

Договор № ЛВ-1К2-№
на оказание услуг по сопровождению ремонтно-строительных работ
(для помещений без отделки)

гор. Москва

дата

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» (сокращенное наименование - ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице Федотовой Марины Сергеевны, действующего на основании Доверенности №17 от 24.11.2020года,
, именуем в дальнейшем «Заказчик», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Исполнитель обязуется по заданию Заказчика оказать услуги (далее – «Услуги») по сопровождению выполнения ремонтно-строительных работ (далее – «Работы») проводимых в жилом/нежилом помещении Заказчика (далее – «Помещение»), в многоквартирном жилом доме, находящемся в управлении Исполнителя (далее – «МКД»), расположенном по адресу: г. Москва, 1-й Котляковский переулок, д. 2А, корп. 2.

1.2. Под Работами Стороны подразумевают любые виды ремонтных, отделочных, монтажных и иных видов работ, производимых в Помещении, как силами подрядных организаций, так и непосредственно силами Заказчика.

1.3. Заказчик обязуется в срок, определенный Договором, принять и оплатить Услуги, указанные в п. 1.1. Договора.

1.4. Договор считается заключенным с момента оплаты Исполнителем Услуг на основании выставленного Заказчиком счета.

2. ПОРЯДОК АКЦЕПТА ДОГОВОРА

2.1. После получения необходимой информации об Услугах Заказчик получает у Исполнителя счет и производит оплату.

2.2. Заказ считается принятым Исполнителем с момента поступления денежных средств на расчетный счет.

3. ПОРЯДОК ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

3.1. Исполнитель оказывает услуги при условии полной оплаты выставленного Заказчиком счета.

3.2. В случае оказания услуги:

3.2.1. «Сопровождение ремонтных работ для квартир без отделки»:

- Исполнитель осуществляет по мере необходимости вывоз крупногабаритного мусора Заказчика;
- Исполнитель осуществляет по мере необходимости дополнительную уборку мест общего пользования, профилактику лифтового оборудования и канализации;

3.2.2. «Технический надзор»:

Регламент оказания услуг приведен в приложении к Акту о входе в ремонт. Услуга «Технический надзор» не является строительным контролем в трактовке ст. 53 Градостроительного кодекса РФ, и при оказании данной Услуги Исполнитель не ведёт журнал контроля.

Исполнитель приступает к оказанию услуг с момента подписания акта входа в ремонт по форме Исполнителя, для чего Заказчик сообщает Исполнителю о начале ремонтных работ в помещении

3.3. Исполнитель обязуется:

3.3.1. В течение срока оказания Услуг по Договору, оказывать Заказчику Услуги в объеме, предусмотренном в настоящем Договоре.

3.3.2. Оказать указанные Услуги в соответствии с условиями настоящего Договора.

3.3.3. Оказать услуги своими силами или силами привлечённых им лиц, действовать профессионально и добросовестно.

3.3.4. Соблюдать правила пожарной и личной безопасности при выполнении условий по настоящему Договору.

3.4. Исполнитель вправе:

3.4.1. В случае возникновения угрозы состоянию несущих конструкций, инженерных систем МКД либо смежных помещений, возникших в результате производства Работ и иных действий (бездействия) Заказчика или лиц, производящих Работы, принимать меры для незамедлительной остановки Работ.

3.4.2. Привлекать для оказания услуг третьих лиц, при этом нести ответственность за их действия как за свои собственные.

3.5. Заказчик обязуется:

3.5.1. Произвести оплату оказываемых Исполнителем Услуг в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.5.2. Передать Исполнителю всю необходимую документацию для надлежащего оказания Услуг.

3.5.3. При необходимости обеспечить доступ Исполнителя в Помещение в заранее согласованное Сторонами время.

3.5.4. Обратиться с запросом в управляющую организацию для получения технических условий и указания мест для размещения в соответствии с проектной, технической документацией и/или инструкциями по эксплуатации помещений в многоквартирном доме при необходимости установки следующего оборудования: внешние блоки кондиционеров, инженерное оборудование, крепления растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), спутниковых антенн и иного оборудования.

3.5.5. В случае несоблюдения условий пункта 3.5.4 – компенсировать затраты, понесенные при восстановлении внешнего вида фасада, демонтаже оборудования и его креплений, при восстановлении прочностных характеристик стен и иных конструкций, при проведении косметической реставрации поверхностей стен и т.п. Если при этом будет нарушена гарантия на фасад многоквартирного дома виновное лицо обязано компенсировать все расходы, понесенные в связи с не гарантийным обслуживанием фасада.

3.6. Заказчик вправе:

3.6.1. Контролировать ход оказания Исполнителем Услуг по настоящему Договору.

4. СРОКИ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ

4.1. Исполнитель оказывает Услуги с даты начала проведения Заказчиком Работ до:

- «30» сентября 2021 года для услуги «Сопровождение ремонтных работ для квартир без отделки»;
- окончания одного года с даты подписания акта о входе в ремонт для услуги «Технический надзор».

4.2. Датой начала оказания Услуг определяется:

- с даты оплаты для услуги «Сопровождение ремонтных работ для квартир без отделки»;
- с даты подписания акта о входе в ремонт для услуги «Технический надзор».

5. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

5.1. Стоимость услуг приведена в таблице и составляет:

№ п/п	Наименование услуги	Стоимость, руб., НДС не облагается в связи с применением Исполнителем УСН
1.	Сопровождение ремонтных работ для квартир без отделки	299,64 рублей/м2 общей площади помещения
2.	Технический надзор (для квартир до 50 м2)	18 000 рублей
3.	Технический надзор (для квартир до 80 м2)	24 000 рублей
4.	Технический надзор (для квартир до 120 м2)	30 000 рублей
5.	Технический надзор (для квартир свыше 50 м2)	250 рублей/м2 общей площади помещения

Оплата стоимости Услуг по Договору осуществляется Заказчиком в порядке 100% предварительной оплаты. Обязательство Заказчика по оплате стоимости Услуг по Договору считается исполненным Заказчиком с момента поступления денежных средств на расчетный счет Исполнителя.

