

Договор № _____
на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт
общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

г. Москва

« _____ » _____ 202__ г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания «Свиблов ГРАД» (далее – ООО УК «Свиблов ГРАД»), именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице генерального директора Гаязовой Ларисы Борисовны, действующей на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью _____, именуемый в дальнейшем «Подрядчик», в лице генерального директора _____, действующий на основании Устава, с другой стороны, далее именуемые "Стороны", заключили настоящий договор о нижеследующем:

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При выполнении условий настоящего Договора Стороны руководствуются Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда и содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Правительством Российской Федерации, Постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 23 сентября 2003г. №170), а также иными положениями гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, нормативными и правовыми актами города Москвы.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с настоящим Договором Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, текущему ремонту и эксплуатации жилищного и нежилого фонда, включая инженерное оборудование, в соответствии с Техническим заданием на содержание и текущий ремонт имущества в многоквартирных домах и Адресным списком (Приложение № 1).

1.2. Цель договора – обеспечение качественной эксплуатации, текущего ремонта, обслуживания жилых строений и вспомогательных помещений жилищного фонда, их инженерного оборудования, поддержание надлежащего уровня санитарного состояния в подъездах жилых домов собственными силами и/или с привлеченными силами и средствами.

2. ОБЯЗАННОСТИ И ПРАВА СТОРОН

2.1. Обязанности и права Заказчика:

2.1.1. Заказчик обязуется:

2.1.1.1. Осуществлять консультации и помощь в проведении технического надзора и контроля за состоянием инженерных коммуникаций и оборудованием жилых домов, принимать участие в проверках и комиссиях;

2.1.1.2. Представить список имён, адресов и телефонов всех арендаторов, арендуемых нежилых помещений в жилом доме, обслуживаемом Подрядчиком;

2.1.1.3. Представить Подрядчику список и телефоны муниципальных служб и должностных лиц, связанных с обслуживанием домов и предоставлением коммунальных услуг;

2.1.1.4. Осуществлять оплату работ Подрядчика исходя из установленной стоимости работ по Договору в соответствии с объемом выполненных работ и оказанных услуг;

2.1.1.5. В случае расторжения настоящего Договора с Подрядчиком, оплатить фактически выполненные работы в соответствии с объемом выполненных работ и оказанных услуг;

2.1.1.6. В случае получения жалоб или заявлений от населения, арендаторов или третьих лиц, связанных с обслуживаемым жилищным фондом, в течение 5-ти суток ознакомить с ними Подрядчика, предложив ему устранить указанные недостатки.

2.1.2. Заказчик вправе:

2.1.2.1. Составлять по результатам обследования и проверок акты, являющиеся основанием для расчётов по выполненным работам. Один экземпляр акта передаётся Подрядчику;

2.1.2.2. В случае выявления уполномоченным органом государственного жилищного надзора и иными административными органами нарушений Подрядчиком Правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, Заказчик вправе выставить Подрядчику штрафные санкции в размере понесенных (оплаченных) санкций по вине Подрядчика;

2.1.2.3. Обращаться в органы государственного надзора и контроля с целью определения соответствия качества произведенных работ.

2.1.2.4. Отказаться полностью или частично от услуг Подрядчика в случае неисполнения или систематического (более 2-х раз) некачественного исполнения обязательств по настоящему Договору, предупредив последнего не менее чем за 30 (тридцать) дней.

2.1.2.5. Уменьшить размер оплаты в случае, предусмотренных пунктом 5.4 настоящего договора.

2.1.2.6. В случае невыполнения в установленные сроки ППР, ПТР Заказчик в праве применить к подрядчику штрафные санкции в размере до 10% от стоимости текущего ремонта по МКД, где выявлены нарушения.

2.2 Обязанности и права Подрядчика

2.2. Подрядчик обязуется:

Осуществлять работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в жилых домах в соответствии с условиями и целями настоящего Договора, а также требованиями действующих технических регламентов, стандартов, правил и норм, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов, гигиенических нормативов, иных правовых актов:

2.2.1. Выполнять работы в объёме и в сроки, предусмотренные Договором.

2.2.2. Обеспечить выполнение работ в соответствии с действующими нормами и правилами, требованиями по охране труда;

2.2.3. Своевременно предоставлять Заказчику информацию о ходе выполнения работ, возложенных на Подрядчика по Договору;

2.2.4. Предоставить заверенные синей печатью Подрядчика и подписью Генерального директора уставные документы, а так же копии лицензий, сертификатов и т.д. на право производства работ, по требованию Заказчика. Обеспечивать своевременную аттестацию и переаттестацию своего рабочего и руководящего состава, допущенного к проведению соответствующих работ в доме;

2.2.5. Обеспечить качественное выполнение порученных Заказчиком работ, услуг и нести имущественную ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение условий Договора;

2.2.6. Нести ответственность за сохранность жилищного фонда и инженерных сетей в

- проектном состоянии, в пределах выполняемых работ по эксплуатации и текущему ремонту;
- 2.2.7. В течение 24-х (Двадцать четыре) часов предоставлять Заказчику требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами эксплуатации жилищного фонда;
- 2.2.7.1. За не предоставление информации Подрядчик оплачивает Заказчику штраф в размере 1% (один процент) от стоимости работ по договору;
- 2.2.8. Вести учёт выполнения всех видов работ по эксплуатации строений, финансовую и бухгалтерскую документацию;
- 2.2.9. Предоставлять по требованию Заказчика сведения о расходовании выделенных Заказчиком средств на эксплуатацию жилищного фонда;
- 2.2.10. При подготовке планов на следующий год предоставлять Заказчику свои предложения по технической эксплуатации жилищного фонда;
- 2.2.11. Готовить исходные данные и составлять сметы на проведение текущего ремонта;
- 2.2.12. Готовить графики сезонной подготовки жилищного фонда и наладки инженерного оборудования. Строго соблюдать сроки проведения необходимых работ в соответствии с графиками;
- 2.2.13. Участвовать в приёмке объектов ППР, ПТР и выборочного капитального ремонта;
- 2.2.14. Предоставлять Заказчику не позднее 10-го (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным, акты выполненных работ по текущему ремонту и эксплуатации жилищного фонда, согласно адресного списка (Приложение №1).
- 2.2.15. Ежедневно информировать Заказчика о выполнении работ и услуг, связанных с эксплуатацией жилищного фонда. Об авариях, пожарах и прочих чрезвычайных ситуациях незамедлительно информировать Заказчика и соответствующие диспетчерские службы;
- 2.2.16. Строго соблюдать нормативные сроки устранения произошедших аварий и их последствий на инженерных сетях в обслуживаемом жилищном фонде;
- 2.2.17. Не допускать самовольного (без соответствующего) разрешения подключения абонентов к оборудованию находящемуся в электрощитовых помещениях, тепловым сетям, замену оборудования (не соответствующего проекту) приводящего к завышению потребления мощности или занижению показателей ХВС, ГВС. Осуществлять ежедневно обходы подвалов всего обслуживаемого жилого фонда на предмет наличия или отсутствия запаха газа, и утечек ХВС и ГВС по результатам осмотра делается запись в журнале о результатах осмотра;
- 2.2.18.1. Подрядчик обязан производить укомплектование электрощитовых помещений огнетушителями марки Буран, либо порошкового огнетушителя любой марки (для тушения пожаров электрических сетей находящихся под напряжением);
- 2.2.19. Своевременно информировать Заказчика о выполнении его поручений, связанных с поступившими жалобами и заявлениями жителей. Своевременно выполнять указания и распоряжения (в том числе и устные) Заказчика;
- 2.2.20. Обеспечивать своевременную очистку от снега и наледи кровель, желобов, свесов, водостоков и тому подобное, согласно списку строений, переданных в эксплуатацию (Приложение № 1). Для осуществления данного вида работ Подрядчиком должны быть созданы бригады: состав одной бригады должен включать в себя четыре человека, за которыми должно быть закреплено не более трех кровель, при осуществлении работ по Договору профилактическая очистка кровель несет характер плановых работ, внеплановыми работами считается очистка кровли после каждого обильного снегопада. Перед производством работ Подрядчик обязан составить соответствующий наряд-заказ по установленной форме. При производстве работ Подрядчик обязан принимать оперативные меры по ограждению опасных зон;
- 2.2.21. Обеспечивать проведение охранных мероприятий на фасадах жилых домов, переданных Заказчиком в эксплуатацию (Приложение №1). Производить ремонт балконов. Принимать оперативные меры по ограждению опасных зон. О фактах обнаружения опасных зон (выявления) опасных зон незамедлительно сообщать Заказчику;
- 2.2.22. Обеспечивать надлежащую эксплуатацию световых домовых знаков и указателей пожарных гидрантов;

