



**КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ
СВЯЗЕЙ
ГОРОДА МОСКВЫ**



**ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА**

**Рекомендации для жилищного актива
многоквартирных домов, фонд
капитального ремонта которых
формируется на специальном счете, по
конкурентному выбору исполнителей
услуг/работ по капремонту**

Подготовлены в рамках проекта

**НАСТОЛЬНАЯ КНИГА ЖИЛИЩНОГО АКТИВИСТА:
«КОММУНИКАЦИИ И ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ ДЛЯ УСПЕШНОГО
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА»,**

**реализуемого при поддержке Комитета общественных
связей города Москвы**

Июль 2018 г.

Настоящие рекомендации подготовлены Фондом «Институт экономики города» в рамках Проекта «Настольная книга жилищного активиста: «Коммуникации и взаимодействие для успешного капитального ремонта», реализуемого за счёт средств субсидии из бюджета города Москвы, полученной по итогам проведенного Комитетом общественных связей в 2017 году Конкурса для социально-ориентированных некоммерческих организаций.

Цель рекомендаций – помочь жилищному активу многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется на специальном счете, в организации выбора исполнителей услуг и работ по капитальному ремонту, «прозрачного» для собственников помещений в многоквартирном доме, не приводящего к конфликтным ситуациям.

Рекомендации предназначены, прежде всего, советам многоквартирных домов, фонд капитального ремонта которых формируется на специальном счете, и в которых в ближайшие 1-3 года планируется проведение капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта или по инициативе собственников жилья. Рекомендациями также смогут воспользоваться правления товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, все заинтересованные собственники помещений в многоквартирных домах. Некоммерческим организациям, работающим в сфере жилищного просвещения и общественного контроля рекомендуем их использовать для информирования и консультирования граждан.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации при формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте проведение капитального ремонта – обязанность и ответственность собственников помещений в многоквартирном доме. Такой подход жилищного законодательства подтвержден Конституционным судом Российской Федерации, который в постановлении от 12 апреля 2016 г. № 10-П¹ установил (пункт 7.1), что собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумулирование соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски; при этом порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта), также определяется собственниками помещений в этом доме.

Самостоятельная организация проведения капитального ремонта многоквартирного дома предполагает, что собственники помещений в многоквартирном доме со специальным счетом, должны на общем собрании принять решения по значительно большему перечню вопросов, чем определено в части 5.1 статьи 189 Жилищного кодекса РФ, в том числе: кто и как будет отбирать исполнителей услуг, подрядчиков для выполнения работ по капитальному ремонту, кто от имени всех собственников помещений заключит (подпишет) подрядный договор, как будет организован контроль за исполнением услуг, выполнением работ.

Выбор подрядной организации - ключевой момент организации капитального ремонта. В отличие от регионального оператора, действия собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом по выбору подрядной организации не регламентированы какими-либо нормативными правовыми актами, законодательство не требует обязательного проведения конкурентного отбора подрядных организаций. Тем не менее, когда дело касается расходования средств собственников жилья, образовавшихся на специальном счете за счет взносов и платежей собственников помещений в многоквартирном доме, здравый смысл подсказывает, что лучшего результата можно достичь, выбирая из нескольких претендентов на выполнение работ и услуг, а решать вопросы выбора подрядчиков необходимо с максимальным вовлечением собственников помещений и использованием согласованных процедур, чтобы впоследствии не возникали конфликты внутри дома, связанные с необоснованным выбором подрядчика, условиями подрядного договора, завышенной ценой работ.

Многолетний опыт объединений собственников жилья в России и других странах свидетельствует, что наилучшее и наиболее выгодное решение при заказе услуг/работ по капитальному ремонту основано на конкурентном отборе исполнителей и подрядчиков. Конкурентный отбор повышает эффективность использования средств фонда капитального ремонта, поскольку дает возможность получить больший объем и лучшее качество при тех же или меньших затратах. Если потенциальные подрядчики знают о том,

¹ Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы»

что рассматриваются предложения конкурентов, то они не будут завышать цену своего предложения. Более того, стремясь завоевать рынок, некоторые подрядчики предлагают скидки своим клиентам при заключении договора или предлагают дополнительные работы. В условиях конкуренции на рынке подрядные организации, заинтересованные в получении заказов, стремятся получить преимущества не только за счет ценового фактора, но и через предложение современных материалов и технологий. У собственников появляется возможность выбирать качество материалов и варианты технологий производства работ. Опыт показывает, что очень часто выбор склоняется в пользу новых эффективных материалов, имеющих лучшие эксплуатационные характеристики, более высокая стоимость которых окупается за счет увеличения срока службы до следующего ремонта в сравнении с традиционными материалами. Поиск предложений и выбор из них наилучшего дает собственникам уверенность, что они не переплатили, не упустило возможных выгод, как может случиться при принятии первого попавшегося предложения, и действовали как рачительные хозяева.

Использование методов конкурентного отбора сопровождается письменным оформлением принимаемого решения (может быть в самой простой форме) с приложением документов, на основе которых был сделан выбор. Поэтому впоследствии ответственные за данное решение лица могут легко объяснить, почему предпочтение было отдано данному конкретному подрядчику. Даже если по итогам оценки предложений выбор пал на подрядную организацию, которую ранее кто-то рекомендовал, этот выбор будет подкреплён выявленными объективными преимуществами в сравнении с предложениями других потенциальных подрядчиков. Таким образом, процесс принятия решений становится прозрачным для собственников помещений, и у них нет оснований думать, что кто-то из членов жилищного актива действовал в личных корыстных целях, пренебрегая общественными интересами.

Выбор подрядной организации с использованием конкурентных процедур положительно влияет на рынок предложений работ/услуг по капитальному ремонту. Чем больше предложений, тем выше конкуренция, а значит, ниже цены, выше качество. Развитие рынка конкуренции всегда на пользу конечному потребителю, в нашем случае – жителям многоквартирных домов. Поэтому даже маленькие "конкурсы", которые проводят собственники жилья, имеют большое общественное значение.

Организацией выбора подрядной организации необходимо заниматься заранее, чтобы успеть провести капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта. В противном случае органом местного самоуправления может быть принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

В настоящих рекомендациях рассмотрены разные варианты действий актива многоквартирного дома при выборе подрядной организации с помощью процедур конкурентного отбора. Так, жилищный актив может до общего собрания провести всю подготовительную работу и вынести на общее собрание вопрос об утверждении выбора конкретного подрядчика, условий подрядного договора. Или общему собранию может быть предложено выбрать лицо или лиц, которые наделяются полномочиями по выбору подрядчика и заключению с ним договора.

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПОШАГОВЫЙ АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ЖИЛИЩНОГО АКТИВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРЕНТНОГО ОТБОРА ИСПОЛНИТЕЛЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

1

Подготовка к организации конкурентного отбора исполнителя, подрядной организации по капитальному ремонту

1. Уточните перечень необходимых услуг и работ по капитальному ремонту

- Ознакомьтесь с перечнем работ по проведению капитального ремонта, которые необходимо провести в ближайшее время согласно региональной программе.
- С помощью организации, управляющей многоквартирным домом, проанализируйте актуальную информацию о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, потребности в неотложных работах по капитальному ремонту.
- При необходимости договоритесь с управляющей организацией или проведите самостоятельно обследование элементов общего имущества с составлением акта о достижении элементами общего имущества установленного уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности.
- Сформируйте перечень необходимых работ по капитальному ремонту на ближайшие 1-3 года, который будет предложен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме. Определите, необходима ли разработка проектной документации для выполнения работ, включенных в перечень;
- Исходя из состава работ, определите, могут ли они быть поручены одному подрядчику или лучше привлечь несколько специализированных подрядчиков.

2. Ознакомьтесь с правовыми и нормативными документами, регулирующими вопросы проведения капитального ремонта

См. перечень рекомендуемых документов в Приложении 1.

3. Найдите полезную информацию об опыте привлечения подрядных организаций для проведения капитального ремонта в многоквартирных домах со специальными счетами в г. Москве

Воспользуйтесь информационными ресурсами городской комиссии общественного контроля за ходом реализации Региональной программы капитального ремонта при Общественной палате города Москвы <http://jkhcontrol.ru/gorodskaya-komissiya-obshhestvennogo-kontrolya/>

4. Определите, кому может быть поручено выбирать исполнителей, подрядчиков для проведения работ по капитальному ремонту

У собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счетом есть следующие возможности определить лицо, лиц, которым решением общего собрания могут быть предоставлены полномочия по выбору исполнителей, подрядчиков для

оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- а) управляющей организации (необходимо заранее согласовать условия выполнения такой услуги;
- б) правлению товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива;
- в) организации, специализирующейся на выполнении функций технического заказчика и являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации (см. пункт 22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ); (необходимо заранее согласовать условия оказания услуги технического заказчика);
- г) выбранным лицам из числа собственников помещений в многоквартирном доме (комиссии собственников помещений по выбору подрядчиков) (необходимо заранее подготовить предложения по кандидатурам в состав комиссии из числа собственников, имеющих необходимую квалификацию и опыт и пользующихся доверием у собственников помещений);
- д) комбинированный вариант, например, комиссии собственников помещений с участием управляющей организации.