5.2. Оплата стоимости Услуг производится в валюте Российской Федерации в безналичном порядке путем перечисления денежных средств на расчетный счет Исполнителя либо наличными деньгами через платежного или банковского агента.

5.3. По факту выполнения Исполнителем принятых на себя по Договору обязательств Исполнитель оформляет подписанный со своей стороны Акт оказанных услуг (далее – «Акт») и оставляет его в офисе эксплуатации, наиболее близком к Помещению Исполнителя. Заказчик обязан получить Акт самостоятельно.

Акт вручается под роспись Заказчику или его уполномоченному представителю.

В случае непредставления Заказчиком возражений по Акту Исполнителя или неполучения акта в офисе эксплуатации Исполнителя в течение 3 (трех) календарных дней с даты его составления Исполнителем, указанные в Акте Услуги считаются оказанными надлежащим образом и принятыми Заказчиком без замечаний.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.2. В рамках услуги Технический надзор Исполнитель несет ответственность перед Заказчиком за ненадлежащее оказание услуг и за ненадлежащее качество услуг, в следующих размерах:

- в случае причинения вреда внутренней отделке, инженерному оборудованию в помещении: **400 000 (четыреста тысяч) рублей;**
- в случае причинения вреда движимому имуществу: **450 000,00 (четыреста пятьдесят тысяч) рублей;**
- в случае причинения иного вреда гражданско-правового характера: **300 000,00 (триста тысяч) рублей.**

Указанная ответственность не наступает, если Сторонами не составлен акт скрытых работ в тех случаях, когда требуется его составление.

6.3. Возмещение убытков и/или ущерба может быть осуществлено иным лицом по указанию Исполнителя, а также другим законным способом. Для реализации данного пункта Исполнитель вправе передать персональные данные Заказчика третьим лицам.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ

7.1. Договор вступает в силу со дня его подписания и действует до полного выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.

7.2. Расторжение Договора осуществляется по взаимному соглашению Сторон, совершенному в письменной форме за подписью уполномоченных лиц Сторон, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством РФ и настоящим Договором. При этом стоимость расходов, произведенных Исполнителем, возврату не подлежит.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Во всем, что не оговорено в Договоре, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

8.2. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения Договора, в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы, в частности, будут относиться следующие события: землетрясения, наводнения, пожары, взрывы, оседание почвы и иные явления стихийного характера, а также запретительные действия государственных и местных органов власти, забастовки, военные действия, режим чрезвычайного (особого, военного и т.п.) положения.

8.3. Любые изменения и дополнения к Договору действительны, только если они составлены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями обеих Сторон. Под письменной формой Стороны для целей Договора понимают, как составление единого документа, так и обмен письмами, телеграммами, сообщениями с использованием средств факсимильной связи, позволяющим идентифицировать отправителя и дату отправления.

8.4. Разногласия по Договору решаются путем переговоров Сторонами. Претензионный порядок разрешения споров обязателен. Сторона, получившая письменную претензию обязана предоставить на нее письменный мотивированный ответ в срок не позднее 15 (Пятнадцати) рабочих дней с момента ее получения. Если согласие не будет достигнуто, все споры по Договору будут рассматриваться в суде общей юрисдикции по месту нахождения помещения, указанного в п. 1.1 настоящего Договора.

8.5. Договор составлен в двух экземплярах, по одному для каждой Стороны, имеющих равную юридическую силу.

8.6. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Сообщения (уведомления) будут считаться направленными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом с описью вложения и/или уведомлением о вручении или доставлены лично по юридическим (или почтовым) адресам Сторон с получением под расписку Заказчику и /или его уполномоченным лицам. В случае отсутствия Стороны по адресу уведомления, указанному в разделе 7 настоящего Договора (в том числе, при наличии на почтовом уведомлении отметки органа почтовой связи «в связи с истечением срока хранения», «адресат за получением не явился», «адресат выбыл», «адресат не проживает» и т.п.), уведомление считается произведенным надлежащим образом и полученным соответствующей Стороной Договора со всеми вытекающими из данного обстоятельства последствиями.

8.7. Стороны уведомлены, что:

- здание многоквартирного дома, в котором выполняются работы, является уникальным архитектурным решением, построено по индивидуальному проекту и имеет свой уникальный архитектурный облик;
- фасад здания относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;
- изменение внешнего архитектурного облика фасада здания невозможно без разрешения о согласовании в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.10.2011 N 508-ПП "Об организации переустройства и (или) перепланировки жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах и жилых домах", а также без решения общего собрания собственников помещений в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации;
- в соответствии с п. 3 ст. 25 Федерального закона от 17 ноября 1995 г. N 169-ФЗ "Об архитектурной деятельности в Российской Федерации", лицо, виновное в строительстве или в изменении архитектурного объекта без соответствующего разрешения на строительство, обязано за свой счет осуществить снос (полную разборку) самовольной постройки или привести архитектурный объект и земельный участок в первоначальное состояние;

- в случае, если одной из сторон необходимо внести изменения в фасад, то она обязана обратиться с запросом в управляющую организацию для получения соответствующих технических условий.

8.8. Стороны уведомлены, что все работы на фасаде здания, в том числе, изменение внешнего вида фасада, окон помещений общего пользования, установка внешних блоков кондиционеров, инженерного оборудования, крепления растяжек, подвесок, вывесок, указателей (флажштоков и других устройств), спутниковых антенн и иного оборудования не допускается.

9. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

Исполнитель:

Собственник:

ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»

Адрес: 129323, г. Москва, Лазоревый проезд, д. 5,

корп. 3, эт. 1, пом. VII, ком. 11

ИНН 7716948159

КПП 771601001

Банковские реквизиты:

р/с 40702810838000180254

в ПАО СБЕРБАНК

к/с 30101810400000000225

БИК 044525225

От Исполнителя:

От Собственника:

Представитель по доверенности

_____ / Федотова М.С./

М.П.

ФОРМА

АКТ

входа в ремонт

по Договору на оказание услуг по сопровождению ремонтно-строительных работ

№ ЛВ-1К2-№ от «» _____ года

гор. Москва

дата

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ» (сокращенное наименование - ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»), именуемое в дальнейшем «Исполнитель», в лице представителя, действующего на основании Доверенности №17 от 24.11.2020года, , именуем в дальнейшем «Заказчик», совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», а по отдельности «Сторона», подписали настоящий акт входа в ремонт (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Заказчик приступил к выполнению ремонтных работ «__» _____ 20__ года (дата входа в ремонт).
2. Настоящий акт составлен в двух экземплярах, по одному для каждой из Сторон.
3. К настоящему акту прилагаются:
 - Правила проведения строительно-отделочных работ в помещениях многоквартирного дома;
 - Регламент оказания услуги «Технический надзор».

Заказчик

**Исполнитель
ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»
Представитель по доверенности**

_____/ Федотова М.С./

ПРАВИЛА проведения строительно-отделочных работ в помещениях многоквартирного дома

1. Общие положения

Настоящие Правила проведения строительно-отделочных работ в многоквартирном доме до состояния, пригодного для проживания (далее - Правила) разработаны в целях обеспечения единого порядка при организации и проведении работ в помещениях, находящихся в многоквартирном доме.

Правила разработаны в соответствии с законодательством РФ, регламентирующим порядок организации переустройства помещений: Гражданским, Жилищным и Административным кодексами Российской Федерации, а также Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Правила регулируют правовые и имущественные отношения между Заказчиком и организациями, осуществляющими соответствующие работы по его поручению, Исполнителем, службами технической эксплуатации, а также другими гражданами и юридическими лицами, права и законные интересы которых могут быть нарушены в ходе строительно-отделочных работ, работ по переустройству помещений или в результате проведения строительно-отделочных работ.

Правила предназначены для реализации законных интересов Заказчика, организации эффективной эксплуатации многоквартирного дома, их инженерных систем и придомовой территории, обеспечения безопасности, сохранности имущества и общего имущества в многоквартирном доме.

Правила обязательны для Заказчика и персонала специализированных организаций, выполняющих ремонтно-строительные работы.

2. Допуск и нахождение на территории многоквартирного дома

2.1. Первичный проход на территорию многоквартирного дома осуществляется ежедневно с 9:00 до 18:00 в будние дни, исключительно по предъявлению сотруднику охраны правоустанавливающего документа, подтверждающего факт приобретения площади в многоквартирном доме, акта допуска в помещение от застройщика, удостоверения личности, с дальнейшей фиксацией паспортных данных сотрудником охраны в соответствующем журнале посещений.

2.2. Проход на территорию многоквартирного дома Заказчиков, имеющих пропуск (синяя карта допуска), выданный Исполнителем, осуществляется круглосуточно.

2.3. Пропуск Заказчика (синяя карта допуска) оформляется Исполнителем при предъявлении паспорта.

2.4. При оформлении карт допуска на рабочие подрядные организации на время проведения ремонтных работ в помещении Исполнителя при предъявлении паспорта, заполняется соответствующее заявление на получение карт допуска, с указанием ФИО лица, на которое оформляется пропуск без права передачи третьим лицам.

2.5. На рабочие подрядные организации, срок проведения работ которыми не превышает 7 календарных дней, при предъявлении паспортов оформляется заявление без выдачи пропуска.

2.6. Проход в помещение/офис Исполнителя представителей подрядных организаций осуществляется строго при наличии доверенности от Заказчика и пропуска (красная карта допуска).

2.7. Проход подрядчиков на территорию многоквартирного дома осуществляющих, ремонтные работы в помещениях осуществляется ежедневно с 09.00 до 19.00 в будние дни, исключая выходные и праздничные дни. Круглосуточное нахождение на территории многоквартирного дома и прилегающей территории представителей подрядных организаций строго ЗАПРЕЩЕНО.

3. Разгрузка/погрузка строительных материалов.

3.1. Разгрузка/погрузка строительных материалов проводится в местах, определенных Исполнителем, а транспортировка строительных материалов, мебели, оборудования и т.п. до Помещения производится исключительно в полиэтиленовой упаковке, обеспечивающих сохранность общего имущества.

3.2. Запрещается разгружать строительные материалы без использования поддонов, запрещается укладка материалов на газон, пол в холлах подъездов.

3.3. Не допускается въезд на прилегающую территорию многоквартирного дома автомашины грузоподъемностью более 1,5 тонны.

3.4. Не допускается складирование строительных материалов, мебели, оборудования, строительного мусора и т.п. на разгрузочной площадке, в лифтовых холлах, пожарных лестницах, приквартирных холлах, на путях эвакуации, в других местах общего пользования, на газонах, отмостках, проездах, тротуарах, аварийных проездах.

3.5. Уборку маршрута (перед подъездом, холл, лифт, приквартирный холл и т.д.) транспортировки материалов,

мебели оборудования, строительного мусора, осуществляет персонал Подрядчика.

3.6. Ввоз газовых баллонов любого типа, а также бензина и других горючих жидкостей на территорию ЖК категорически запрещается.

3.7. Ввоз/вывоз оконных блоков, радиаторов отопления, блоков кондиционеров, осуществляется по заранее оформленному Исполнителем материальному пропуску.