2.2.23. Возмещать убытки, в объёме 100% (сто процентов), Заказчику или третьим лицам в случае ненадлежащей эксплуатации жилищного фонда, некачественного ремонта инженерного оборудования, повлекших за собой причинение материального ущерба по вине Подрядчика. В случае нанесения ущерба имуществу собственников(нанимателей) по вине Подрядчика (залитие квартир или иное виновное действие/бездействие) Подрядчик возмещает весь причиненный ущерб.

2.2.23.1. В случае сверх нормативного перерасхода количества бункеров Подрядчик оплачивает их из собственных средств;

2.2.24. Подрядчик обязан обеспечить наличие в помещении ОДС необходимого аварийного запаса;

2.2.25. Подрядчик в течение всего гарантийного срока эксплуатации объектов с даты сдачи в эксплуатацию законченных строительством или после капитального ремонта зданий объектов, выполненных сторонними организациями) выявляет дефекты и недоделки, в том числе, скрытые с составлением комиссионных актов с участием Заказчика, после чего стороны совместно привлекают к их устранению организации, осуществлявших строительство или ремонт объектов. Если по истечении гарантийных сроков эксплуатации дефекты и недоделки не будут устранены, то Подрядчик устраняет их своими силами и за счёт собственных средств;

2.2.26. При приеме на работу иностранных граждан и лиц без гражданства руководствоваться положениями Федерального закона от 25.07.02 № 115-ФЗ «О правовом положении иностранных граждан в Российской Федерации»;

2.2.27. Принимать участие в инвентаризации жилищного фонда, осуществлять контроль за целевым использованием жилых и нежилых помещений, предоставлять Заказчику акты о выявленных нарушениях;

2.2.28. В случае предоставления Заказчиком или иным законным владельцем служебных помещений Подрядчику, Подрядчик обязан использовать их только в целях, непосредственно связанных с выполнением работ по Договору, содержать данные помещения в надлежащем санитарном состоянии, при расторжении Договора выполнять ремонт помещений и передать их Заказчику по акту приема-передачи в течение 7-ми (Семь) дней с даты расторжения Договора;

2.2.29. Не допускать проживания граждан в помещениях технического пользования (техподполье, мусорокамеры, чердаки, «колясочные» комнаты и другое). В случае выявления фактов проживания граждан в указанных помещениях, Подрядчик обязан в бесспорном порядке оплатить Заказчику штраф за каждый выявленный случай в размере 1% (один процент) от суммы настоящего Договора;

2.2.30. Оказывать Заказчику активную помощь по работе с несанкционированными перепланировками в жилых и нежилых помещениях: вручение предписаний, судебных документов жителям квартир и юридическим лицам, взаимодействовать со Службой судебных приставов в вопросе исполнения решений суда.

2.2.31. Оплачивать Заказчику стоимость перерасходованной из систем дома воды при эксплуатации общедомового имущества по причине некачественного оказания услуг и выполнения работ Подрядчиком по настоящему договору.

Оплачивать Заказчику стоимость перерасходованной из систем дома воды на эксплуатацию общедомового имущества свыше норматива, установленного расчетом стоимости воды используемой на хозяйственные нужды при выполнении работ по санитарному содержанию, техническому обслуживанию и текущему ремонту.

2.2.32. Уведомить жителей обслуживаемых домов в недельный срок после заключения Договора (в дальнейшем постоянно) о наименовании обслуживаемого предприятия, его месторасположении, с указанием Ф.И.О. ответственных должностных лиц (директор, главный инженер, заместители, техник) и их контактные телефоны, еженедельном графике приёма населения, а также о телефонах аварийных служб;

2.2.33. Заключить до начала производственных работ договор страхования гражданской ответственности за вред, причинённый третьим лицам в процессе выполнения работ по настоящему Договору;

2.2.34. Проводить работу, связанную с оповещением граждан, пребывающих в запасе, подлежащих призыву на военную службу и по устранению чрезвычайных ситуаций.

По заявке Заказчика выделять автотранспорт для оперативного решения вопросов, непосредственно связанных с обслуживанием жилого и нежилого фонда, осуществления плановых и вне плановых проверок и контроля качества, разрешения конфликтных ситуаций с жителями, арендаторами, контролирующими органами;

2.2.35. Оказывать Заказчику активную помощь в вопросе взыскания задолженности по жилищно-коммунальным услугам с населения, а также коммунальных и эксплуатационных услуг с арендаторов. В случае необходимости, по предписанию Заказчика производить временную приостановку коммунальных услуг на срок, указанный в предписании. Производить разнос судебных повесток;

2.2.36. Подрядчик обязан при освобождении жилых помещений обеспечить их опечатывание, в случае если в помещении установлены индивидуальные приборы учета, Подрядчик обязан составить акт контрольного снятия показаний приборов учета на дату опечатывания жилого помещения. Акты об опечатывании жилых помещений предоставляются Заказчику в течение одного дня с даты окончания работ;

2.2.37. Подрядчик обязан выполнять поручения Заказчика по обращению жителей, предоставлять расписки, справки из ОДС, подтверждающие заявки жителей;

2.2.38. При комиссионном обследовании квартир предоставлять экземпляр актов обследования Заказчику;

2.2.39. Проводить работу по выявлению сдающихся в аренду квартир и составлению актов подтверждающих указанные факты, с последующим предоставлением Заказчику. Проводить работу по выявлению помещений (жилых/нежилых) не оборудованных квартирными приборами учета потребления коммунальных услуг, а также работу по выявлению фактов фактического проживания в указанных квартирах незарегистрированных лиц с составлением соответствующих актов;

2.2.40. При аварии (затоплении, протечке и т.д.) в квартирах составлять акты обследования по установленной форме;

2.2.41. Своевременно и качественно исполнять поручения, предписания выданные Заказчиком, Инспекцией жилищного надзора или другими контролирующими организациями. В случае несвоевременного исполнения поручений, предписаний Заказчик оставляет за собой право применять штрафные санкции в размере 100 %;

2.2.42. В случае невыполнения работ или не предоставления услуг, предусмотренных Договором, уведомить Заказчика о причинах нарушения. Если невыполненные работы или не оказанные услуги могут, быть выполнены (оказаны) позже, предоставить гарантийные письма с указанием сроков выполнения;

2.2.43. Своевременно уведомлять Заказчика об отключениях водоснабжения, отопления, энергоснабжения для ликвидации аварийных ситуаций (немедленно), для иных ремонтных работ не менее, чем за 2 (два) дня;

2.2.44. При выполнении ремонтных работ использовать только сертифицированное, качественное оборудование. Предпочтение отдавать отечественным лицензированным фирмам и производителям, положительно зарекомендовавшим себя на рынке данных услуг;

