.И.О.)

общественного образования (домового комитета) _____
(должность, Ф.И.О.)

руководствуясь действующим законодательством

УСТАНОВИЛА:

1. Заказчиком (управляющей организацией) _____
(указать наименование и ведомственную

подчиненность)

предъявлено к приемке в эксплуатацию законченное текущим ремонтом жилое здание

_____ (указать местонахождение жилого здания)

2. Текущий ремонт осуществлялся генеральным подрядчиком _____

_____, (указать наименование и его ведомственную подчиненность)

выполнившим _____
(указать виды работ)

и субподрядными организациями _____
(указать все организации,

_____ ведомственную подчиненность и виды работ, выполненные каждой организацией)

3. Ремонтные работы осуществлены в сроки: начало работ _____, окончание работ _____ при продолжительности текущего ремонта (месяцев или дней): по норме или по условиям договора подряда _____, фактически _____

4. Предъявленное к приемке в эксплуатацию законченное текущим ремонтом жилое здание имеет следующие показатели:

_____ (указать общую площадь или другие показатели по техническому паспорту)

5. Работы, перенесенные вследствие неблагоприятных температурно-влажностных условий, по внешнему благоустройству и ремонту фасадов разрешается выполнить в следующие сроки:

Наименование работ	Площадь	Сметная стоимость	Исполнитель	Срок исполнения

6. Сметная стоимость текущего ремонта по утвержденной смете _____ тыс. руб.

(прописью)

7. На основании осмотра предъявленного к приемке в эксплуатацию законченного текущим ремонтом жилого здания в натуре и ознакомления с соответствующей документацией определяются оценки качества отдельных видов ремонтных работ:

фундаменты и подвальные помещения _____
стены и фасады _____
перекрытия _____
крыши _____
оконные и дверные заполнения _____
перегородки _____
лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей _____
полы _____
печи и очаги _____
внутренняя отделка _____
центральное отопление _____
вентиляция _____
водопровод и канализация, горячее водоснабжение
(внутридомовые системы) _____
электротехнические устройства _____
внешнее благоустройство _____
специальное общедомовое оборудование _____

РЕШЕНИЕ ПРИЕМОЧНОЙ КОМИССИИ

Предъявленный комплекс работ по текущему ремонту жилого здания _____ принять

(местонахождение жилого здания)

Установить общую оценку качества текущего ремонта жилого здания

_____ (отлично, хорошо, удовлетворительно)

Генеральный подрядчик в течение годового срока гарантирует качество выполненных общестроительных работ и в течение отопительного сезона (не менее шести месяцев) работ по ремонту инженерного оборудования и за свой счет устраняет допущенные по его вине дефекты, обнаруженные в процессе эксплуатации в отремонтированном им жилом здании.

Председатель комиссии _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Члены комиссии:

_____ (подписи) (Ф.И.О.)

_____ (подписи) (Ф.И.О.)

_____ (подписи) (Ф.И.О.)

_____ (подписи) (Ф.И.О.)

_____ (подписи) (Ф.И.О.)

_____ (подписи) (Ф.И.О.)

_____ (подписи) (Ф.И.О.)

_____ (подписи) (Ф.И.О.)

Примечание: к акту прилагается перечень оценок качества ремонтно-строительных работ.

Приложение 9

ПРЕТЕНЗИЯ
(образец)

(указывается предмет претензии или сумма претензии)

Согласно договору № ____ от " __ " _____ 200__ года (далее - Договор), заключенному между

"Исполнителем" _____ и
(наименование организации)

"Заказчиком" _____
(наименование организации)

в срок до " __ " _____ 200__ года, должны были быть произведены работы по

_____ (виды ремонтных работ)

(в случае необходимости указать - по адресу: _____)

На " __ " _____ 200__ г. указанные работы _____

_____ не выполнены (либо выполнены ненадлежащим образом, что подтверждается Актом № ____ от " __ " _____), в связи с чем предлагаем в срок до " __ " _____ 200__ года выполнить данные работы, либо согласно п. ____ действующего договора на техническое обслуживание и ремонт жилых домов и придомовой территории "Заказчик" будет вынужден привлечь к выполнению указанных работ третьих лиц с последующим уменьшением суммы выплат по действующему договору пропорционально суммам, затраченным на привлечение к выполнению работ третьих лиц. Кроме того, в случае невыполнения работ в вышеуказанный срок, "Заказчик" оставляет за собой право на начисление и взыскание пени за ненадлежащее выполнение Вами условий договора (в соответствии с п. __ договора), за каждый день просрочки выполнения вышеуказанных работ.

Руководитель организации,
уполномоченной собственником,
организации, обслуживающей
жилищный фонд; "Службы Заказчика" _____

(Ф.И.О.)

М.П.