3.8. Выбор оконных блоков в контейнер для сбора КГМ осуществляется при наличии материального пропуска.

4. Порядок подготовки к строительно-отделочным работам в помещении.

4.1. После подписания Передаточного акта на помещения и принятия Заказчиками решения о необходимости строительно-отделочных работ Заказчики обязаны:

4.1.1. Произвести подготовку Помещения к производству строительно-отделочных работ, включающую в себя:

- установку временной раковины, унитаза, емкости для слива строительных растворов;
- обеспечение Помещения средствами оказания первой медицинской помощи (аптечкой), средствами автономной пожарной защиты (огнетушитель);

- получение у Исполнителя технических условий на проведение строительно-отделочных работ в Помещении;
- разработку силами специализированной проектной организации, имеющей соответствующую лицензию, рабочего проекта внутреннего электроснабжения Помещения, на основании полученных от Исполнителя технических условий (с указанием установленной электрической мощности), согласование его с Исполнителем и передачу на согласование в органы Ростехнадзора для получения Акта допуска электроустановок к эксплуатации;

- разработку на основании полученных от Исполнителя технических условий проекта планировки Помещения, в составе частей (по необходимости): архитектурно-строительной, отопления и вентиляции, электрооборудования, водоснабжения и канализации, автоматики и слаботочных устройств. В случае внесения изменений в планировку Помещения, согласовать проект планировки в установленном законом порядке;
- согласование с Исполнителем системы отвода дренажа внешнего и внутреннего блока кондиционера.

4.1.2. По завершении подготовки Помещения к строительно-отделочным работам, предъявить Помещение к осмотру Исполнителем и после осмотра приступить к производству строительно-отделочных работ.

4.1.3. После начала производства строительно-отделочных работ оплатить платеж за вывоз строительных отходов, защиту лифта и дополнительную уборку МОП Многоквартирного дома.

4.1.4. Представить Исполнителю гарантии возмещения возможного ущерба третьим лицам в ходе проведения работ или в результате переустройства (перепланировки) Помещения (копию полиса страхования гражданской ответственности или обязательства подрядчика по договору подряда).

4.1.5. Проведение работ, ведущих к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, ухудшению сохранности и внешнего вида, фасадов, нарушению проектных режимов функционирования технических и противопожарных систем здания, не допускается.

4.1.6. Подрядчикам категорически запрещается пользоваться пассажирским лифтом, в том числе с целью перевозки строительных материалов и иного оборудования. Находиться в местах общего пользования в грязной одежде, передвигаться по территории ЖК, а также непосредственно в самом многоквартирном доме открытой обуви.

5. Производство строительно-отделочных работ.

5.1. При производстве строительно-отделочных работ Заказчики обязаны:

5.1.1. До начала производства работ получить у Исполнителя технические условия для разработки проекта.

5.1.2. Представить Исполнителю сведения об организации, с которой заключен договор на проведение строительно-отделочных работ. По необходимости, оформить доверенность на ответственное лицо, представляющее в дальнейшем интересы Заказчиков по всем вопросам, связанными с проведением работ.

5.1.3. До начала производства работ передать Исполнителю копию согласованной проектной документации.

5.1.4. При выполнении строительно-монтажных работ своевременно оформить и подписать следующие документы:

- акт освидетельствования скрытых работ по устройству гидроизоляции по каждому помещению «мокрых зон», в 3 экз.

- акт освидетельствования скрытых работ по прокладке отдельных линий электроснабжения и слаботочных систем, в 3 экз.

- акт освидетельствования скрытых работ по прокладке труб водоснабжения и канализации в полах, стенах, по стоякам, в 3 экз.

- акт гидравлических испытаний систем холодного водоснабжения, в 3 экз.

- акт гидравлических испытаний систем теплоснабжения, в 3 экз.

- акт гидравлических испытаний систем горячего водоснабжения, в 3 экз.

Акты скрытых работ подписываются только при наличии исполнительной документации, проверка которой осуществляется ответственным лицом Исполнителя.

5.1.5. Оборудовать и оснастить зону производства работ (помещение) исправным электроинструментом, электрооборудованием, удлинителями и переносным (временным) освещением.

5.1.6. Предоставить Исполнителю письменную информацию о лице ответственном за:

- электробезопасность;
- соблюдение правил пожарной безопасности;
- соблюдение правил производственной санитарии;
- соблюдение правил охраны труда и промышленной безопасности.

5.1.7. При производстве строительно-отделочных работ запрещается:

- проведение работ, не соответствующих проекту и не согласованных с Исполнителем и иными компетентными органами согласно законодательству РФ;
- нахождение рабочих в Помещении или на территории Многоквартирного дома с 23.00 до 08.00 без письменного разрешения Заказчиков, согласованного с Исполнителем;
- проведение шумовых работ с 20.00 до 09.00, а также в воскресные и праздничные дни;
- нахождение на территории Многоквартирного дома в состоянии алкогольного или наркотического опьянения;
- проведение мероприятий, влияющих на архитектурный облик многоквартирного дома (устройство балконов, козырьков, превращение в эркеры существующих лоджий и балконов, устройство мансардных помещений, установка выносных блоков сплит-систем и т.п.);
- загромождение и загрязнение строительными материалами и отходами эвакуационных путей и мест общего пользования. Своевременно осуществлять уборку Помещения от мусора, (с вывозом/выносом его в специально отведенные для этого места (бункеры)).

5.1.8. Не допускать складирования строительных материалов вне отведенных для этого мест.

5.1.9. Не допускать перегрузки лифта. Осуществлять перевозку грузов в лифте только в упакованном виде с дополнительной защитной упаковкой. Груз располагается равномерно по всей площади кабины лифта. Соблюдать правила пользования лифтом.

5.1.10. При производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается перемещать строительные смеси без дополнительной защитной упаковки (строительные мешки).