2.2.45. В соответствии с графиками работ, утвержденным руководителем организации, обеспечивать аварийно-диспетчерское обслуживание заявочного ремонта собственников, нанимателей квартир. На основании приказа по организации назначить ответственных по осуществлению контроля за исполнением заявочного ремонта на мастерских участках и правильностью заполнения журналов заявочного ремонта журнале мастера;

2.2.46. По указанию Заказчика принимать участие в комиссионных технических обследованиях дома со специализированными организациями (ОАО МОЭК, Энергосбыт, Мосводоканал и т.д.);

2.2.47. Подрядчик в бесспорном порядке возмещает Заказчику денежные средства в счет возмещения ущерба по решениям суда(ов), касающихся не несвоевременного и/или не

качественного выполнения работ по Договору;

2.2.48. Принимать участие в обследовании домов ЖСК, ТСЖ для составления актов, сметной документации по ремонту общедомового имущества за счет сэкономленных средств;

2.2.49. Не допускать использование жилого и нежилого фондов, объектов общего имущества и благоустройства в целях, могущих привести к их ухудшению;

2.2.50. В связи с риском возникновения гражданской ответственности, которая может наступить вследствие причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в ходе осуществления работ по содержанию и ремонту жилищного фонда заключить договор страхования на срок не менее одного года;

2.2.51. Выполнять работы по содержанию и ремонту жилого фонда в установленных объемах и надлежащего качества;

2.2.52. Предоставлять Заказчику требуемую информацию, непосредственно связанную с вопросами обслуживания жилого фонда;

2.2.53. Выполнять работу по планово-текущему ремонту согласно утверждённой Заказчиком смете;

2.2.54. Принимать участие в открытии и закрытии объектов планово-текущего ремонта и объектов выборочного капитального ремонта;

2.2.55. Производить наладку инженерного оборудования, с представлением актов и перечня, выполненных работ, выполнять заявки населения, зафиксированные в журнале диспетчерской службы, выполнять предписания Заказчика по жалобам и заявлениям граждан в пределах функций, определенных договором;

2.2.56. Предоставлять в срок отчетную документацию по установленной форме и утвержденному Заказчиком перечню;

2.2.57. Представлять показания расхода электроэнергии, (в том числе дежурное освещение, лифтовое хозяйство, собственные нужды), общедомовых счетчиков ХВС, ГВС, ЦО, установленных в домах, переданных Подрядчику в эксплуатацию;

2.2.58. Производить осмотр внутренних сантехнических устройств с целью контроля за расходом воды и выявления утечек с оформлением соответствующего акта;

2.2.59. В любое время, по запросу Заказчика, выделять своих ответственных представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках Договора, осуществление плановых и вне плановых проверок и контроля качества, разрешения конфликтных ситуаций с жителями, арендаторами, контролирующими органами;

2.2.60. Выполнять разовые поручения Заказчика в работе с населением, проживающих в жилищном фонде, указанном в адресном списке (Приложение №1);

2.2.61. Проводить ежедневный прием населения для решения вопросов текущего характера.

2.2.62. Предоставлять Заказчику информацию о вывозе бытового мусора и потребности в вывозе крупногабаритного мусора в пределах установленных норм;

2.2.63. Выполнять работы по санитарному содержанию не жилых помещений (подъезды, лифты, чердаки, подвалы, мусороприемные камеры и т.п.), строго соблюдать регламент работ по уборке подъездов в домах приложение к №1 к постановлению Правительства Москвы от 04.06.1996г. № 465-ПП. Для проведения работ по санитарному содержанию использовать только специализированный сертифицированный инвентарь (специальные емкости, тележки, моющие и дезинфицирующие средства.)

2.2.64. Выявлять и устранять отверстия в мусороприемных камерах и подвальных помещениях, через которые грызуны могут проникать в жилище.

4.2.65. Обеспечивать исправность оборудования, наличие и исправность домовых знаков, флагодержателей, указателей, входных дверей в подъездах, доводчиков, в зимнее время ежедневно проверять тепловой контур, устранять возникшие неполадки и другое;

2.2.66. Представлять отчеты о выполнении работ согласно предписаниям Инспекцией жилищного надзора, Госпожнадзора, Госгортехнадзора и др. организаций к срокам, указанным в данных предписаниях;

2.2.67. Содержать объекты гражданской обороны, относящиеся к общедомовому имуществу в должном порядке;

2.2.68. Осуществлять работу по выполнению заявок на ОДС;

2.2.69. Производить работы по заявлениям (жалобам) жителей: вести строгий контроль и учет в журнале поступивших заявлений от жителей отвечать в установленные сроки;

2.2.70. Проводить информационную работу с населением;

2.2.71. Оплачивать Заказчику счета для оплаты штрафных санкций, взысканных органами государственного надзора и контроля по работам, выполняемым Подрядчиком;

2.2.72. По указанию Заказчика выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках договора, разбора жалоб и заявлений, поступающих от населения, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ;

2.2.73. За несвоевременное рассмотрение обращений и заявлений от жителей, а так же несвоевременное предоставление актов, справок, расписок от населения для закрытия поступивших обращений взимаются штрафные санкции в размере до 10% от сметы на дом;

2.2.74. Подрядчик обязан возмещать из собственных средств Заказчику стоимость перерасхода энергоресурсов (перерасход ХВС и ГВС, при возникновении аварийной ситуации в размере проходимости трубы, электроэнергии) относительно нормативного потребления в многоквартирных домах, в соответствии с адресным списком к настоящему Договору, согласно ежемесячно выставляемым Заказчиком счетам на оплату в течение 10-ти дней с даты выставления счёта на оплату. Указанные денежные средства оплачиваются в бесспорном порядке;

2.2.75. Подрядчик обязан осуществлять контроль за состоянием пожарных шкафов в многоквартирных, за счёт собственных средств производить их полное укомплектование или доукомплектование не зависимо от причин, по которым обнаружен недокомплект.

Подрядчик обязан содержать приквартирные холлы в соответствии с правилами пожарной безопасности в многоквартирных домах и не допускать захламленности;

2.2.76. Подрядчик обязан осуществлять ежегодное обучение и аттестацию работающего у него персонала, документы о повышении квалификации предъявляются по первому требованию Заказчика;

2.2.77. Подрядчик обязан предоставлять Заказчику отчет о проделанной работе, подписанный председателями ЖСК, ТСЖ, советом дома наравне с этим Подрядчик обязан принимать личное участие во всех встречах с жителями многоквартирных домов.

2.2.78. Подрядчик обязан производить контрольное снятие показаний индивидуальных приборов учета в соответствии со списком предоставленным Заказчиком.

2.2.79. Подрядчик обязан составлять акты о заливах в жилых помещениях, по факту составления акта Подрядчик обязан выдать один экземпляр акта Заказчику. К акту в обязательном порядке должна быть составлена дефектная ведомость, которая также выдается Заказчику. В случае обнаружения факта отсутствия у Заказчика вышеуказанных документов, либо неправильного их оформления Подрядчик оплачивает Заказчику штраф в размере 0,1% (Ноль целых одна десятая процента) от суммы Договора за каждый обнаруженный случай.

2.2.80. Подрядчик гарантирует, что на дату вступления в силу договора ознакомлен с антикоррупционной политикой Заказчика и обязуется соблюдать положения и принципы указанные в ней.

2.3. Подрядчик вправе:

2.3.1. Требовать оплаты выполненных работ и оказанных услуг.

2.3.2. Расторгнуть настоящий Договор с Заказчиком при неисполнении последним существенных условий по Договору, предупредив Заказчика не менее чем за 30 (тридцать) дней.