В случае если принятие решения о выборе исполнителя, подрядчика не выносится на общее собрание (по результатам заранее проведенной подготовительной работы), а поручается более узкому кругу лиц, решение о выборе таких лиц и предоставлении им полномочий по выбору исполнителей, подрядчиков должно быть принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Определите критерии выбора подрядной организации

В качестве основных критериев для выбора подрядной организации, обычно используются следующие критерии:

- цена, предлагаемая участникам конкурентного отбора;
- качество работ (обеспечиваемое технологиями и материалами, которыми располагает подрядная организация, существующая у подрядной организации система обеспечения и контроля качества);
- квалификация подрядчика (наличие/доступность необходимых специалистов, техники, машин, оборудования, опыта выполнения подобных работ);
- репутация подрядчика (отзывы других заказчиков о качестве выполненных работ, исполнении договорных обязательств).

Могут быть использованы дополнительные критерии (например, предельные сроки проведения работ, дополнительные работы, которые подрядчик предлагает выполнить без увеличения цены договора и т.п.).

Обязательными условиями при выборе подрядной организации являются:

- членство в соответствующей саморегулируемой организации (см. часть 2 статьи 52, часть 4 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ);
- отсутствие задолженности по налогам и сборам, обязательств перед другими лицами, которые могут привести к банкротству подрядной организации;

- готовность предоставить гарантийный срок на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также взять на себя обязательства по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами (в соответствии с требованием пункта 2 части 4 статьи 177 Жилищного кодекса РФ).

Предварительно разработанные критерии выбора исполнителя, подрядной организации впоследствии могут быть вынесены на утверждение общего собрания или лиц, уполномоченных выбирать исполнителей, подрядчиков.

6. Определите наиболее подходящий способ конкурентного выбора исполнителей, подрядной организации (организаций) для проведения капитального ремонта

Собственники помещений в многоквартирном доме могут использовать различные способы конкурентного отбора исполнителей, подрядчиков для проведения капитального ремонта – конкурс, запрос предложений, конкурентные переговоры (см. Приложение 2).

7. Подготовьте перечень вопросов, решения по которым должны быть приняты на общем собрании (повестку дня общего собрания)

В зависимости от того, предполагается ли утвердить на общем собрании предложение по выбору исполнителя, подрядчика (подрядчиков) или выбрать и наделить полномочиями по выбору исполнителей, подрядчиков определенных лиц, подготовьте вопросы к повестке дня общего собрания и материалы (документы), разъясняющие и обосновывающие предложения общему собранию:

- в первом случае – информацию о полученных предложениях подрядчиков, критериях оценки, анализе предложений и заключении/рекомендациях по выбору конкретного исполнителя/подрядчика (подрядчиков);
- во втором случае – кандидатуры лиц, которым предлагается предоставить полномочия по выбору исполнителей, подрядчиков.

2

Проведите общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта

На общее собрание должны быть вынесены следующие вопросы:

1. Вопросы, указанные в пункте 5.1 статьи 189 Жилищного кодекса РФ:
 - 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

В составе услуг и работ могут быть отдельно указаны услуги по разработке проектной документации для конкретных видов работ, услуги технического заказчика капитального ремонта, услуги строительного контроля за выполнением капитального ремонта

- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

Для определения предельно допустимой стоимости услуг и работ (стоимости капитального ремонта) могут в качестве ориентира быть использованы размеры предельной стоимости услуг и работ, установленные постановлением Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП (в актуальной редакции) для работ, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, а также предварительно полученные ценовые предложения потенциальных подрядчиков и иная информация из открытых источников о стоимости услуг и работ на рынке.

- 3) сроки проведения капитального ремонта;
 - 4) источники финансирования капитального ремонта;
 - 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
2. Выбор исполнителей, подрядчиков для оказания услуг и работ по капитальному ремонту
или
Определение лица (лиц), уполномоченных выбрать исполнителей, подрядчиков по капитальному ремонту.
 3. Определение лица, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключить (подписать) договоры с исполнителями услуг, подрядными организациями для выполнения работ по проведению капитального ремонта.
 4. Об организации контроля за оказанием услуг, проведением работ по капитальному ремонту.

При организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта воспользуйтесь актуализированным методическим пособием «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья» на сайте Фонда «Институт экономики города»

http://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf

3

Проведите конкурентный выбор исполнителя работ/услуг по капитальному ремонту

В случае если выбор исполнителей, подрядчиков для капитального ремонта осуществляют уполномоченные общим собранием лица, их действия включают:

- подготовку задания на разработку проектной документации на проведение капитального ремонта;
- выбор на основании конкурентного отбора исполнителя для разработки проектной документации на условиях, определенных общим собранием собственников;
- участие уполномоченного общим собранием лица в приемке проектной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;

- подготовку документов для проведения конкурентного отбора подрядной организации (организаций) для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту;

Пример документов приведен в Приложении 3.

- действия по привлечению потенциальных подрядчиков;

Поиск потенциальных подрядчиков может осуществляться путем:

- анализа объявлений/предложений подрядных организаций в СМИ и Интернете;
- рассылки информации о запросе предложений по списку из единого реестра членов саморегулируемых организаций (<http://nostroy.ru/>);
- рассылки информации о запросе предложений по списку из реестра подрядных квалифицированных организаций (<https://www.mos.ru/dkr/documents/view/215481220>);
- направления приглашений потенциальным участникам, известным по предыдущим работам по капитальному ремонту, а также по рекомендациям актива собственников многоквартирных домов, в которых был проведен капитальный ремонт;
- обращения за рекомендациями в Ассоциацию собственников помещений в многоквартирных домах и владельцев специальных счетов для формирования фондов капитального ремонта на территории города Москвы.

- предоставление заинтересованным организациям возможности познакомиться с составляющими общего имущества, в отношении которых должен быть проведен капитальный ремонт;
- сбор предложений, прием заявок от потенциальных подрядчиков;
- рассмотрение и оценка предложений потенциальных подрядчиков на основе принятых критериев (при необходимости сбор дополнительной информации о подрядчике, знакомство с результатами ранее выполненных подрядчиками аналогичных работ, проведение переговоров);

Примеры способов оценки предложений подрядчиков приведены в Приложении 4.

- принятие решения о выборе подрядной организации (организаций) для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту

Пример оформления решения о выборе подрядной организации см. в Приложении 5.

4

Оповестите собственников помещений в многоквартирном доме о результатах конкурентного отбора

Разместите в помещениях, доступных для всех собственников помещений в доме, сообщение о выбранном подрядчике. Укажите информацию о том, где и когда можно познакомиться с материалами конкурсной комиссии.

5

Заклучите договор с выбранным подрядчиком и контролируйте исполнение подрядчиком обязательств по договору

Пример подрядного договора, заключенного от имени собственников помещений в доме, приведен в Приложении 6.

Приложение 1

Нормативные и справочные документы, которые могут быть использованы жилищным активом многоквартирного дома при организации конкурентного отбора подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188–ФЗ – Раздел IX. «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (ст. 166 – 191)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2009 № 190–ФЗ – Глава 1. «Общие положения», Глава 6. «Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства»
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ – Глава 28. «Заключение договора»
4. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
5. Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»
6. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
7. Приказ Минстроя России от 09.02.2017 № 81/пр «Об утверждении методических рекомендаций по применению федеральных единичных расценок на строительные, специальные строительные, ремонтно-строительные, монтаж оборудования и пусконаладочные работы»
8. Письмо Минстроя России от 08.06.2016 № 17636-ЕС/04 «О порядке осуществления контроля за качеством капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете»
9. ГОСТ Р 56193-2014 Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, утвержден и введен в действие приказом Росстандарта от 27.10.2014 № 1445-ст
10. СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования, утвержден решением Совета Национального объединения строителей, протокол от 05.12.2011 № 22
11. Технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденный решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824

12. ВСН 58-88 (р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утверждено приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312
13. МДС 13-1.99 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, принята и введена в действие постановлением Госстроя РФ от 17.12.1999 № 79)
14. ВСН 61-89(р) Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования, утверждены приказом Госкомархитектуры от 26.12.1989 № 250
15. РД-11-02-2006 Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утверждены приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128
16. Постановление Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП «Об утверждении размеров предельной стоимости работ и (или) услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы, которые могут оплачиваться фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы»
17. Постановление Правительства Москвы от 29.12.2014 № 832-ПП «О региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы»

Справочный материал

СПОСОБЫ КОНКУРЕНТНОГО ОТБОРА

Один из самых известных способов, широко используемый и описанный в Гражданском кодексе Российской Федерации (статьи 447 - 449), - это **торги (конкурс)** по отбору исполнителей работ и услуг, которые позволяют наиболее полно использовать предпринимательский потенциал и создать условия конкуренции между исполнителями.