5.1.11. При производстве погрузочно-разгрузочных работ запрещается подпирать двери, производить действия, включая демонтаж оборудования, мешающие работе автоматических доводчиков дверей.

5.2. Исполнитель обязан:

5.2.1. С даты подписания Сторонами Акта технического осмотра до даты оформления Заказчиками Акта разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение с Исполнителем, обеспечить электропитание (электроснабжение) Помещения в объеме механизации строительно-отделочных работ (не более 3 кВт). При невыполнении Заказчиками или сотрудниками подрядной организации указанного ограничения и приведшего к срабатыванию автоматического выключателя в зоне ответственности Исполнителя восстановление электроснабжения считается аварийно-восстановительными работами и оплачиваются согласно действующего тарифа Исполнителя.

5.2.2. После предоставления Заказчиками Акта допуска электроустановок Помещения к эксплуатации оформленного Ростехнадзором, оформить Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение с Исполнителем, обеспечить электропитание (электроснабжение) Помещения в объеме, предусмотренном проектными решениями.

5.3. Во время производства работ должен быть обеспечен беспрепятственный доступ представителей Исполнителя в Помещение для контроля состояния несущих и ограждающих конструкций, звуко- и гидроизоляции, элементов общедомовых систем: отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции, заземления, электроснабжения, пожарной сигнализации, систем контроля и учета энергоресурсов и др.

5.4. При проведении работ должны применяться сертифицированные в Российской Федерации оборудование и материалы.

5.5. Не допускается:

- применение оборудования и инструментов, вызывающих превышение нормативно-допустимого уровня шума и вибраций;
- проведение работ без специальных мероприятий, исключаяющих протечки в смежных помещениях, образование трещин и разрушений стен, потолков;
- горизонтальное штрабление несущих стен;
- любое нарушение целостности вентилируемого фасада;
- проведение работ влияющих на архитектурный облик здания (устройство балконов, козырьков, эркеров, устройство мансардных помещений, несанкционированная установка внешних блоков кондиционеров на фасадах в непредусмотренных проектом местах и др.);

- демонтаж подвесного потолка и прокладка электрических проводов и кабелей в этажных коридорах, лифтовых холлах (местах общего пользования).

- вмешательство в общие коммуникации МКД (вентиляция, отопление, пожарная сигнализация, АСКУЭ, АСКУВ и тд.) повлекшие ухудшение или отказы (срабатывания) работы автоматики.

5.6. Проектом должна быть предусмотрена конструкция полов, с обязательной звукоизоляцией по всей площади помещений (коэффициент шумопоглощения не менее 20Дб). Материалы и оборудование должны быть сертифицированы для применения в Российской Федерации.

5.7. Ремонт с переустройством, в том числе переоборудованием помещения, перепланировками и реконструкцией, проводится с понедельника по субботу, с 9 до 18 часов.

5.8. Заказчик, проводящий ремонтные работы, обязан оповестить жителей дома о своих намерениях путем заблаговременного (минимум – за 24 часа) вывешивания соответствующего объявления на информационных стендах, каждого подъезда, с указанием периода и времени проведения работ, а также контактного телефона Заказчика либо иного лица, представляющего его интересы.

Во избежание недоразумений Заказчик предоставляет данную информацию (сроки, время проведения работ, телефон Заказчика) в управляющую организацию.

В случае поступления жалоб на Заказчика либо его рабочих составляется Акт, подписываемый Заказчиками дома (минимум тремя), с указанием времени обращения, а также сути жалобы.

Данный акт направляется в управляющую компанию для дальнейшего принятия мер до урегулирования конфликтной ситуации.

Меры, применяемые к Заказчику помещения, не соблюдающего данный Регламент:

5.9. Ограничение предоставляемой мощности в указанный ниже период перерыва в работах.

5.10. Ограничение времени проведения работ в соответствии со следующим графиком:

6. Регламент выполнения строительных (монтажных) работ на системах отопления, водоснабжения и канализации помещения.

6.1. Перед началом проведения работ представить в Исполнителю проект планировки Помещения с указанием планов разводки: систем горячего и холодного водоснабжения, системы канализации, системы отопления (пояснительная записка, чертежные планы с привязкой к месту, спецификацию устанавливаемого оборудования).

6.2. В процессе производства работ, Исполнителем осуществляется контроль за качеством выполнения работ и их соответствие проекту. При этом в процессе выполнения работ оформляются и подписываются в 3-х экземплярах следующие документы (при необходимости):

-Акт освидетельствования скрытых работ устройства гидроизоляции;

-Акт освидетельствования скрытых работ разводки трубопроводов;

-Акт освидетельствования скрытых работ по устройству системы канализации;

-Акт гидравлических испытаний систем отопления, горячего и холодного водоснабжения.

6.3. Проведение работ на действующих стояках отопления, горячего и холодного водоснабжения допускается только по предварительному согласованию и под контролем специалистов Исполнителя.

Заявка на отключение стояков должна быть предоставлена Исполнителю не менее чем за 48 часов до начала производства работ.

Время отключения стояков отопления, горячего и холодного водоснабжения не должно превышать 3 часов, при этом отключение стояков отопления в отопительный период производится при температуре наружного воздуха не ниже минус 5° С.

6.4. Не допускается изменение типа или увеличение мощности отопительных приборов без согласования с Исполнителем, а также демонтаж и замена запорно-регулирующей арматуры.

6.5. Проведение газо- и электросварочных (огневых) работ допускается не позже 16-00 и только силами аттестованного персонала, с оформлением наряда-допуска, согласованного с Исполнителем и зарегистрированного в специальном журнале.

Хранение газовых баллонов и легковоспламеняющихся жидкостей в Помещении, в количестве, превышающем потребность одной рабочей смены, запрещается.