2.3.3. Заключать договоры субподряда, оставаясь ответственным за действия субподрядчика перед Заказчиком.

2.4. Порядок приёмки работ:

2.4.1. Работа считается выполненной Подрядчиком и принятой к оплате после подписания Сторонами акта сдачи-приёма работ без разногласий.

2.4.2. По факту приёмки работ Заказчиком и Подрядчиком составляется акт сдачи-приёмки работ (форма КС-2, КС-3 без замечаний) подписываемый уполномоченными лицами и скреплённый печатью.

Акт должен содержать: дату и номер Договора, перечень работ, адрес объекта, выполненные работы, номер и дату акта, подпись, расшифровку подписи и печать Подрядчика, а также содержать дополнительную подпись, расшифровку подписи и печать руководителя Заказчика.

2.4.3. Моментом исполнения обязательств Подрядчика по выполнению работ по настоящему Договору считается факт приёмки работ Заказчиком, что подтверждается актом сдачи-приёмки работ (форма КС-2, КС-3 без замечаний).

2.4.4. Заказчик на основании составленных актов:

2.4.4.1. Уменьшает размер оплаты в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.4.4.2. Применяет штрафные санкции к Подрядчику в соответствии с Договором.

2.4.5. Подрядчик полностью возвращает Заказчику полученные от него денежные средства, если в результате контрольных проверок Заказчика или контролирующих органов будут выявлены факты завышения объёмов выполненных работ, получения денежных средств за невыполненные работы.

3. СТОИМОСТЬ РАБОТ, ПОРЯДОК И УСЛОВИЯ РАСЧЁТОВ ЗА ВЫПОЛНЕННЫЕ РАБОТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Заказчик обязуется производить оплату выполненных подрядчиком работ. Оплата осуществляется по мере поступления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

3.2. Общая стоимость Работ по пункту 1.1. настоящего Договора определяется в соответствии с Приложением № 2 и Приложение № 3 к Договору (с учетом НДС 18%).

Общая стоимость по настоящему Договору может уточняться в связи с изменением списка домов (приложение № 1), расценок, утвержденных в соответствии с действующим законодательством или в случае принятия Заказчиком решения о необходимости проведения дополнительных работ в рамках настоящего Договора или при прекращении потребности в предусмотренной настоящим Договором части работ.

3.3. В случае наличия задолженности подрядчика перед заказчиком, оплата выполненных работ производится с учетом снижения суммы оплаты выполненных работ на сумму задолженности подрядчика перед заказчиком.

Оплата выполненных работ приостанавливается до момента полного погашения всех штрафов, вынесенных уполномоченными органами (Мосжилинспекция, ОАТИ и т.д.)

3.3.1. Работы закрываются ежемесячно на основании документов: счёт, счёт-фактура, акты выполненных работ (форма КС-2, КС-3), подписанных без замечаний.

3.4. Условия оплаты дополнительных работ, не предусмотренных Договором, определяется отдельным Соглашением, что является неотъемлемой частью Договора.

3.5. Платежи по Договору осуществляются Заказчиком в полном объёме согласно Акта выполненных работ при соблюдении Подрядчиком всех предусмотренных настоящим договором условий.

3.6. В случае отсутствия бюджетного финансирования и невозможности выполнения обязательств по Договору в установленные сроки, Заказчик освобождается от

ответственности в соответствии с п. 1 ст. 401 ГК РФ.

3.7. В случае мотивированного письменного отказа Заказчика от приёмки работ, Заказчик и Подрядчик в течение двух рабочих дней составляют двусторонний акт с указанием перечня недостатков, их объёма и сроков их устранения. Если эти недостатки были допущены по вине Подрядчика, то устранение недостатков осуществляется за счёт средств Подрядчика.

3.8. Работы по текущему ремонту и содержанию в домах ЖСК, ТСЖ оплачиваются только при предъявлении акта выполненных работ, подписанного председателем ЖСК, ТСЖ и заверенного печатью организации;

4. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА РАБОТ.

4.1. Подрядчик гарантирует качество и безопасность работ в соответствии с действующими нормами, стандартами и правилами.

4.2. Гарантийный срок исчисляется с момента подписания обеими сторонами акта приемки сдачи работ.

4.3. Подрядчик обязан за свой счет и в согласованный Сторонами срок устранить недостатки (дефекты), обнаруженные в период действия гарантийного срока.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих договорных обязанностей по настоящему Договору, Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

5.2. В случае просрочки исполнения Подрядчиком своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, Заказчик вправе потребовать уплаты неустойки.

Неустойка начисляется за каждый день просрочки исполнения обязательства начиная со дня, следующего после дня истечения установленного срока исполнения обязательства по Договору. Размер такой неустойки устанавливается в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от общей стоимости работ, исполнения обязательств, в отношении которых произведена просрочка исполнения Подрядчиком.

5.3. В случае несвоевременного начала исполнения работ, либо их выполнение с нарушениями сроков, предусмотренных Договором, Заказчик вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке без возмещения Подрядчику каких-либо расходов или убытков, вызванных таким расторжением.

5.4. При выявлении в отчетном периоде фактов неоднократного нарушения Подрядчиком Правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах согласно приложению № 1, сумма подлежащая перечислению в соответствии с настоящим пунктом в месяце, следующем за отчетным, дополнительно уменьшается на 10 (десять) % за каждое последующее нарушение.

5.5. Ответственность за причинение вреда третьим лицам в результате не исполнения, не качественного или не своевременного исполнения Договора несёт Подрядчик в полном объёме в размере реально причинённого ущерба.

5.6. Уплата штрафов не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору.

6. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств по Договору в случае, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, а именно наводнения, землетрясения, диверсии, военных действий, блокад, изменения законодательства, препятствующих надлежащему

исполнению обязательств по Договору, а также других чрезвычайных обстоятельств, которые возникли после заключения Договора и непосредственно повлияли на исполнение сторонами своих обязательств, а также которые стороны были не в состоянии предвидеть и предотвратить.

6.2. При наступлении таких обстоятельств, срок исполнения обязательств по Договору отодвигается соразмерно времени действия данных обстоятельств постольку, поскольку эти обстоятельства значительно влияют на исполнение Договора в срок.

6.3. Сторона, для которой надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие возникновения обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5-ти (Пять) календарных дней с даты возникновения таких обстоятельств уведомить в письменной форме другую сторону об их возникновении таких обстоятельств уведомить в письменной форме другую сторону об их возникновении, виде и возможной продолжительности действия.

6.4. Если обстоятельства, указанные в п.5.1. Договора, будут длиться более двух календарных месяцев с даты соответствующего уведомления, каждая из сторон вправе расторгнуть Договор без требования возмещения убытков, понесенных в связи с наступлением таких обстоятельств.

7. ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ

7.1. Стороны принимают все меры к тому, чтобы любые спорные вопросы, разногласия либо претензии, касающиеся исполнения настоящего Договора, были урегулированы путем переговоров с оформлением совместного протокола урегулирования споров.

7.2. Любые споры, не урегулированные в досудебном порядке, разрешаются в Арбитражном суде г. Москвы.

Претензионный порядок урегулирования споров обязателен. Срок рассмотрения письменной претензии составляет 30 (тридцать) календарных дней, с даты её получения

8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

8.1. Договор заключён на срок с «01» января 202__ г. по «31» декабря 202__ г. Настоящий Договор вступает в силу с даты его подписания, заканчивает свое действие по окончании работ и завершении расчетов между Заказчиком и Подрядчиком.

Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, каждый из которых имеет одинаковую юридическую силу.

9. ИЗМЕНЕНИЕ И РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

9.1. Стороны имеют право по взаимному соглашению досрочно расторгнуть или изменить настоящий договор.