Торги (конкурс). Торги представляют собой традиционную, широко распространенную в бизнесе форму заключения сделок, при которой стороны ведут переговоры о цене товара или услуги до момента совершения сделки. В результате продавцы и покупатели либо заключают сделки на условиях, которые каждая из сторон считает выгодными или, по меньшей мере, приемлемыми, либо сделки не заключаются вообще. Таким образом, в общем смысле под торгами понимается форма заключения сделки, предусматривающая предварительные переговоры сторон об условиях сделки с целью достижения баланса их (сторон) интересов.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) торги могут проводиться в формах аукциона, конкурса или иной форме, установленной законом (статья 447, ч. 4). **Аукцион** представляет собой публичную распродажу, при которой покупателем становится тот, кто предложит самую высокую цену.

Конкурс подразумевает заключение договора с тем из участников, который, по заключению заранее назначенной конкурсной комиссии предложил наилучшие условия. Конкурс – это одна из форм торгов, которая подразумевает выбор одного участника из нескольких, предложившего наилучшие условия.

Конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. Открытый конкурс рассчитан на неопределенный круг и неограниченное количество участников и предусматривает привлечение участников через широкое оповещение о конкурсе, в том числе через средства массовой информации. Закрытый конкурс проводится среди ограниченного круга участников, специально приглашенных заказчиком (Гражданский кодекс, статья 448, ч. 1).

Проведение конкурса должно соответствовать требованиям, установленным Гражданским кодексом (ст. 448):

- извещение о проведении конкурса должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до его проведения;
- извещение должно в обязательном порядке содержать сведения о:
 - времени и месте проведения конкурса,
 - предмете конкурса (на выполнение каких работ / услуг проводится конкурс, какой тип договора предполагается заключить),
 - порядке проведения конкурса, в том числе об оформлении участия в нем (порядок регистрации участников конкурса, форма конкурсной заявки),
 - критериях конкурсного отбора и порядке определения победителя,
 - начальной или предполагаемой цене договора,
 - сроках заключения договора с победителем конкурса;
- организатор конкурса должен установить размер, сроки и порядок внесения участниками задатка, который играет роль денежного стимула для организатора и участников конкурса к заключению договора и призван продемонстрировать серьезность их намерений;
- задаток подлежит возврату, если конкурс не состоялся, а также возвращается лицам, которые участвовали в конкурсе, но не выиграли;
- при заключении договора с победителем конкурса сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору;
- конкурс, в котором участвовал только один участник, признается несостоявшимся;

- организатор открытого конкурса, сделавший извещение, вправе отказаться от проведения конкурса не позднее, чем за тридцать дней до его проведения, а если он нарушил этот срок, то он обязан возместить участникам понесенный ими реальный ущерб;
- если конкурс закрытый, то при отказе от его проведения организатор обязан возместить приглашенным им участникам реальный ущерб независимо от того, в какой именно срок после направления извещения последовал отказ от конкурса.
- организатор и победитель конкурса подписывают в день проведения конкурса протокол о результатах, который имеет силу предварительного договора. Лицо, выигравшее конкурс, при уклонении от подписания протокола утрачивает внесенный им задаток. Организатор конкурса, уклонившийся от подписания протокола, обязан вернуть задаток в двойном размере, а также победителю конкурса убытки, причиненные участием в конкурсе, в части, превышающей сумму задатка.
- договор между организатором конкурса и его победителем должен быть подписан сторонами не позднее двадцати дней или иного указанного в извещении срока после завершения конкурса и оформления протокола. В случае уклонения одной из сторон от заключения договора другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, причиненных уклонением от его заключения.

Различают конкурсы нескольких типов. **Селективный конкурс** включает сбор и отбор (селекцию) заявок на участие в конкурсе (как в открытом конкурсе) и последующий закрытый конкурс среди отобранных претендентов. В мировой практике этот способ часто используется при закупке консультационных услуг.

Конкурс может проводиться в один или несколько этапов². **Двухэтапный конкурс** предполагает, что на первом этапе поставщики представляют только технические предложения, без указания цен. Заказчик может проводить переговоры с любым участником и, по завершению этапа, в конкурсную документацию могут быть внесены изменения и дополнения. Заявки поставщиков, не отвечающих квалификационным требованиям, отклоняются. На втором этапе поставщики представляют окончательное техническое предложение, составленное с учетом изменений конкурсной документации, и ценовое предложение. Двухэтапный конкурс проводится обычно в случаях, когда:

- заказчику необходимо провести переговоры с поставщиками в целях определения их возможности обеспечить выполнение договора;
- нет возможности составить достаточно подробные технические спецификации товаров или работ, определить характеристики услуг и поэтому необходимо предварительное изучение существующих на рынке предложений;
- закупаются сложные товары (работы, услуги).

Способы конкурентного отбора, не требующие объявления конкурса. В деловой практике конкурсные способы отбора поставщиков, исполнителей и подрядчиков всегда рассматриваются в качестве основных, поскольку дают заказчику (организатору конкурса) возможность получить наилучшее предложение. Однако процедура конкурса весьма длительна (как правило, более месяца) и ресурсоемка (подготовка конкурсной документации, оценка заявок и т. д.). Поэтому в ряде случаев эффективными оказываются иные способы отбора.

Способ **запроса котировок** используется для заказа стандартных работ и услуг, приобретения товаров, для которых существует сложившийся рынок. В мировой практике запрос котировок называется также «запрос цен или прайс-листов». В этом случае, как правило, на рынке представлено большое количество поставщиков и исполнителей. Поэтому запрос (в письменной или устной форме) направляется не менее чем в три компании – поставщика или подрядчика. Выбор осуществляется только на основании сравнения цен. Основным достоинством способа

² Далее в настоящем разделе частично использованы материалы ресурса www.tendery.ru.

запроса котировок является его оперативность - всю процедуру закупок можно провести за один день. Как правило, в результате запроса котировок удается достигнуть незначительного уровня экономии средств заказчика.

В тех случаях, когда применение конкурсных способов не привело к заключению договора, или существует срочная потребность заказать услуги /работы или закупить товары, заказчик может ограничиться проведением **конкурентных переговоров** с потенциальными поставщиками, на основании которых и заключает договор. Заказчик проводит переговоры с определенным кругом поставщиков, предложения которых кажутся приемлемыми. После завершения переговоров заказчик просит всех поставщиков, предложения которых не были отклонены сразу по тем или иным причинам, представить к установленной дате окончательное предложение. Договор заключается с тем поставщиком, предложение которого наиболее полно удовлетворяет потребностям заказчика, в соответствии с изначально установленными критериями оценки. Конкурентные переговоры обычно рассматриваются как составной элемент процедуры запроса предложений.

В деловой практике и в России, и за рубежом основным способом заказа услуг является **запрос предложений**. Считается, что данная процедура наилучшим образом подходит, когда заказчик может поставить перед исполнителем цель оказания услуги, но ему самому не вполне понятны способы достижения данной цели, и он хочет запросить варианты решения своей проблемы у потенциального исполнителя. Эта характеристика довольно точно описывает случай выбора собственниками (товариществом) управляющей организации или подрядчика по содержанию и ремонту многоквартирных домов.

В запросе предложений заказчик может ограничиться описанием ожидаемого от исполнителя / подрядчика результата или же сформулировать общие требования к заказываемым работам и услугам. Запрос предложений обычно состоит из следующих блоков:

- информация о заказчике (наименование, адрес и т. д.);
- описание потребностей в услугах (работах, товарах), включая технические и другие параметры, которым должно соответствовать предложение;
- описание требований, которым должен соответствовать исполнитель (подрядчик, поставщик);
- перечень критериев, используемых для оценки предложений;
- требования по оформлению и документарному составу предложения;
- форма, сроки и место представления предложений.

При проведении запроса предложений целесообразно направлять участникам формы для заполнения, чтобы облегчить сопоставление и оценку предложений.