6.6. Запрещается сливать в системы канализации жидкие отходы, содержащие остатки цемента, гипса, асбеста, мела и иных веществ, способных вызвать засорение систем. Такие отходы подлежат сбору в специальные емкости, обезвреживанию и вывозу в порядке, предусмотренном для вывоза строительного мусора.

6.7. В части отопления должно быть обеспечено следующее:

- не допускаются дополнительные врезки в стояки отопления, уменьшения сечений стояков, установка на них запорной арматуры и сужающих устройств;

- подключение дополнительных отопительных приборов водяного отопления к стоякам допускается производить в пределах расчетной отопительной нагрузки стояков;

- категорически запрещается установка теплых полов от системы отопления (и ГВС тоже). По окончании

монтажных работ необходимо произвести гидравлические испытания системы отопления в присутствии ответственного представителя Исполнителя.

7. Регламент выполнения работ по электрооборудованию помещений.

7.1. Регламент составлен на основании «Правил о государственном энергетическом надзоре в РФ», «Правил устройства электроустановок» (ПУЭ), «Правил эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил техники безопасности при эксплуатации электроустановок потребителей», «Правил пользования электрической и тепловой энергией», законодательных актов и других нормативных, документов.

7.2. Для начала электромонтажных работ в Помещении Заказчик обязан:

- на основании полученных от Исполнителя технических условий (с указанием установленной электрической мощности) силами специализированной проектной организации, имеющей лицензию на проектирование и производство работ, разработать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения;
- согласовать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения с Исполнителем;
- получить Акт балансового разграничения и эксплуатационной ответственности у Исполнителя;
- согласовать рабочий проект внутреннего электроснабжения Помещения с органами Ростехнадзора (при необходимости);
- получить в органах Ростехнадзора Акт допуска электроустановок Помещения к эксплуатации;

7.3. Для оформления Акта разграничения балансовой и эксплуатационной ответственности на постоянное электроснабжение после завершения электромонтажных работ Исполнителю необходимо предоставить следующие документы:

- акты на скрытые электромонтажные работы, подписанные Исполнителем в процессе производства работ;
- акт заделки отверстий стен и межэтажных перекрытий, если такие работы проводились;
- копию акта сдачи-приемки выполненных работ между Заказчиками и подрядной организацией (при наличии);
- акт допуска электроустановок Помещения к эксплуатации, оформленный Ростехнадзором.
- на момент переключения квартиры на три фазы по постоянной схеме Заказчик обязан предоставить дифференциальный автоматический выключатель и УЗО, номиналом, указанным в технических условиях (устанавливаются в этажных распределительных щитах), ответственность за качество оборудования берет на себя Заказчик.

7.4. В предоставленном проекте Заказчик обязан учесть следующие требования безопасности:

Для монтажа использовать кабели с характеристикой нгLS. В помещении должен проложен кабель дополнительного уравнивания потенциалов, провод Пв 1х2,5 мм/кв.

В коммутационном сантехническом шкафу установлена КУП, к которой присоединяются все металлические корпуса сантехнического оборудования и трубопроводы, медным проводом сечением 4 мм.кв. Все оборудование и материалы, заложенные в проекте, должны иметь сертификаты соответствия и пожарной безопасности.

7.5. По окончании выполнения электромонтажных работ и установке электрооборудования должны быть проведены измерения и испытания.

Организация, проводящая указанные мероприятия, должна иметь лицензию на их производство и аккредитованную электротехническую лабораторию. По результатам испытаний и измерений составляется Технический отчет, обязательно включающий в себя:

- титульный лист с указанием адреса организации-исполнителя, перечень предоставленной технической документации, копию лицензии, выданную Главным управлением государственного энергетического надзора Министерства топлива и энергетики РФ, организации, проводящей измерения и испытания;
- копию свидетельства о регистрации электролаборатории, протокол наличия цепи между заземленной электроустановкой и элементами заземленной установки («металлосвязь»), протокол измерения сопротивления петли «фаза-нуль», протокол измерения сопротивления изоляции (Форма протокола единая, установлена Мосгорэнергонадзора), перечень средств измерений и оборудования.

8. Монтаж систем слабых токов и порядок приемки их в эксплуатацию

8.1. Подготовительный этап:

8.1.1. Получение разрешения и технических условий на разработку проекта по системам слабых токов у Исполнителя.

8.1.2. Согласование разработанного проекта слабых токов с Исполнителем.

8.2. Этап выполнения работ.

8.2.1. В ходе выполнения монтажных работ слаботочных систем, СМР должны быть выполнены по ранее согласованному Исполнителем проекту.

8.2.2. При производстве скрытых работ, между Заказчиком, монтажной организацией и Исполнителем в 3-х экземплярах подписываются Акты на скрытые работы, с приложением исполнительной документации (схемой разводки слаботочной линии).

8.3. При готовности слаботочной сети в помещении Заказчик обязан вызвать представителя Исполнителя для оформления Акта приемки в эксплуатацию слаботочной системы, после оформления которой Исполнитель производит ее подключение по постоянной схеме.

8.4. Проводка от каждой розетки в помещении должна быть выполнена отдельным кабелем и коммутирована в слаботочной нише размером 300*400*140, где осуществляется ввод кабеля в помещение (для телефонной и телевизионной сети),

- параллельный пробег силовой и слаботочной проводки допускается в том случае, если расстояние между силовым и слаботочным шлейфом составляет 300мм.

- все применяющиеся изделия и материалы при монтаже слаботочной сети должны иметь сертификаты и прилагаться к актам скрытых работ.

9. Регламент выполнения работ по системам вентиляции и кондиционирования.

9.1. Установка наружных блоков кондиционеров допускается в местах, предусмотренных проектом.