9.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем заключения дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

9.3. Соглашение о расторжении настоящего договора заключается в письменной форме и подписывается уполномоченными представителями каждой из Сторон.

9.4. Заказчик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от настоящего договора, предварительно уведомив Подрядчика не позднее чем за 30 календарных дней до даты расторжения договора в следующих случаях:

- передачи объектов жилищного фонда в управление в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ;

- в случае принятия Заказчиком в одностороннем порядке решения о прекращении выполнения работ Подрядчиком;

- установления недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных Подрядчиком;
 - установления факта проведения ликвидации (например - в случае если у Подрядчика имеется задолженность по начисленным налогам и сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за прошедший календарный год, размер которой превышает 25 (двадцать пять) процентов балансовой стоимости активов Подрядчика по данным бухгалтерской отчетности в последний завершенный период) Подрядчика или проведения в отношении него процедуры банкротства;
 - установления факта приостановления деятельности Подрядчика;
 - издания актов государственных органов, лишаящих права Подрядчика на выполнение работ.
- Договор может быть досрочно расторгнут одной из сторон, если другая Сторона существенно нарушает свои обязательства по Договору.

Подрядчик обязан незамедлительно информировать Заказчика о наступлении случаев, предусмотренных настоящим пунктом договора.

- в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Договор считается расторгнутым на основании пункта 9.4 настоящего договора по истечению 30 суток со дня направления уведомления о расторжении договора по адресу Подрядчика, указанному в разделе 13 настоящего договора.

9.5. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке любой из Сторон с предупреждением другой стороны не менее чем за 30 календарных дней, если одна из Сторон считает продолжение Договора на определенных Договором условиях нецелесообразным, а противная Сторона отказывается от внесения изменений

9.6. Расторжение или истечение срока действия договора не освобождает Стороны от полного исполнения ими вытекающих из него обязательств.

9.7. Договор считается исполненным после выполнения сторонами взаимных обязательств и урегулирования всех расчетов между Заказчиком и Подрядчиком.

9.8. В случае расторжения договора в связи с ненадлежащим исполнением Подрядчиком своих обязательств по договору, Подрядчик уплачивает Заказчику штраф в размере 100% от стоимости нарушенных обязательств по договору, при этом договор будет считаться расторгнутым с момента уплаты такого штрафа.

10. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

10.1. Все изменения по настоящему Договору оформляются в письменном виде, подписываются обеими Сторонами и являются неотъемлемой частью настоящего Договора. Никакие устные договоренности сторон не имеют силы, если в Договор не включены изменения, подписанные обеими сторонами.

10.2. Действие договора может быть прекращено ввиду других обстоятельств, предусмотренных действующим законодательством для договоров аналогичного вида или обычаями делового оборота.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ.

- 11.1. Приложение № 1. Акт приема - передачи жилого фонда (адресный список)
- 11.2. Приложение № 2. Расчет стоимости текущего ремонта жилого фонда на 01.01.202__ год.
- 11.3. Приложение № 3 Расчет стоимости санитарного содержания жилого фонда на 01.01.202__ год.
- 11.4. Приложение № 4. Техническое задание на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

12. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Заказчик»

ООО УК «Свиблов ГРАД»

Юр. адрес: 129344, г.Москва,

ул. Верхоянская, д. 18, корп. 2, ПОМ/ОФ 2/194

Факт. адрес: 129343, г. Москва,

Берингов пр., д. 5

телефон: 8/499/189-17-29

Филиал «Центральный» Банка ВТБ

(публичное акционерное общество) в г. Москве

Р\с 40702810801980000037

К\с 30101810145250000411

БИК 044525411

ИНН 7716602545 КПП 771601001

ОГРН 1087746440396

«Подрядчик»

ООО «_____»

Юридический адрес: _____,

Почтовый адрес: _____,

тел./факс: _____

Р/с _____

К/с _____

БИК _____

ИНН _____ КПП _____

ОКПО _____ ОГРН _____

Генеральный директор

ООО УК «Свиблов ГРАД»

Л.Б. Гаязова

Генеральный директор

ООО «_____»

_____/_____

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ по Лоту № ____

на техническое обслуживание, санитарное содержание и текущий ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

1. Наименование выполняемых работ – комплексное выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов: по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов: эксплуатации, техническому обслуживанию, текущему ремонту и санитарному содержанию жилищного и нежилого фонда инженерного оборудования и сетей входящих в состав общего имущества многоквартирных домов, находящихся в управлении или на обслуживании у Заказчика, санитарное содержание МКД.

2. Место выполнения работ – г. Москва, СВАО, район Свиблово, адресный список жилищного фонда, находящегося в управлении или на обслуживании ООО УК «Свиблов ГРАД». (Приложение №1 к договору).

3. Виды выполняемых работ – Техническое обслуживание зданий: комплекс работ по поддержанию в исправном состоянии элементов и внутридомовых систем, заданных параметров и режимов работы его конструкций, оборудования и технических устройств.

Техническое обслуживание жилищного фонда включает работы по контролю за его состоянием, поддержанию в исправности, работоспособности, наладке и регулированию инженерных систем и т.д. Контроль за техническим состоянием следует осуществлять путем проведения плановых и внеплановых осмотров.

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

Перечень работ и услуг по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда приведен в приложении к постановлению Правительства Москвы от 24 апреля 2007 года № 299-ПП (в ред. Постановления Правительства Москвы от 22.11.2012 N 664-ПП).

Соблюдать периодичность и сроки выполнения работ, в том числе:

- работы по уборке лестничных клеток и обслуживанию мусоропроводов – ЖНМ-96-01/7.
- осмотры технического состояния – ЖНМ-96-01/1;
- работы, выполняемые при осмотрах и по заявкам населения в счет платы за техническое обслуживание – ЖНМ-96-01/5;
- наладка инженерного оборудования – ЖНМ-96-01/2, отчет об исполнении обязательств должны ежемесячно быть представлены Подрядчиком Заказчику;
- работы аварийного характера в зданиях – ЖНМ-96-01/3;
- подготовка к сезонной эксплуатации – ЖНМ-96-01/4;
- работ по заявкам населения в счет оплаты за техническое обслуживание зданий - ЖНМ-96-01/5;
- услуги по заявкам населения, поступающим в диспетчерскую службу Заказчика по обслуживанию и содержанию жилых зданий (оплачиваемые за счет собственных средств проживающих) – ЖНМ-96-01/6.

- Обеспечивать качественное выполнение порученных работ в соответствии с действующими нормами эксплуатации жилищного фонда, условиями Договора и технического задания.

- Предъявлять Заказчику и контролирующим органам, надлежащим образом оформленную лицензию и/или сертификат соответствия на право осуществления деятельности по эксплуатации

жилищного фонда, систем инженерного обеспечения и на другие виды лицензируемых в соответствии с федеральным законодательством работ.

- В течение 10-ти дней с момента заключения настоящего договора довести до сведения всех получателей (потребителей) услуг информацию о Подрядчике, обслуживающем данный жилищный фонд и прилегающие территории, с указанием часов приема, адресов и телефонов руководителей, диспетчерских и дежурных служб.

- Соблюдать нормативные сроки выполнения регламентных работ, устранения аварийных повреждений и их последствий на системах инженерного оборудования зданий.

- Информировать Заказчика об имеющихся местах аварийных ситуациях, нарушениях правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, предоставлять по запросам Заказчика требуемую информацию, связанную с вопросами эксплуатации жилищного фонда.

- Принимать участие в составлении актов по фактам нарушения обеспечения жильцов коммунальными услугами для перерасчета платежей. Перерасчет коммунальных платежей из-за не обеспечения по вине Подрядчика относится на убытки Подрядчика.