Примеры форм документов для конкурсного отбора подрядчиков

ЗАПРОС ПРЕДЛОЖЕНИЙ

Всем организациям, осуществляющим работы в сфере строительства и капитального ремонта жилищного фонда

Приглашаем к подаче предложений на право выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома

Товарищество собственников жилья «_____», расположенное по адресу: город _____, _____ район, квартал ____, д. ____, является заказчиком и ищет подрядчика для выполнения ремонтных работ в *девятиэтажном* доме:

- 1) *ремонт помещения подвала с заменой канализационной сети;*
- 2) *капитальный ремонт подъезда.*

Выбор подрядчика для производства этих работ осуществляется на конкурентной основе.

С документами отбора можно ознакомиться в офисе правления ТСЖ «_____» по адресу: _____ (телефон _____).

Заинтересованные лица могут получить дополнительную информацию ежедневно (кроме субботы и воскресенья) с «__» _____ по «__» _____ 20__ г. с ____ до ____ часов у

_____ *указать Ф.И.О. уполномоченного лица*

Заказчик организует посещение объектов всеми заинтересованными участниками, которое состоится «__» _____ 20__ г., сбор в ____ часов во дворе многоквартирного дома ТСЖ «_____».

Представитель Заказчика ответит на все интересующие Вас вопросы.

Предложение следует подать по указанному выше адресу офиса ТСЖ не позднее 14.00 часов «__» _____ 20__ г.

Предложения будут рассмотрены комиссией в присутствии всех желающих в _____ часов «__» _____ 20__ г.

Мы благодарим всех желающих участвовать в конкурентном отборе предложений, и желаем успеха.

ЗАЯВКА
на участие в конкурсе на право заключения контракта
на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома по адресу
г. Москва _____

1. Изучив предложение об участии в конкурсе на право выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома _____,

(наименование участника конкурса)

сообщает о согласии участвовать в конкурсе на условиях, установленных в указанных выше документах, и направляет настоящую заявку.

2. Сведения об участнике закупки: _____

(указать наименование, фирменное наименование (при наличии), место нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), идентификационный номер налогоплательщика (при наличии) учредителей, членов коллегиального исполнительного органа, лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа участника конкурса, фамилия, имя, отчество (при наличии), паспортные данные, место жительства (для физического лица), номер контактного телефона)

3. Мы согласны выполнить работы по капитальному ремонту на условиях, которые мы представили в настоящем предложении.

4. Если наши предложения будут приняты, мы берем на себя обязательство выполнить указанные работы в соответствии согласно нашим предложениям, которые мы просим включить в договор подряда на выполнение работ по капитальному ремонту.

5. Настоящим гарантируем достоверность представленной нами в заявке информации.

6. В случае если наши предложения будут признаны лучшими, мы берем на себя обязательство подписать договор подряда в соответствии с условиями наших предложений.

7. К настоящей заявке прилагаются документы, являющиеся ее неотъемлемой частью.

Руководитель _____

(подпись)

(Ф.И.О)

М.П.

СВЕДЕНИЯ О ПОДРЯДЧИКЕ

1. _____
название юридического лица или фамилия, имя, отчество для индивидуального предпринимателя

2. _____

организационно-правовая форма юридического лица (просьба приложить копию свидетельства о государственной регистрации с предъявлением оригиналов в случае, если копия не заверена нотариусом) или свидетельство о государственной регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя (с предъявлением оригинала в случае, если копия не заверена нотариусом и копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе), а также место жительства, данные документа, удостоверяющего личность для индивидуального предпринимателя.

3. Основной вид деятельности: _____

4. Доверенность, выданная лицу, которое подписало предложение (Приложить);

5. Общий объем работ, выполненных за последние три года (в тыс. руб.)

6. Аналогичные по характеру и объему работы, выполненные в качестве генерального подрядчика в течение последних трех лет, включая текущие работы и договорные обязательства:

Наименование и место нахождения объекта	Наименование заказчиков и номера их телефонов	Типы работ	Год завершения объектов	Стоимость работ (тыс. руб.)

7. Наличие техники, механизмов, оборудования:

Вид оборудования	Модель и год выпуска	Количество единиц	Состояние (новое, хорошее, плохое)	Собственное, арендовано (у кого), будет приобретено или арендовано (у кого)

8. Квалификация и опыт работников, предлагаемых на ключевые административные и линейные должности для реализации договора:

Должность	Ф.И.О.	Стаж работы (лет)	Опыт работы на аналогичных объектах (лет)
Руководитель организации			
Главный инженер			
Начальник участка			
Производитель работ			
Инспектор по качеству работ			

9. Основные субподрядчики (если требуется):

Характер работ	Субподрядчик (наименование, адрес и телефон)	Опыт выполнения аналогичных работ (лет)

10. Номер реестровой записи в реестре квалифицированных подрядных организаций города Москвы и саморегулируемых организаций (при наличии)

11. Финансовые отчеты за последние три года: балансы, отчеты о результатах хозяйственной деятельности, аудиторские отчеты и т. д. Перечислить ниже и приложить _____

12. Наличие задолженности по налогам и сборам по состоянию на «___» _____ 20___. Ответить и приложить подтверждающие документы из налоговой инспекции _____

13. Наличие обязательств по погашению задолженности по расчетному счету участника по состоянию на «___» _____ 20___. Ответить и приложить подтверждающие документы из обслуживающего банка _____

14. Предлагаемые методы и график работ. Участник должен представить описания, чертежи и схемы, если они требуются конкурсными документами

Ф.И.О.:

Дата:

подпись:

«___» _____ 20__ г.

М.П

ФОРМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ УЧАСТНИКА

Кому: _____
(наименование заказчика)

От: _____
(наименование организации – участника)

(юридический и почтовые адреса участника)

На: _____
(наименование работ/услуг/товара)

Участник отбора предложений, представляя эту предложение, подтверждает, что:

1. он получил, ознакомился и согласился со всеми требованиями и условиями отбора и подал предложение в соответствии с ними;
2. он ознакомился с объектом, где работы будут производиться, и все это учел в цене предложения;
3. требуемая гарантия предложения приложена;
4. он понимает, что неправильно заполненные форма предложений и иные формы, прилагаемые к положению о запросе предложений, могут быть причиной отказа рассмотрения его предложения;
5. сумма предложения включает все расходы, в том числе налоги, сборы, страховые выплаты и прочие затраты, которые несет подрядчик;
- б. он согласен с тем, что:
 - а) указанная им цена предложения не изменится в течение ____ дней после вскрытия конвертов с предложениями;
 - б) он подпишет договор, который основан на его предложении, и представит требуемые гарантии, если потребуются;
 - с) он выполнит все работы согласно условиям договора;
 - д) он достигнет окончания работ не позднее ____ 20__ года;
 - е) он согласен со штрафными санкциями в размере ____ за каждый календарный день, как указано в договоре.

Описание предлагаемых участником услуг или работ по капитальному ремонту:

Базовая цена договора:

Участник отбора выполнит все работы по договору за фиксированную сумму в размере

указать сумму цифрами и прописью

Единичные расценки: (если требуется)

Участник отбора предлагает следующие единичные расценки и согласен использовать их в договоре, не выходя за фиксированную сумму, указанную выше.

1. _____
2. _____

Конкурсная предложение подтверждена подписью и печатью:

Подпись ответственного лица _____ Дата _____

Должность, Ф.И.О. ответственного лица _____

Наименование организации - участника торгов _____

Номер телефона организации _____

Предложение участника конкурса в отношении объекта конкурсного отбора

N п/п	Наименование работ	Единица измерения для определения стоимости работ	Объем	Стоимость строительно- монтажных работ, руб.

Справочный материал ОЦЕНКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ ПОДРЯДЧИКОВ ПО ПРОВЕДЕНИЮ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

Оценка предложений должна производиться на основании критериев, изложенных в конкурсной документации или запросе предложений. Во внимание могут также приниматься дополнительные технические, организационные и коммерческие преимущества, представленные в предложениях, соответствие предложенных цен сложившейся конъюнктуре рынка, а также репутация участника отбора.

Каждому участнику по каждому критерию присваивается определенное количество баллов. Общая оценка конкурсного предложения рассчитывается как сумма баллов по всем критериям.

Оценка предложений может производиться разными способами. Некоторые из них описываются ниже.

Способ А. Оценка предложения участника отбора по каждому критерию производится по пяти- или десятибалльной шкале.

Недостаток данного способа состоит в том, что он не позволяет учесть особенную важность для заказчиков каких-то определенных критериев (например, цены или срока выполнения работ).