9.2. Предусмотреть отвод конденсата от внутренних блоков кондиционеров во избежание солевых и других отложений на фасаде здания (его разрушения).

9.3. При проведении работ не допускаются снос, пересечение с коммуникациями и сужение сечений вентиляционных каналов строительных конструкций, находящихся, в Помещении, проход транзитом через вентиляционные шахты любых инженерных систем.

9.4. В процессе выполнения строительно-монтажных работ Заказчики своевременно должны оформить и организовать подписание следующих документов:

-Акт освидетельствования скрытых работ.

-Акт гидравлического испытания (пролива) дренажной системы внутренних блоков системы кондиционирования.

10. Регламент выполнения работ на слаботочных сетях.

10.1. Демонтаж, перенос и отключение ручного пожарного извещателя (кнопки пожарного оповещения) и датчиков пожарной сигнализации без согласования с Исполнителем запрещается.

10.2. Для начала работ Заказчики обязаны подать Исполнителю заявление (по установленной форме) об отключении шлейфа пожарной сигнализации в Помещении.

10.3. Оплатить стоимость работ по отключению и включению шлейфа в соответствии с расценками Исполнителя.

10.4. Включение шлейфа пожарной сигнализации в Помещении осуществляется по заявлению Исполнителю. Специалистами Исполнителя и (или) привлеченной специализированной организации, обслуживающей данную систему, выполняется проверка целостности шлейфа, правильность выполнения монтажа, при отсутствии замечаний Исполнителем производится подключение шлейфа пожарной сигнализации в общедомовую систему противопожарной сигнализации.

10.5. Не допускается совместная прокладка слаботочных кабельных сетей в общих закладных с сетями электроснабжения и освещения.

10.6. Заказчики несут ответственность за подключение кабеля водоучета ГВС и ХВС проложенного в Помещении к водомерам и его сохранность. В случае несанкционированного отключения узлов учета ГВС и ХВС от системы АСКУВ Заказчик обязан предоставлять данные о потребленной воде Исполнителю ежемесячно, при непредставлении данных счет на оплату ГВС и ХВС выставляется по нормативу (без приборов учета). Восстановление работоспособности узлов учета ГВС и ХВС в автоматическом режиме (подключение к системе АСКУВ с внесением изменений в учетную базу) считается ремонтно-восстановительными работами и оплачивается по тарифам Исполнителя.

10.7. Заказчики несут ответственность за целостность пломб приборов учета и в случае нарушения пломбировки оплачивают восстановление целостности пломб по тарифам УК. В случае возникновения разногласий по количеству потребленных ресурсов (при условии нарушения целостности пломб) применяются инструкции ресурсоснабжающих организаций.

10.8. При установки нештатных домофонных трубок в квартире всю ответственность за корректную работу с общедомовой системой домофонной связи Заказчик берет на себя. Подключение домофонных трубок в квартире Заказчика считается дополнительной работой и оплачивается по тарифам Исполнителя.

11. Окончание выполненных работ и признание помещений пригодным к использованию.

11.1. Завершение строительно-отделочных работ в Помещении оформляется Актом о признании помещения пригодным к использованию, в состав комиссии проводящей осмотр выполненных работ включаются представители Заказчиков, подрядной организации (при наличии), Исполнителя, надзорных органов (по усмотрению Заказчиков).

11.2. Заказчики заблаговременно за 2 (два) рабочих дня направляют Исполнителю и заинтересованным третьим

лицам уведомление о дате проведения осмотра. В случае неявки на осмотр представителя Исполнителя по уважительной причине, Заказчики обязаны повторно уведомить Исполнителя о дате повторного осмотра.

11.3. В течение 2 (двух) рабочих дней с даты осмотра Исполнителя оформляет и подписывает Акт о признании помещения пригодным к использованию или предоставляет замечания к выполненным работам обязательные к устранению Заказчиками. Один экземпляр акта с приложением комплекта исполнительной проектной документации, актов скрытых работ, а также сертификатов на установленное оборудование и примененные строительные материалы остается у Исполнителя.

11.4. Вывоз с территории Многоквартирного дома ранее ввезенного оборудования и неиспользованных строительных материалов оформляется соответствующим заявлением от Заказчиков или его доверенного лица и пропуском установленного образца, получаемым на охране.

11.5. При не вызове представителей Исполнителя все акты считаются недействительными.

11.6. В случае отказа Заказчика от оплаты услуг в т.ч. предоставление услуг технического надзора всю ответственность за качество и соответствие нормам строительно-монтажных работ Заказчик берет на себя.

12. Ответственность Заказчиков и подрядной организации.

12.1. При нарушении настоящих Правил Заказчиками или подрядной организацией, ведущей работы в Помещении, Исполнитель имеет право составить акт по факту нарушения с участием Заказчиков, представителей подрядной организации, а также Заказчиков / Заказчиков соседних с ним помещений.

Отказ от подписания акта Заказчиками или представителем подрядной, организацией, ведущей работы в Помещении, не освобождает его от ответственности за последствия нарушений, зафиксированных актом.

12.2. При порче имущества и оборудования Заказчиком или подрядной организацией, привлеченной им для производства ремонтных работ, Заказчик обязан полностью возместить причиненный ущерб и расходы по восстановлению поврежденного имущества и/или оборудования, на основании составленных актов осмотра состояния имущества, сметой ремонта и предъявленными счетами на оплату. Оплата должна быть произведена в течение трех календарных дней после ознакомления Заказчика с вышеуказанными документами.

12.3. Заказчики, самовольно переустроившие Помещение, обязаны за свой счёт восстановить Помещение до первоначального состояния либо узаконить переустройство (перепланировку) в установленном порядке.

12.3.1. Заказчик несет материальную ответственность за порчу всех покрытий (пола, стен, потолков, лифтов, лестничных маршей, холлов и установленного в помещении инженерного оборудования и другого имущества).