- Выявлять факты переустройства (перепланировки) жилых и нежилых помещений. Оказывать помощь Заказчику по работе с несанкционированными перепланировками в жилых помещениях: вручение уведомлений, предписаний, прочих документов жителям квартир и юридическим лицам.

- Своевременно (за семь календарных дней) информировать население, проживающее в обслуживаемом жилищном фонде, о сроках предстоящего планового отключения инженерных сетей (водоснабжение, отопление), а также в течение (двух) часов - о сроках ликвидации аварийных повреждений на системах инженерного оборудования зданий и их последствий.

- Обеспечить состояние жилищного фонда, его инженерных сетей и всего имущества, переданного Заказчиком Подрядчику для обслуживания и в пользование, на уровне не ниже зафиксированного на момент передачи.

- Обеспечить при выполнении работ сохранность жилищного и нежилого фонда, конструктивных элементов, инженерных коммуникаций и общего имущества многоквартирного дома, а также имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

- Обеспечить содержание и эксплуатацию инженерных систем жилищного фонда (внутридомовых систем отопления, горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, системы канализации, системы электроснабжения) позволяющие соответствующим предприятиям-поставщикам коммунальных услуг производить бесперебойную и качественную транспортировку тепловой энергии, электроэнергии, горячей и холодной воды, водоотведение потребителям.

- В целях обеспечения надежного теплоснабжения и экономичной эксплуатации теплоиспользующих установок:

- поддерживать в исправном техническом состоянии теплопотребляющее оборудование, теплопроводы, контрольно-измерительные приборы, изоляцию трубопроводов и теплоизолирующего оборудования;

- своевременно производить планово-предупредительный ремонт и испытания теплопроводов, теплопотребляющего оборудования, запорной и регулирующей арматуры, согласно рекомендации теплоснабжающей организации;

- не допускать утечки и водоразбора, не предусмотренного условиями поставки;

- в аварийных случаях оперативно отключать от сети поврежденный участок, предварительно согласовав отключение с теплоснабжающей организацией, а также обеспечивать своими силами и средствами проведение ремонтных работ и принятие мер по предотвращению вывода из строя теплоиспользующего оборудования из-за замерзания систем теплопотребления;

- выполнять в установленные сроки предписания теплоснабжающей организации об устранении недостатков в устройстве, эксплуатации и обслуживании систем теплопотребления, а также в использовании тепловой энергии

- Вести по установленной форме учет выполненных работ по обслуживанию, содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, финансовую и бухгалтерскую документацию, в том числе:

- журнал приема населения и регистрации обращений (жалоб);

- журнал ежедневной проверки подвалов на загазованность;

- журнал осмотра электрощитовых;

- журнал обхода жилых и нежилых помещений 1-х этажей по правилам безопасности в газовом хозяйстве, пожарной безопасности;

- журнал осмотра состояния общего имущества в многоквартирном доме;

- журнал проверки балконов и холлов, входящих в состав общего имущества, на захламленность с регистрацией инструктажа и выдачи предписаний.
- Участвовать во всех проверках и инспекциях жилищного фонда, проводимых Заказчиком.
- Представлять Заказчику:
 - акты по сезонной подготовке (полностью оформленные);
 - акты выполнения заявок на ОДС;
 - акты наладки электрооборудования;
 - отчет по выполнению текущего ремонта;
 - план-график текущего ремонта следующего месяца; ежеквартально до 3-го числа последующего месяца:
 - акты приемки жилых домов из планового профилактического текущего ремонта.
 - Предоставлять Заказчику на утверждение расцененные описи работ, сметы для объектов планового профилактического текущего ремонта до 20 декабря года, предшествующего отчетному, согласно титульным спискам. Корректировать сметы в соответствии с индексацией цен.
 - Предоставлять по требованию Заказчика исходные данные (дефектные ведомости, справки о состоянии инженерного оборудования и др.) для проведения выборочного капитального ремонта и планово-предупредительного ремонта, предоставлять адресные списки на ремонт.
 - Контролировать ведение капитального ремонта в объеме эксплуатации.
 - Участвовать в приемке домов после выборочного капитального ремонта и планово-предупредительного ремонта.
 - Контролировать и координировать работу всех организаций, принимающих участие в техническом обслуживании жилищного фонда, санитарном содержании домовладений.
 - Участвовать в комиссиях по проверке санитарного состояния помещений.
 - При накоплении КГМ в бункеры осуществлять контроль за недопущением попадания в бункеры строительных отходов и мусора, подлежащего уборке с дворовых территорий, а также ТБО;
 - не допускать переполнения контейнеров/бункеров и размещения отходов вне мест накопления отходов;
 - обеспечивать накопление отходов, образуемых собственниками, пользователями нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, находящемся в управлении УК, в отдельные бункера/контейнера;
 - Представлять отчеты о выполнении работ согласно предписаниям ГЖИ, Госпожнадзора, Госгортехнадзора и др. организаций к срокам, указанным в данных предписаниях.
 - Ежемесячно снимать показания: по расходу электроэнергии до 25-го числа, по водомерным узлам до 30-го числа текущего месяца. Взять на сохранность и нести ответственность за приборы учета электроэнергии, ХВС, ГВС, ЦО и узлы учета.
 - Осуществлять проверку внутренних санитарно-технических устройств и инженерно-технических систем с целью контроля расхода воды и выявления утечек с обязательным оформлением Акта.
 - Не допускать самовольного подключения новых теплоиспользующих установок или их отдельных частей, несанкционированный водоразбор, утечки и загрязнение сетевой воды, самовольное подключение дополнительных потребителей к системам: электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, на приборах учета, а также на водоснабжающем, теплоснабжающем оборудовании. В случае выявления указанных фактов незамедлительно информировать Заказчика.
 - Обеспечивать при выполнении работ целостность пломб и печатей ресурсоснабжающих организаций на приборах учета электроэнергии, воды, тепловой энергии. Нарушение пломб и печатей Подрядчиком в ходе выполнения работ не допускается. В случае ненамеренного нарушения целостности пломб и печатей Подрядчик извещает о случившемся Заказчика, а также руководителей ресурсоснабжающих организаций, печатями (пломбами) которых были опечатаны приборы (изделия). Расходы по оплате вызова представителей (инспекторов) ресурсоснабжающих организаций для повторного освидетельствования приборов учета и их опломбирования, а так же счета РСО за период отсутствия пломб в размере превышения показаний приборов учета оплачиваются Подрядчиком.