Способ Б. Каждый критерий оценивается разным количеством баллов. Максимально возможное количество баллов отражает важность данного критерия для заказчика. Например,

- цена работ – до 15 баллов;
- срок выполнения работ – до 5 баллов;
- репутация подрядчика - до 10 баллов и т.д.

Способ В. Оценка предложения участника по каждому критерию производится по пяти- или десятибалльной шкале. Одновременно каждому критерию присваивается коэффициент весомости (отражающий важность данного критерия для заказчика). Оценка по каждому критерию рассчитывается путем умножения присвоенного балла на коэффициент весомости критерия.

Для каждого способа общая оценка конкурсного предложения рассчитывается как сумма баллов по всем критериям.

Для оценки предложений можно составить отдельную оценочную таблицу по каждому предложению в соответствии с заранее разработанными критериями и принятым способом оценки предложений.

Сравнительный анализ предложений и выбор победителя отбора. Для обоснования выбора победителя отбора результаты оценки всех предложений рекомендуется свести в единую сравнительную оценочную таблицу, которая затем будет приложением к протоколу решения оценочной комиссии. Такая таблица облегчает проведение сравнительного анализа предложений и помогает принять решение о выборе победителя отбора.

Выигравшим предложением признается предложение, отвечающее требованиям положения о запросе предложений и получившее наиболее высокую оценку в соответствии с критериями выбора победителя.

Сведения о подрядных организациях, предложения которых по выполнению работ по капитальному ремонту многоквартирного дома рассмотрены комиссией

Критерии отбора	Краткая характеристика предложения		
	1-й участник	2-й участник	3-й участник
Цена договора, предложенная подрядчиком			
Качество работ (технология, материалы)			
Квалификация подрядчика			
Репутация подрядчика			
Система и методы контроля качества работ			
Срок выполнения			
Гарантии			

Таблица 1
оценок предложений подрядчиков

Адрес дома _____

Предмет предложений: Капитальный ремонт _____

Наименование критериев выбора	Краткая характеристика предложений								
	Участник № 1			Участник № 2			Участник № 3		
	Количество баллов	Коэффициент весомости критерия	Оценка	Количество баллов	Коэффициент весомости критерия	Оценка	Количество баллов	Коэффициент весомости критерия	Оценка
Цена, предлагаемая подрядчиком/поставщиком/исп олнителем									
Соответствие предложения условиям отбора									
Срок выполнения работ									
Наличие необходимой техники, машин, оборудования									
Квалификация сотрудников									
Опыт по выполнению подобных работ									
Репутация/отзывы									
Финансовое положение									
Вывод по предложениям Общая оценка									

Общий вывод: _____

Члены комиссии:

(Ф.И.О.)

подпись

« ____ » _____ 20 ____ г.
« ____ » _____ 20 ____ г.
« ____ » _____ 20 ____ г.
дата подписания

Таблица 2
оценок предложений подрядчиков

Адрес дома _____

Предмет предложений: Капитальный ремонт _____

Критерии оценки	Предложение № 1						Предложение № 2						Предложение № 3							
	Краткая характеристика предложения	Оценка членов комиссии					Краткая характеристика предложения	Оценка членов комиссии					Краткая характеристика предложения	Оценка членов комиссии						
		Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.		ВСЕГО	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.		Ф.И.О.	ВСЕГО	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.	Ф.И.О.
Цена, предлагаемая подрядчиком																				
Срок выполнения работ (календарный план)																				
Наличие у подрядчика необходимой техники, машин, оборудования																				
Наличие у подрядчика квалифицированных работников/специалистов																				
Опыт подрядчика по выполнению подобных работ (аналогичные объекты)																				
Возможность предоставления																				

необходимых материалов по конкурентной цене																				
Существующая у подрядчика система обеспечения контроля качества																				
Репутация подрядчика (отзывы о качестве ранее выполненных работ)																				
Финансовое положение подрядчика																				
Вывод по предложениям Общая оценка																				
ОБЩИЙ ВЫВОД:																				

Члены комиссии:

 (Ф.И.О.)

 подпись

«__» _____ 20__ г.
 дата подписания

Приложение 5

Примеры оформления решения о выборе подрядной организации

Протокол № ____

заседания комиссии собственников жилья многоквартирного дома, расположенного по адресу: _____

Дата заседания: _____ « ____ » _____ 20__ г.

Присутствовали:

Комиссия в составе:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

(Ф.И.О. и должность в товариществе)

Из ____ членов комиссии присутствуют _____ человек. Комиссия правомочна принимать решения по всем вопросам повестки дня.

Кроме того, на заседании присутствуют:

Приглашенные лица:

1. _____
2. _____

(Ф.И.О. и должность)

Повестка дня:

1. Оценка предложений исполнителей услуг / подрядчиков на выполнение / закупку

(указать вид работ, услуг, товара)

Выступили:

1. _____

(Ф.И.О. председателя/члена комиссии)

который сообщил о стоимости работ, определенной товариществом в сумме: _____

(указать цифрами и прописью сумму)

и источники финансирования:

(средства фонда капитального ремонта, средства субсидий; кредит и т.п. - нужно указать)

Выступил: секретарь комиссии _____, (Ф.И.О.) который отметил, что получены предложения _____ юридических и физических лиц (нужное указать), из них признано участниками отбора _____ юридических и физических лиц (нужное указать).

Наименование участников отбора:

1. _____
2. _____
3. _____.

4. На основании представленных документов подрядчиков каждый член комиссии сделал оценку по балльной шкале каждого предложения подрядчика. Затем произведен свод оценок и подсчитаны итоговые баллы. Таким образом, участники отбора набрали следующие баллы:

1. _____
2. _____
3. _____

(наименование организаций – подрядчиков/Ф.И.О. физических лиц набранные ими баллы)

5. На основании оценки представленных предложений от организаций – участников/*физических лиц*, комиссия собственников жилья **принимает решение**: Выбрать победителем отбора участника _____,

(наименование участника)

представившего предложение на сумму

_____.

(указать сумму цифрами и прописью)

Решение принято всеми членами комиссии собственников жилья.

Ф.И.О. членов комиссии:	Подписи членов комиссии:	Дата:
1. _____	_____	« ____ » _____ 200__ г.
2. _____	_____	« ____ » _____ 200__ г.
3. _____	_____	« ____ » _____ 200__ г.
4. _____	_____	« ____ » _____ 200__ г.
5. _____	_____	« ____ » _____ 200__ г.

М.П.

РЕШЕНИЕ

комиссии собственников помещений в многоквартирном доме по адресу:

г. Москва, _____

от « _____ » _____ 20__ г.

Комиссия собственников помещений в многоквартирном доме, избранная решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (протокол №__ от «__» _____ 20__ г.), в следующем составе:

1) _____, собственник квартиры №__ (председатель комиссии),

2) _____, собственник квартиры №__,

3) _____, собственник квартиры №__ (далее – комиссия),

действовала на основании предоставленных общим собранием полномочий по выбору подрядной организации для оказания услуг, выполнения работ по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома по адресу: г. Москва, _____ (далее – работы по капитальному ремонту).

Комиссией были определены следующие критерии отбора подрядной организации для проведения работ по капитальному ремонту:

- цена договора, предлагаемая подрядчиком;
- качество работ, обеспечиваемое технологиями и материалами, используемыми подрядчиком;
- квалификация подрядчика (наличие квалифицированных специалистов, оборудования, необходимых свидетельств о допуске к работам, опыт выполнения аналогичных работ);
- репутация подрядчика (отзывы заказчиков о качестве выполненных работ, исполнения договорных обязательств);
- система и методы контроля подрядчиком качества выполняемых (выполненных) работ;
- срок выполнения работ;
- гарантии исполнения обязательств, гарантийный срок по выполненным работам.

Комиссия определила обязательным условием при выборе подрядной организации стабильность ее финансового положения, отсутствие задолженности по налогам и сборам, обязательств перед другими лицами, которые могут привести к банкротству подрядчика.

Комиссией были рассмотрены предложения трех подрядных организаций:

1. _____;

2. _____;

3. _____.

Комиссией были проведены переговоры с уполномоченными представителями потенциальных подрядчиков.

Сведения о подрядчиках и предложенных ими условиях выполнения работ по капитальному ремонту представлены в приложении к настоящему решению.

По результатам оценки, проведенной с использованием вышеуказанных критериев, комиссией в качестве подрядчика для выполнения работ по капитальному ремонту было выбрано _____, имеющее лучшие показатели по шести из семи критериев отбора подрядной организации.

Решение комиссии принято единогласно.

Председатель комиссии _____ Ф.И.О.

Член комиссии _____ Ф.И.О.

Член комиссии _____ Ф.И.О.