12.3.2. В случае, если Заказчик не оплатил Исполнителю причиненный ущерб, в соответствии с выставленными счетами на оплату, Исполнитель вправе применить пению в размере ноль целых пять десятых процента от общей стоимости расходов на ремонт за каждый день просрочки либо приостановить проведение работ Заказчиком до осуществления Заказчиком оплаты ущерба.

12.4. При нарушении настоящих Правил, Исполнитель имеет право:

- приостановить ведение работ в Помещении;
- ограничить (запретить) допуск на территорию Многоквартирного дома персонала подрядной организацией, ведущей работы в Помещении.
- ограничить электроснабжение Помещения, принадлежащего Заказчику.

Заказчик

Исполнитель
ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»
Представитель по доверенности

_____ / Федотова М.С./

Регламент оказания услуги «Технический надзор»

1.1. Исполнитель осуществляет технический надзор в Помещении Заказчика на условиях, предусмотренных настоящим Регламентом.

1.3. Под техническим надзором Стороны понимают комплекс экспертно-проверочных мероприятий.

1.4. Исполнитель обязуется начать осуществление технического надзора за ремонтно-строительными работами в соответствии с утвержденным графиком между Сторонами. График может корректироваться Сторонами.

2.1. Заказчик обязуется:

2.1.1. Выполнять работы в соответствии с Жилищным кодексом РФ, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. Постановлением Госстроя РФ от 27.09.03. № 170), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.06 № 491), нормативными актами субъектов РФ, органов местного самоуправления.

2.1.2. В случае выполнения Заказчиками работ, требующих наличия проектной документации, предоставить копию такой документации Исполнителю, своевременно обеспечивать Исполнителя всей необходимой информацией для выполнения настоящего Регламента, известить Исполнителя не менее чем за 24 часа до начала скрытых работ.

2.1.3. В течение срока действия Регламента обеспечивать сотрудникам Исполнителя, осуществляющим технический надзор, беспрепятственный доступ в Помещение для проведения контроля за выполняемыми в Помещении работами.

2.1.4. Предъявлять Исполнителю отдельные этапы выполненных работ, в т.ч. скрытые работы.

2.1.5. Не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента завершения выполнения в Помещении работ, сообщить об этом Исполнителю и согласовать с ним дату и время проведения осмотра Помещения.

2.1.6. Уведомлять Исполнителя об изменении своих данных не позднее 3 (трех) дней с момента их изменения своевременно обеспечивать Исполнителя всей необходимой информацией для выполнения настоящего Регламента. Обеспечивать сотрудникам Исполнителя, осуществляющим технический надзор, свободный доступ в Помещение, а также необходимые условия для работы (помещение, рабочее место), с условиями сохранности приборов контроля, нормативной и технической документации.

2.2. Заказчик вправе:

2.2.1. Выполнять работы, при условии соблюдения требований действующего законодательства, регулирующих их проведение.

2.3. Исполнитель обязан:

2.3.1. Осуществлять технический надзор, в том числе:

2.3.1.1 согласовывать проекты ЭОМ, ВК и Отопление;

2.3.1.2. контролировать соответствие выполняемых строительно-монтажных работ (малярных, штукатурно-отделочных, монтаж и ПНР инженерных коммуникаций: ВК, Отопление, ЭОМ, ОВиК, Слаботочные системы) проектным решениям, требованиям строительных норм и правил, стандартов, технических условий и других нормативных документов

2.3.1.3. контролировать соответствие применяемых конструкций, изделий, материалов и поставляемого оборудования, проектным решениям, требованиям строительных норм и правил, стандартов, технических условий и других нормативных документов;

2.3.1.4. проверять наличие документов, удостоверяющих качество используемых в строительстве: конструкций, изделий и материалов (технических паспортов, сертификатов, результатов лабораторных испытаний и др.);

2.3.1.5. осуществлять контроль за выполненными работами и за их соответствием проектным и дизайнерским решением;

2.3.1.6. участвовать в освидетельствовании и подписании актов скрытых работ;

2.3.1.7. проводить проверки соблюдения правил, правильности кладки, нанесения отделочных материалов и др.;

2.3.1.8. осуществлять контроль за исполнением действующих нормативов;

2.3.1.9. визировать первые документы (акты освидетельствования скрытых работ);

2.3.1.10. проводить приемку выполненных этапов работ, сверка на соответствие ГОСТам, СП, СНиПам;

2.3.1.11. осуществлять контроль за соблюдением проектных решений;

2.3.1.12. осуществлять контроль за качеством применяемых материалов;

2.3.1.13. осуществлять контроль за соблюдением качества строительно-монтажных работ;

2.3.2. Не допускать проведения работ с нарушением требований согласованной и утверждённой проектной документации, строительных норм, правил, стандартов и технических условий, использования недоброкачественных строительных материалов, конструкций, изделий.

2.3.3. Своевременно информировать Заказчика о выявляемых недостатках при проведении работ, отступлениях от проектной документации (при ее наличии), нарушениях, установленных действующим законодательством и настоящим Регламентом требований.

2.3.4. При исполнении обязательств, предусмотренных настоящим Регламентом, руководствоваться требованиями действующего законодательства РФ, технической документации на многоквартирный дом и настоящим Регламентом.

2.4. Исполнитель вправе:

2.4.1. Вести учет продолжительности производства работ в Помещении (регистрацию дат начала и окончания) в журнале производства ремонтно-строительных работ.

2.4.2. Принимать не противоречащие закону меры для предупреждения нанесения ущерба многоквартирному дому, его инженерному оборудованию, в случае необходимости, обращаясь за содействием в органы государственного контроля.

Заказчик

Исполнитель
ООО «ЛАЙФ-ВАРШАВСКАЯ»
Представитель по доверенности

_____ / Федотова М.С./