- Осуществлять содержание сети противопожарного водопровода в исправном состоянии;
- Производить ремонт и замену задвижек в границах обслуживания.
- Своевременно производить очистку кровель от снега и наледи, козырьков входных групп и балконов верхних этажей в соответствии с действующими нормами и правилами.
- Уведомлять жителей о пожарной безопасности, графиках приема управляющей организации, управы района, и т.д.
- Осуществлять контроль за состоянием входных дверей и запирающих устройств в подъездах жилых домов.
- Осуществлять работу по выполнению заявок на ОДС.
- Вести прием населения.
- Производить работы по заявлениям (жалобам) жителей:
 - вести строгий контроль и учет в журнале поступивших заявлений от жителей и отвечать в установленные сроки;
 - давать ответы в вышестоящие органы: УД мэрии, префектуру, районную управу, дирекцию единого заказчика.
- Предоставлять Заказчику сведения о расходовании оплаченных Заказчиком денежных средств на содержание и текущий ремонт общего имущества:
 - не позднее 8-го числа месяца, следующего за отчетным, отчет по форме 1-Т;
 - не позднее 13-го числа месяца, следующего за отчетным, отчет по форме П-4;
 - не позднее 5-го числа месяца, следующего за отчетным кварталом, отчет доходам и расходам по форме 5-ЖХ(Э).
- По запросу Заказчика выделять своих представителей для оперативного решения вопросов, возникающих при осуществлении работ в рамках настоящего Договора, разбора и заявлений, поступающих от населения, плановых и внеплановых проверок и контроля качества работ.
- Проводить мероприятия, направленные на уменьшение задолженности населения за предоставленные жилищно-коммунальные услуги (в том числе поквартирный обход граждан, имеющих задолженность, и разъяснение необходимости своевременной оплаты, в том числе с участием участковых полиции; распространение объявлений, обращений; и др.).
- Оказывать при необходимости помощь Заказчику в работе с населением, проживающим в обслуживаемом жилищном фонде вручать уведомления и т.д.
- Приобретать, устанавливать, содержать и нести ответственность за сохранность домовых указателей на строениях жилищного и нежилого фонда находящихся на обслуживании
- По требованию Заказчика возратить последнему в полном объеме убытки, штрафы и суммы к снятию (в том числе за превышение объемов работ, расценок и т.п.), возложенные на Заказчика государственными контролирующими или надзорными органами (в том числе в случае выявления проникновения и/или нахождения посторонних лиц в мусорокамерах, чердаках и подвалах), и денежные средства, уплаченные Заказчиком по судебным актам, в связи неисполнением и/или ненадлежащим исполнением Подрядчиком принятых на себя обязательств по настоящему договору, в течение 3 (трех) рабочих дней.
- По требованию Заказчика возместить последнему в полном объеме перерасход воды и тепловой энергии в случае, если он образовался по вине подрядчика.
- Опечатывать мусорокамеры, чердаки и подвалы многоквартирных домов и не допускать проникновения и/или нахождения посторонних лиц в указанных помещениях.
- Заключение договора на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и на оказание коммунальных услуг на занимаемые помещения, переданные Подрядчику в пользование.
- Своевременно производить оплату услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг за помещения, переданные ему в пользование.
- Возместить вред, причиненный в рамках исполнения обязательств по настоящему Договору физическим, юридическим лицам и их имуществу.
- Незамедлительно информировать Заказчика о наступлении случаев, предусмотренных пунктом 2.2.15 настоящего договора.
- Возместить Заказчику стоимость коммунальных услуг, потребленных для выполнения работ, указанных в п.1.1 настоящего договора.
- Производить обучение и переаттестацию работников по специальностям, необходимым для осуществления возложенных на Подрядчика обязанностей.

- При оплате труда работников руководствоваться утвержденными Правительством Москвы или уполномоченными органами тарифными ставками и сдельными расценками.

- После подписания настоящего Договора в десятидневный срок заключить со страховой компанией, имеющей соответствующую лицензию, опыт работы в этой сфере, договор страхования гражданской ответственности за причинение вреда жилым, нежилым помещениям и объектам общего имущества в многоквартирных домах при выполнении работ, оказании услуг. Срок страхования должен соответствовать срокам выполнения работ, оказания услуг и налагаемым согласно заключенному Договору гарантийным обязательствам.

Надлежащим образом заверенную копию договора страхования предоставить Заказчику

- Не допускать до производства работ на Объекте иностранную рабочую силу, не прошедшую в установленном порядке миграционный учет в органах Федеральной миграционной службы РФ.

- Информировать Заказчика о пустующих и освободившихся жилых и нежилых помещениях.

- Обеспечивать праздничное и тематическое оформление зданий, организовывать вывешивание Государственного флага Российской Федерации, флага г. Москвы и Знамя Победы в праздничные, памятные дни, дни проведения торжественных и иных мероприятий в сроки, утвержденные правовыми актами Правительства г. Москвы и в объемах, согласованных с Заказчиком.

4. Сроки выполнения работ – в соответствии со сроком действия договора.

5. Условия выполнения работ – работы выполняются в соответствии с положениями заключенного Договора, технического задания, Жилищного кодексом Российской Федерации, требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, в том числе постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 года № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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», постановлением Правительства Москвы от 04.06.1996 года № 465 «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда», постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», правилами пользования электрической и тепловой энергией, правилами безопасности в газовом хозяйстве, иными методическими, нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда.

6. Общие требования к выполнению работ – Выполнять работы в полном объеме и установленные договором сроки, надлежащего качества.

- В надлежащие сроки качественно выполнять техническое обслуживание (содержание) и текущий ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий, включая системы противопожарного водоснабжения.

- Обеспечивать сохранность имущественного комплекса, переданного Заказчиком для обслуживания и эксплуатации, в том числе сохранность жилого фонда, инженерных сетей.

- Принимать участие в открытии и закрытии объектов планово-текущего ремонта и объектов капитального ремонта.

- Вести учет выполнения всех работ по эксплуатации жилищного фонда содержанию строений, с предоставлением Заказчику отчета.

- Обеспечивать бесперебойное и качественное функционирование внутридомовых систем тепло-, водо- и электроснабжения, канализации. В случае сбоев в работе систем немедленно выявлять и устранять причины. Извещать пользователей домовладений о всех видах аварий, а также об отключениях электро-, тепло-, и водоснабжения путем размещения объявлений на информационных стендах, размещенных у входных дверей подъездов дома или внутри подъездов.

- Контролировать подключение к инженерным коммуникациям потребителей тепла, воды и электроэнергии. Выявлять несанкционированное потребление ресурсов отдельными

потребителями, подключенных к общедомовым приборам учета.

- Содержать в соответствии с правилами и нормами водоотводящие устройства.
- Обеспечить сохранность приборов учета воды и тепловой энергии и разводящих коммуникаций к ним находящиеся в зданиях.
 - При выполнении работ использовать только сертифицированные материалы и оборудование, имеющие необходимые удостоверения качества и технические паспорта.
 - Обеспечить режим работы административно-управленческого аппарата Подрядчика с 9.00 до 18.00, а так же режим работы дежурной смены текущего ремонта с 8.00 до 22.00. Обеспечить непрерывную связь диспетчера с мастерами участков и специалистами.
 - Работы выполнять специалистами и рабочими, по санитарному обслуживанию домовладений и технической эксплуатации жилищного фонда в соответствии с нормативной численностью, рассчитанной по действующим распорядительным документам Правительства Москвы или уполномоченного органа.
 - Рабочие, выполняющие работы по техническому и санитарному обслуживанию домовладений должны быть обеспечены спецодеждой, сертифицированным инвентарем и специальным инструментом, необходимым для выполнения работ, в части касающийся предмета договора.
 - Следовать указаниям Заказчика при производстве работ.
 - Нести материальную ответственность за ущерб, причиненный Заказчику либо третьим лицам в процессе производства работ.
 - Обеспечить в рабочее время доступ представителя Заказчика к объекту работ.
 - В случае возникновения обстоятельств, замедляющих ход работ против установленного срока, немедленно поставить в известность Заказчика.
 - Устранять по требованию Заказчика недостатки и дефекты в работе. Безвозмездное устранение недостатков при обнаружении нарушений в работе подрядчика, а так же в случае жалоб жителей на некачественное оказание услуг силами и/или за счет средств подрядчика.
 - Рассматривать совместно с Заказчиком в установленные сроки обращения, поступающие от населения и арендаторов по вопросу неудовлетворительной эксплуатации. В случае обоснованных обращений устранять недостатки, по итогам совместно с Заказчиком оформлять акты по устранению нарушений. Копию акта направлять в адрес Заказчика в течение 2-х рабочих дней.
 - Осуществлять постоянный контроль за организацией, производящей работы по дератизации и дезинсекции жилищного фонда, в том числе технических подполий и мусорокамер.
 - Принимать участие в проверках состояния жилищного фонда, проводимых Административно-технической инспекцией, Государственной жилищной инспекцией и др. контролирующими и надзорными органами.
 - Осуществлять прием населения по вопросам эксплуатации и обслуживания жилищного фонда.
 - Осуществлять закрытие и опечатывание чердаков, подвалов, мусорокамер, электрощитовых и пожарных шкафов пластиковой пломбой
 - Обеспечивать сбор и складирование ТБО и КГМ в контейнерах и бункерах, установленных в специально отведенных местах. Ликвидировать стихийно образовавшиеся навалы мусора твердых бытовых отходов (ТБО) в подъездах и около мусорокамер.
 - Ежемесячно предоставлять вместе с актами выполненных работ сведения по используемым материалам, их количестве и стоимости с указанием вида работ, адреса объекта применения. Цена материалов, закупаемых для эксплуатации жилищного фонда, должна быть не выше средневзвешенной по городу Москве на период закупки. В перечень используемых материалов не включаются материалы, требуемые для исполнения услуг, оплачиваемых отдельно населением или используемые подрядной организацией по иным Договорам при оказании благотворительной деятельности.
 - Привлекать высокопрофессиональный инженерно-технический персонал с опытом работы, обученных и аттестованных рабочих требуемых специальностей для производства работ.
 - Соблюдение правил привлечения и использования иностранной и иногородней рабочей силы, установленные законодательством РФ и нормативными правовыми актами г. Москвы.