**Пример договора подряда
на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в
многоквартирном доме**

Договор № _____
на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества
в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. _____, д. _____

г. Москва

« ____ » _____ 2018г.

Собственники помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Москва, ул. _____, дом _____ (далее – Многоквартирный дом), именуемые в дальнейшем «Заказчик», в лице _____, действующего от имени всех собственников помещений в Многоквартирном доме в соответствии с полномочиями, определенными решением общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Протокол от 20.05.2018 г. № 1, Приложение 1 к настоящему Договору), с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «_____»** (Свидетельство СРО-_____, протокол № ____ от 27 ноября 2017 г.), именуемое в дальнейшем «Подрядчик», в лице Генерального директора _____, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые "Стороны", заключили настоящий Договор о нижеследующем.

1. Предмет Договора

1.1. Подрядчик обязуется в установленный Договором срок по заданию Заказчика выполнить работы **по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (капитальному ремонту фасада многоквартирного дома)** в соответствии с Техническим заданием (Приложение № 2) и Сметой (Приложение № 3), а Заказчик обязуется принять по Акту сдачи-приёмки выполненные Подрядчиком работы (по форме Приложения № 4) и оплатить эти работы в соответствии с условиями Договора.

1.2. Подрядчик выполняет работы в соответствии с требованиями нормативных правовых актов в области строительства, а также условиями Договора, определяющими цену работ и сроки их выполнения.

1.3. Заказчик на основании решения общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме (Приложение 1 к настоящему Договору) принимает на себя обязательство оплатить выполненные Работы по Договору за счет средств фонда капитального ремонта, формируемого собственниками помещений в Многоквартирном доме на специальном счете, указанном в настоящем Договоре, открытом на имя Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы (владелец специального счета) (далее соответственно – «Специальный счет», «Владелец специального счета»).

В соответствии с частью 2 статьи 173 Жилищного кодекса Российской Федерации решение об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в отношении Многоквартирного дома не может быть принято собственниками помещений в Многоквартирном доме до полного исполнения обязательств по оплате выполненных по Договору работ.

2. Сроки выполнения работ

2.1. Срок выполнения работ не более 60 (Шестидесяти) рабочих дней с даты получения авансового платежа. Датой получения авансового платежа считается дата списания средств со специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома.

2.2. Дата начала выполнения работ – не позднее 7 (Семи) рабочих дней с даты получения авансового платежа и оформляется Актом открытия работ (Приложение № 5).

2.3. Стороны вправе, по взаимному соглашению в соответствии со статьей 708 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) путем заключения дополнительного соглашения, изменить сроки в следующих случаях:

- возникновение необходимости в переносе сроков окончания работ и/или отдельных этапов, если их завершение в установленный срок невозможно вследствие непреодолимой силы или по решению уполномоченных на то государственных органов.

3. Цена Договора и порядок расчетов

- 3.1. Цена Договора определяется исходя из Сметы (Приложение № 3) и составляет **12 803 037,56 рублей** (Двенадцать миллионов восемьсот три тысячи тридцать семь рублей 56 копеек), в том числе НДС 18% – 1 953 005,73 рублей (Один миллион девятьсот пятьдесят три тысячи пять рублей 73 копейки).
- 3.2. Цена Договора устанавливается в рублях и включает в себя все расходы, связанные с проведением работ, а также налоги, сборы и иные обязательные платежи, и причитающееся Подрядчику вознаграждение. Стоимость работ является окончательной и пересмотру не подлежит.
- 3.3. Оплата выполненных работ производится в следующем порядке:
- 3 840 911,27 рублей (Три миллиона восемьсот сорок тысяч девятьсот одиннадцать рублей 27 копеек) – 30% цены Договора – аванс, выплачиваемый до начала выполнения работ;
 - **1 920 455,63 рублей (Один миллион девятьсот двадцать тысяч четыреста пятьдесят пять рублей 63 копейки), в том числе НДС 292 950,86 руб.** – оплата после выполнения Подрядчиком работ Этапов 1 и 2 согласно Графику производства работ (Приложение 6);
 - **1 920 455,63 рублей (Один миллион девятьсот двадцать тысяч четыреста пятьдесят пять рублей 63 копейки), в том числе НДС 292 950,86 руб.** – оплата после выполнения Подрядчиком работ Этапа 3 согласно Графику производства работ;
 - **1 920 455,63 рублей (Один миллион девятьсот двадцать тысяч четыреста пятьдесят пять рублей 63 копейки), в том числе НДС 292 950,86 руб.** – оплата после выполнения Подрядчиком работ Этапа 4 согласно Графику производства работ;
 - **1 920 455,63 рублей (Один миллион девятьсот двадцать тысяч четыреста пятьдесят пять рублей 63 копейки), в том числе НДС 292 950,86 руб.** – оплата после выполнения Подрядчиком работ Этапа 5 согласно Графику производства работ;
 - **1 280 303,77 рублей (Один миллион двести восемьдесят тысяч триста три рубля 77 копеек), в том числе НДС 195 300,58 руб.** – оплата после выполнения Подрядчиком работ Этапов 6 и 7 согласно Графику производства работ.
- 3.4. Основанием для оплаты по Договору, за исключением авансового платежа, является Акт сдачи-приемки выполненных работ по каждому этапу в соответствии с Графиком производства работ (Приложение № 6).
- 3.5. Работы, выполненные Подрядчиком с отклонениями от условий Договора, не подлежат оплате до устранения отклонений.

4. Права и обязанности сторон

4.1. Заказчик обязан:

- 4.1.1. В течение 3 (Трех) рабочих дней с даты подписания Договора сообщить Подрядчику контактную информацию представителей собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченных решением общего собрания осуществлять контроль за ходом работ по капитальному ремонту, выполняемых Подрядчиком.
- 4.1.2. Участвовать лично или через уполномоченных представителей собственников помещений в многоквартирном доме в освидетельствовании скрытых работ.
- 4.1.3. Осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, а также качеством применяемых Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.
- 4.1.4. При обнаружении в ходе выполнения работ отступлений от условий Договора, которые могут ухудшить качество выполняемых работ, или иных недостатков, немедленно сообщить об этом Подрядчику в письменной форме.
- 4.1.5. Обеспечить своевременную оплату выполненных Подрядчиком работ по Договору путем направления требования об оплате с приложением необходимых документов владельцу специального счета, на котором формируется фонд капитального ремонта многоквартирного дома, в срок не позднее 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ.
- 4.1.6. По окончании выполнения Подрядчиком работ организовать и осуществить приемку их результата.
- 4.1.7. Обеспечить сотрудников Подрядчика свободным, легальным и своевременным доступом к электросети, напряжением 220В, оборудованной штепсельной розеткой и рассчитанной на номинальную мощность не ниже 0,75 кВт, находящейся не далее 50 м от места непосредственного проведения работ.
- 4.1.8. Обеспечить сотрудникам Подрядчика приоритет в выполнении работ по Договору и отсутствие в зоне проведения работ имущества третьих лиц (автотранспорта и т.п.) и посторонних лиц.
- 4.1.9. Обеспечить беспрепятственный проход сотрудников Подрядчика с оборудованием и инструментами с 07:00 до 20:00 часов в рабочие дни в помещения общего пользования в

многоквартирном доме, а также на кровлю многоквартирного дома для выполнения работ по Договору. Работы в выходные и праздничные дни производятся по согласованию Сторон.

4.2. Права Заказчика:

4.2.1. Требовать устранения недостатков в выполненных работах, допущенных по вине Подрядчика. Выявленные нарушения и недостатки оформляются актом.

4.2.2. Во всякое время осуществлять контроль за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения, качеством применяемых Подрядчиком материалов, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность Подрядчика.

4.2.3. При не устранении Подрядчиком в согласованный срок недостатков выполненных работ отказаться от исполнения Договора, либо устранить недостатки своими силами, или поручить устранение недостатков третьему лицу, с отнесением расходов на Подрядчика, а также потребовать возмещения убытков.

4.2.4. Отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования и не могут быть устранены Подрядчиком.

4.2.5. Расторгнуть Договор в случае:

- нарушения Подрядчиком конечного срока выполнения работ по вине Подрядчика;
- если отступления в работе от условий Договора или иные недостатки результатов работ не были устранены Подрядчиком в согласованный срок или являются существенными и неустраняемыми, а также потребовать возмещения убытков.

4.2.6. Требовать от Подрядчика представления надлежащим образом оформленной отчетной документации и материалов, подтверждающих исполнение обязательств в соответствии с Техническим заданием и Сметой.

4.2.7. Требовать от Подрядчика до начала работ по Договору предоставления сведений о работниках, принимающих участие в выполнении работ.

4.3. Подрядчик обязан:

4.3.1. Выполнить работы с надлежащим качеством, в объеме и в сроки, предусмотренные Договором, и сдать результат Заказчику в установленный срок.

4.3.2. Выполнять указания Заказчика, представленные в письменном виде, если они не противоречат условиям Договора, действующему законодательству и нормативным документам Российской Федерации.

4.3.3. Информировать Заказчика по его запросу о ходе работ по выполнению Договора.

4.3.4. Назначить в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания Договора своих представителей, ответственных за ход работ по Договору, официально известив об этом Заказчика в письменном виде до начала производства работ.

4.3.5. До начала работ предоставить Заказчику списки рабочих, допущенных к производству работ на объекте.

4.3.6. Выполнять и обеспечивать выполнение работ в соответствии со строительными нормами и правилами, с соблюдением правил техники безопасности, а также норм пожарной безопасности, охраны окружающей среды, зеленых насаждений и земельного участка.

4.3.7. Письменно предупредить Заказчика об обнаружении не зависящих от Подрядчика обстоятельств, которые грозят качеству выполняемых работ либо создают невозможность их завершения в срок.

4.3.8. Не препятствовать Заказчику в осуществлении контроля за ходом выполнения работ, качеством применяемых материалов, представлять по его требованию отчеты о ходе выполнения работ.

4.3.9. За свой счет устранять недостатки (дефекты), обнаруженные Заказчиком в период выполнения работ, в согласованный Сторонами срок.

4.3.10. Сдать результат выполненных работ Заказчику, передав при этом всю документацию, относящуюся к выполненным работам.

4.3.11. В течение 10 (Десяти) рабочих дней после завершения работ в полном объеме и подписания Акта сдачи-приемки, или в иные согласованные с Заказчиком сроки, вывезти за пределы земельного участка многоквартирного дома принадлежащие Подрядчику временные сооружения, механизмы, материалы, оборудование и иное имущество.

4.3.12. Использовать при выполнении работ материалы, изделия и конструкции, имеющие соответствующие сертификаты, технические паспорта и другие документы, удостоверяющие их качество.

4.3.13. Своими силами и средствами обеспечить получение всех необходимых профессиональных допусков, разрешений и допусков на право производства работ, требуемых в соответствии с законодательством Российской Федерации и города Москвы, в том числе разрешения и согласования,

связанные с использованием иностранной рабочей силы. Перед началом работ представить Заказчику выписку из реестра членов саморегулируемой организации, подтверждающей членство в ней Подрядчика, и свидетельство о допуске к выполнению работ, выданное саморегулируемой организацией.

4.3.14. Обеспечить собственными силами и/или силами привлеченных субподрядных организаций ежедневную уборку строительного мусора в помещениях общего пользования многоквартирного дома и на прилегающей непосредственно к нему территории на протяжении всего периода выполнения работ.

4.3.15. Приступать к выполнению последующих работ только после приемки Заказчиком скрытых работ и составления актов освидетельствования этих работ.

4.3.16. Провести тепловизионное обследование фасадов многоквартирного дома в отопительный сезон 2018-2019 гг. при температуре наружного воздуха не выше -10°C и устранить выявленные недостатки за свой счет в согласованный с Заказчиком срок.

4.3.17. Нести материальную ответственность за ущерб, причиненный общему имуществу в многоквартирном доме в процессе производства работ в течение срока действия Договора до момента подписания Акта сдачи-приемки выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома.

4.3.18. Подрядчик на все время действия Договора должен являться членом саморегулируемой организации.

4.3.19. Выполнить иные обязанности, предусмотренные законом, иными правовыми актами или Договором.

4.4. Права Подрядчика:

4.4.1. Привлекать для выполнения работ субподрядные организации, индивидуальных предпринимателей, частных лиц и организации, имеющие все необходимые разрешения и допуски для производства работ, поставщиков материалов.

4.4.2. Приостановить работы в случае не оплаты предыдущего этапа по вине Заказчика.

4.4.3. Самостоятельно определять способы выполнения работ по Договору, если это не противоречит требованиям Технического задания.

4.4.4. В случае непредставления по вине Заказчика доступа к помещениям общего пользования и кровле многоквартирного дома в установленные Договором сроки Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить до исполнения Заказчиком данных обязанностей, если их неисполнение препятствует исполнению Договора Подрядчиком. При наличии указанных обстоятельств Подрядчик вправе отказаться от исполнения Договора.

5. Порядок сдачи и приемки работ

5.1. По завершении всего объема работ по Договору Подрядчик составляет и передает Заказчику Акт сдачи-приемки выполненных работ по форме КС-2 (Приложение №4) и Справку о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3 в двух экземплярах.

5.2. Заказчик в течение 3 (Трех) рабочих дней со дня получения акта сдачи-приемки работ проверяет достоверность сведений о выполненных работах и подписывает их, в таком случае работы по Договору считаются принятыми, либо в тот же срок выдает мотивированный отказ в их подписании.

5.3. В случае выявления несоответствия между сведениями, отраженными в актах и фактически выполненными работами и их стоимостью, определенной в соответствии с Договором, а также в случае ненадлежащим образом оформленной или неполной исполнительной документации, Заказчик немедленно уведомляет об этом Подрядчика и не подписывает акты до внесения Подрядчиком в них соответствующих изменений.

5.4. По завершении работ по Договору Подрядчик письменно или посредством электронной почты извещает Заказчика о готовности результата работ к сдаче.

5.5. Заказчик в срок не позднее 3 (Трех) рабочих дней после получения сообщения Подрядчика организует приемку выполненных работ.

5.6. При обнаружении Заказчиком в ходе приемки отдельных этапов или работ по Договору в целом недостатков в выполненных работах, Сторонами составляется Акт, в котором фиксируется перечень недостатков (дефектов) и сроки их устранения Подрядчиком. Подрядчик обязан устранить все обнаруженные недостатки своими силами и за свой счет в сроки, указанные в Рекламационном акте. 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.

6. Ответственность сторон и иные последствия нарушения обязательств

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность согласно условиям настоящего Договора и нормам действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. В случае если Подрядчик не приступил к исполнению Договора в установленный срок, равно как и в случае нарушения Подрядчиком конечного срока выполнения работ, Заказчик вправе потребовать возмещения убытков, а также уплаты Заказчику неустойки за каждый день просрочки в размере 0,1 % от цены Договора, начиная со дня, следующего за днем истечения срока, установленного Договором. При этом убытки подлежат возмещению в полной сумме сверх неустойки.

6.3. В случае нарушения сроков устранения обнаруженных недостатков (дефектов) в выполненной работе, Подрядчик уплачивает Заказчику пени в размере 0,1 % от сметной стоимости некачественно выполненных работ за каждый день просрочки.

6.4. Уплата неустойки не освобождает Подрядчика от выполнения своих обязательств по Договору.

7. Гарантийные обязательства

7.1. Подрядчик несет гарантийные обязательства за результаты работ, выполненных по Договору в течение **5 лет (60 месяцев)** с даты подписания Акта сдачи-приемки работ по Договору, далее по тексту – Гарантийный срок.

7.2. В случае выявления недостатков в результатах работ, выполненных по Договору, в течение Гарантийного срока, Подрядчик обязан устранить их своими силами и за свой счет в согласованные с Заказчиком сроки.

8. Срок действия Договора и его прекращение

8.1 Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

8.2. Договор может быть расторгнут:

8.2.1. по требованию Заказчика в случаях неоднократного нарушения Подрядчиком условий Договора, в том числе по соблюдению строительных норм и правил, правил техники безопасности, а также норм пожарной безопасности, охраны окружающей среды, зеленых насаждений и земельного участка при ведении работ;

8.2.2. по требованию Подрядчика в случаях неоднократного нарушения Заказчиком условий Договора

8.2.3. в иных случаях, предусмотренных Договором или действующим законодательством РФ.

8.3. В случае отказа от исполнения Договора одной из сторон она уведомляет об этом другую сторону в письменной форме за 14 (Четырнадцать) рабочих дней.

8.4. В случае досрочного расторжения (прекращения) Договора расчеты между Сторонами за выполненные до расторжения Договора работы производятся на основании Акта сверки взаиморасчетов, составленного с учетом произведенных Заказчиком к моменту прекращения Договора платежей, а также сумм, подлежащих взысканию с Подрядчика в качестве неустойки или компенсации причиненных Заказчику убытков.

9. Прочие условия

9.1. Все права на результат работ переходят к собственникам помещений в многоквартирном доме с момента подписания Сторонами Актов выполненных работ, а в случаях, предусмотренных п. 8.4 Договора, с момента составления Сторонами Акта сверки взаиморасчетов.