7. Требования к качеству работ, методы производства работ, организационно-технологическая схема производства работ – Выполненные работы и оказанные услуги должны соответствовать требованиям действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов,

их конструктивных элементов и инженерных систем.

Технология и методы производства работ должны соответствовать стандартам, строительным нормами и правилам и иным действующим на территории РФ нормативно-правовым документам.

Работы производятся только в отведенной зоне работ, минимально необходимым количеством технических средств и механизмов, для минимизации уровня шума, пыли, загрязнения воздуха. После окончания работ производится ликвидация рабочей зоны, уборка мусора, материалов.

Руководство ремонтными работами должно быть поручено инженерно-техническому персоналу, аттестованному по правилам техники безопасности.

Если законом, иными правовыми актами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к работе, выполняемой по договору, подрядчик, обязан выполнять работу, соблюдая эти требования.

Подрядчик несет полную материальную ответственность за отказы в работе инженерных систем и оборудования происшедшие по их вине, из-за неправильных действий при эксплуатации оборудования, при производстве ремонтных работ оборудования на объекте, за несоблюдение правил техники безопасности, пожарной безопасности и за несвоевременное исполнение предписаний органов технического надзора.

Подрядчик несет материальную ответственность за отказы из-за низкого качества проводимых работ, за отказы из-за несвоевременного проведения ремонта по их вине или некачественной приемки оборудования после ремонта, неудовлетворительной организации ремонта и невыполнения организационно-технических предупредительных мероприятий.

Подрядчик обязан безвозмездно устранять по требованию Заказчика все выявленные недостатки, если в процессе выполнения работ Подрядчик допустил отступление от технологии, ухудшившее качество работ. При возникновении аварийной ситуации по вине Подрядчика, восстановительные и ремонтные работы осуществляются силами и за счет денежных средств Подрядчика.

Для проверки соответствия качества выполненных работ требованиям, установленным Договором, Заказчик вправе привлекать независимых экспертов.

8. Требования к безопасности выполнения работ и безопасности результатов работ - организация и выполнение работ должны осуществляться с соблюдением законодательства Российской Федерации об охране труда, а также иных нормативных правовых актов, установленных перечнем видов нормативных правовых актов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2000 года № 399 "О нормативных правовых актах, содержащих государственные нормативные требования охраны труда": строительные нормы и правила, своды правил по проектированию и строительству; межотраслевые и отраслевые правила и типовые инструкции по охране труда, утвержденные в установленном порядке федеральными органами исполнительной власти; государственные стандарты системы стандартов безопасности труда, утвержденные Госстандартом России или Госстроем России; правила безопасности, правила устройства и безопасной эксплуатации, инструкции по безопасности; государственные санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, гигиенические нормативы, санитарные правила и нормы, утвержденные Минздравом России. При производстве электромонтажных работ строго соблюдать «Правила противопожарного режима в Российской Федерации», утвержденные постановлением Правительства РФ № 390 от 25 апреля 2012 года. Ответственность за пожарную безопасность на объекте, своевременное выполнение противопожарных мероприятий, обеспечение средствами пожаротушения несет персонально руководитель подрядной организации или лицо его заменяющее. Безопасность выполняемых работ – согласно СНИП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве. Часть 2. Строительное производство», СНИП 2.01.02-85* «Противопожарные нормы», СНИП 12-03-2001 "Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования" и др.

9. Требования по выполнению работ, поставкам необходимых материалов для производства работ - при выполнении работ используемые материалы должны соответствовать существующим конструктивным решениям, сметной документации, ГОСТам, СНИП и ТУ, обеспечены техническими паспортами, сертификатами соответствия стандартам РФ и другими документами, удостоверяющими их качество.

Подрядчик несет ответственность за соответствие используемых материалов государственным стандартам и техническим условиям. Подрядчик обязан предоставить Заказчику данные о применяемых им материалах и оборудовании (включая соответствующие паспорта, сертификаты

соответствия нормам РФ, сертификаты соответствия экологическим нормам). В случае если Подрядчик использовал материалы и/или оборудование несоответствующее стандартам качества, он обязан за свой счет и своими силами произвести их замену.

10. Порядок сдачи и приемки результатов работ – Приемка выполненных работ проводится совместно комиссией, состоящей из представителей Заказчика и Подрядчика и привлекаемых Заказчиком заинтересованных организаций.

В случае выполнения в отчетном месяце Подрядчиком скрытых работ, их выполнение должно быть подтверждено промежуточными актами приемки работ и актами освидетельствования скрытых работ. Если скрытые работы выполнены без промежуточной приемки Заказчиком, то Подрядчик за свой счет вскрывает, а затем восстанавливает любую часть таких работ по указанию Заказчика.

Подрядчик предоставляет Заказчику акт выполненных работ, согласно приложения к договору в сроки, указанные в Договоре. Акт должен содержать номер и дату договора, адрес объекта, период проведения работ, полную сметную стоимость работ, подписанный уполномоченным лицом Подрядчика и скреплен печатью для банковских документов.

Приемка выполненных работ производится в течение 3-ти рабочих дней после даты получения Заказчиком уведомления от Подрядчика о готовности. Заказчик вправе отказаться от приемки в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его дальнейшей эксплуатации.

Работы считаются принятыми после подписания Сторонами двухстороннего акта сдачи-приемки выполненных работ в соответствии с условиями.

11. Требования по объему гарантий качества работ - в полном объеме на все виды работ.

12. Требования по сроку гарантий качества на результаты работ - не менее 24 месяцев с момента подписания акта приемки выполненных работ.

Гарантийный срок начинает действовать с момента подписания сторонами акта о приемке выполненных работ. Если в гарантийный период объекта обнаружатся дефекты, допущенные по вине Подрядчика и препятствующие нормальной эксплуатации объекта, то Подрядчик обязан их устранить в установленный Заказчиком срок за свой счет. При отказе Подрядчика от составления или подписания акта об обнаруженных дефектах и недоделках, для их подтверждения Заказчик проводит за счет Подрядчика квалифицированную экспертизу с привлечением специалистов, по итогам которой составляется соответствующий акт, фиксирующий затраты по исправлению дефектов и недоделок, для обращения в Арбитражный суд г. Москвы.

Генеральный директор
ООО УК «Свиблов ГРАД»

Генеральный директор
ООО «_____»

Л.Б. Гаязова

/