9.2. Споры, возникающие при исполнении Договора, урегулируются путем переговоров. При не достижении Сторонами согласия спор может быть передан на рассмотрение Арбитражного суда по месту нахождения истца.

9.3. В случае возникновения необходимости в переносе сроков окончания работ, а так же в иных случаях, Стороны Договора заключают соответствующие дополнительные соглашения. Инициатор заключения дополнительного соглашения обязан обосновать необходимость внесения изменений либо дополнений в Договор. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны обеими Сторонами. Все приложения к Договору являются неотъемлемой его частью.

9.4. Стороны обязаны в течение 10 (Десяти) дней сообщать друг другу об изменении своего местонахождения, почтового адреса, номеров телефонов, факсов, банковских реквизитов, смене руководителей и/или учредителей.

9.5. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.6. Договор составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и для владельца специального счета.

10. Приложения к договору

Приложение № 1 - Протокол общего собрания собственников помещений в Многоквартирном доме от _____ № ____.

Приложение № 2 - Техническое задание

Приложение № 3 - Смета

Приложение № 4 - Форма Акта приёмки выполненных работ

Приложение № 5 – Форма Акта открытия работ

Приложение № 6 - График производства работ

11. Местонахождение и банковские реквизиты

Представитель Заказчика:

_____,
паспорт _____
выдан _____
проживающий по адресу: _____

Тел.: _____

Адрес электронной почты:

Владелец специального счёта - ФКР г. Москвы,

111000, г. Москва, ул. Маросейка, 11/4, стр.3

ИНН 7702070139

спецсч: _____

в банке _____,

г. Москва,

БИК _____

Подрядчик:

ООО « _____ »

Адрес: _____

ИНН _____ КПП _____

ОГРН _____

р/сч: _____

в банке _____

к/сч: _____ в _____

БИК _____

Тел.: _____

Адрес электронной почты: _____

10. Подписи сторон

от Заказчика:

_____/_____
М.П.

от Подрядчика:

_____/_____
М.П.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на выполнение работ по капитальному ремонту
общего имущества в многоквартирном доме
по адресу: г. Москва, ул. _____, д. _____

1. Наименование выполняемых работ - капитальный ремонт фасада (фасадов) многоквартирного дома по адресу: г. Москва, ул. _____, д. ____ (далее – Многоквартирный дом).
2. Общая характеристика Многоквартирного дома:
Количество подъездов – 5;
Количество этажей – 22;
Высота этажа - 270 см;
Материал наружных стен – железобетонные панели.
3. Виды работ по капитальному ремонту фасада (фасадов) многоквартирного дома:
 - 3.1. Ремонт межпанельных швов (восстановление герметичности стыков между панелями);
 - 3.2. Ремонт стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц.
 - 3.3. Покраска стеновых панелей (кроме кафельной плитки «кабанчик»), балконов жилых помещений, переходных балконов незадымляемых лестниц
4. Ремонт межпанельных швов включает в себя:
 - а) вскрытие существующего межпанельного шва;
 - б) очистку устья межпанельного пространства от старого герметика и утеплителя;
 - в) заполнение очищенного межпанельного пространства монтажной пеной и пенополиуретановым утеплителем типа «Вилатерм» (диаметр утеплителя должен быть на 20-30% больше, чем ширина межпанельного шва);
 - г) после затвердевания монтажной пены – обработку наружной поверхности восстановленного межпанельного шва герметизирующей мастикой типа «Oksioplasts» (цвет герметика должен соответствовать цвету окрашенного фасада).
5. Ремонт стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц включает в себя:
 - а) очистку поверхности бетонных элементов от отслоений и плесени;
 - б) расшивку трещин, заделку сколов и выбоин, оголённой арматуры и закладных металлических деталей стеновых панелей и переходных балконов незадымляемых лестниц, оконных откосов;
 - в) подготовку поверхностей под покраску (грунтовка) и покраску в 2 (Два) слоя бетонных элементов фасада, включая балконы жилых помещений и переходные балконы незадымляемых лестниц, за исключением поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик», краской для наружных работ белого цвета;
 - г) помывку поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик».
6. До начала выполнения работ по ремонту переходных балконов незадымляемых лестниц уполномоченными представителями Подрядчика и Заказчиком осуществляется их визуальный осмотр и составляется дефектная ведомость. На основе дефектной ведомости Подрядчик и Заказчик определяют согласованный объем работ по ремонту переходных балконов незадымляемых лестниц.
7. Работы по капитальному ремонту фасада Многоквартирного дома выполняются поэтапно:

Этап 1: Помывка поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик», ремонт межпанельных швов в объеме 7 207 погонных метров (50 % от общего объема этого вида работ).

Этап 2: Ремонт межпанельных швов в объеме 14 413 погонных метров (100 % от общего объема этого вида работ).

Этап 3: Ремонт и покраска стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в объеме 4756 м² (30% от общего объема этого вида работ).

Этап 4: Ремонт и покраска стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в объеме 9511 м² (60 % от общего объема этого вида работ).

Этап 5: Завершение ремонта и покраски стеновых панелей, балконов жилых помещений и переходных балконов незадымляемых лестниц в объеме 15851 м² (100 % от общего объема этого вида работ или 100% всех работ по Договору), включая зачистку и промывку поверхностей, облицованных плиткой «кабанчик».

8. Условия выполнения работ: В полном соответствии с условиями договора и требованиями настоящего Технического задания, а также нормативных документов применительно к данным видам работ.

9. Общие требования к выполнению работ:

- все работы Подрядчик выполняет из материалов подрядчика, своими силами и техническими средствами, согласно Графика производства и стоимости работ.
- график производства и стоимости работ Подрядчик предоставляет на утверждение у Заказчика в течение 7 (Семи) календарных дней с даты подписания договора;?

10. Требования к качеству работ, методы производства работ, организационно-технологическая схема производства работ:

- Технология и методы производства работ – в полном соответствии с Техническим заданием, со стандартами, строительными нормами и правилами и иными действующими на территории РФ нормативно-правовыми актами.
- Работы производить методом промышленного альпинизма или с применением подвесных строительных люлек.
- Работы производятся только в отведенной зоне работ, минимально необходимым количеством технических средств и механизмов, необходимых для сокращения уровня шума, пыли, загрязнения воздуха. Зона проведения работ должна быть ограждена. После окончания работ производится ликвидация рабочей зоны, уборка мусора, материалов собственными силами.
- Руководство ремонтными работами должно быть поручено инженерно-техническому персоналу, аттестованному по правилам техники безопасности, пожарной безопасности.

11. Требования к используемым материалам:

- Применяемые материалы должны быть сертифицированы и отвечать требованиям нормативно-технических документов. Материалы, применяемые для изоляции межпанельных швов, должны быть совместимы между собой и с материалами стыкуемых элементов конструкций. Интервал температур применения герметизирующих материалов от -10 до +35⁰С. Температурный предел эксплуатации герметизирующих материалов от -40 до + 70⁰С.
- Материалы, применяемые для изоляции стыков, должны быть стойкими к длительному воздействию эксплуатационных факторов. Отверждаемые герметики для изоляции наружной части стыка должны быть совместимы с наносимыми фасадными красками. При нанесении красок на загерметизированные швы на них не должно появляться липкости, потёков.

12. Подрядчик должен вести следующие журналы:

- Журнал входного контроля и приёмки используемых материалов,

- Журнал производства работ
13. Требования к безопасности выполнения работ и безопасности результатов работ:
- В соответствии с требованиями СНиП 12-03-2001 "Безопасность труда в строительстве" часть 1 Общие требования. СНиП 12-04-2002 "Безопасность труда в строительстве" часть 2. Строительное производство. СНиП 2.01.02-85* «Противопожарные нормы», и других нормативных документов в области техники безопасности, соответствующих характеру производимых работ.
 - При проведении работ Подрядчик несет всю ответственность за выполнение норм и правил пожарной безопасности, охраны труда и техники безопасности, охраны окружающей среды, соблюдения правил санитарии и внутреннего распорядка.
14. Требования по объему гарантий качества работ: в полном объеме на все виды работ.
15. Требования по сроку гарантий качества на результаты работ: не менее 60-ти месяцев с момента подписания акта приемки выполненных работ.
16. Гарантийный срок нормальной эксплуатации объекта после выполненного ремонта начинает действовать с момента подписания сторонами акта о приемке готового объекта. 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.

Подписи сторон

от Заказчика:

_____/_____
М.П.

от Подрядчика:

_____/_____
М.П.