

	51870-2002	технические условия.
<u>70</u>	от 13.08.06 № 491	Постановление правительства РФ "Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме"
<u>71</u>	от 15.12.99 № 153	Приказ Госстроя РФ "Правила по созданию, охране и содержанию зеленых насаждений в городах Российской Федерации"
<u>72</u>	от 10.12.99 № 145	Приказ Госстроя РФ "Нормативно-технический регламент содержания озелененных территорий"
<u>73</u>	СанПиН 42-128- 4690-88	Санитарные правила содержания территорий населенных мест
<u>74</u>	МДК 7-01.2003	Методические рекомендации о порядке разработки генеральных схем очистки территорий населенных пунктов Российской Федерации
<u>75</u>	МДС 13-8.2000	Концепция обращения с твердыми бытовыми отходами в Российской Федерации
<u>76</u>	от 10.02.97 № 155	Постановление правительства РФ "Правила предоставления услуг по вывозу твердых и жидких бытовых отходов"
<b>Правила безопасности</b>		
<u>77</u>	ПОТ Р О-14000- 004-98	Положение. Техническая эксплуатация промышленных зданий и сооружений
<u>78</u>	ПОТ Р М-016-2001	Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок
<u>79</u>	от 1992 года	Правила технической безопасности при эксплуатации теплопотребляющих установок и тепловых сетей потребителей (Госэнергонадзор)
<u>80</u>	ППБ 01-03	Правила пожарной безопасности в Российской Федерации
<u>81</u>	ВСН 48-86(р)	Приказ Госгражданстроя «Правила безопасности проведения технических обследований жилых зданий для проектирования капитального ремонта»
<u>82</u>	ПОТ Р М-025-2002	Межотраслевые правила по охране труда при эксплуатации волоконно-канализационного хозяйства
<u>83</u>	СП 1.1.1058-01	Организация и проведение производственного контроля за соблюдением санитарных правил и выполнением санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий
<u>84</u>	ПБ 12-368- 00	Правила безопасности в газовом хозяйстве
<u>85</u>	ПБ 10-06-92	Правила устройства и безопасной эксплуатации лифтов
<b>Ценообразование и нормирование</b>		
<u>86</u>	от 05.05.00 №51	Постановление Госстроя РФ "Классификатор работ и услуг в жилищно-коммунальном комплексе"
<u>87</u>	От 26.02.04 № 109	Постановление Правительства РФ «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации»

<u>88</u>	МДК 1-01.2001	Методические указания по проведению энергоресурсаудита в жилищно-коммунальном хозяйстве
<u>89</u>	пособие 8.91 к СНиП 2.04.05-91	Численность персонала по эксплуатации систем вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха
<u>90</u>	от 23.03.99 № 66	Приказ Госстроя РФ "Рекомендации по нормированию труда работников водопроводно-канализационного хозяйства"
<u>91</u>	от 23.02.99 № 9	Постановление Госстроя РФ «Методика планирования, учета и калькулирования себестоимости услуг жилищно-коммунального хозяйства»
<u>92</u>	от 28.12.00 № 303	Приказ Госстроя РФ «Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда»
<u>93</u>	МДС 81-6.2000	Методическое пособие по определению сметной стоимости капитального ремонта жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения
<u>94</u>	от 30.07.04 № 392	Постановление правительства РФ «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг»
<u>95</u>	МДК 2-01.01	Рекомендации по определению численности работников службы заказчика жилищно-коммунальных услуг (организации по управлению жилищным фондом)
<u>96</u>	МДК 2-02.01 Часть 1	Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда. Часть 1. Нормы времени и нормы обслуживания на работы по санитарному содержанию домовладений (переизданные)
<u>97</u>	МДК 2-02.01 Часть 2	Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда. Часть 2. Нормы времени и нормы обслуживания на работы по ремонту и обслуживанию внутридомового инженерного оборудования
<u>98</u>	МДК 2-02.01 Часть 3	Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда. Часть 3. Нормы времени и нормативы численности на работы по ремонту конструктивных элементов жилых зданий (переизданные)
<u>99</u>	МДК 2-02.01 Часть 4	Рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда. Часть 4. Нормативы численности руководителей, специалистов и служащих муниципальных предприятий-подрядчиков, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда
<u>100</u>	Глава 6 ТСН-2001	Сборники расценок на ремонтно-строительные работы
<u>101</u>	Глава 14 ТСН-2001	Сборники расценок на техническое обслуживание и ремонт оборудования городского хозяйства

**ДОГОВОР ВОЗМЕЗДНОГО ОКАЗАНИЯ УСЛУГ № \_\_\_\_\_**

г. Москва

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2007 г.

**ООО \_\_\_\_\_**, в лице \_\_\_\_\_,  
действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем ЗАКАЗЧИК, с  
одной стороны,

и

**ООО \_\_\_\_\_**, в лице генерального директора Жолина Андрея Алек-  
сандровича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем  
ИСПОЛНИТЕЛЬ, с другой стороны,

совместно именуемые в дальнейшем СТОРОНЫ,

заключили настоящий договор о нижеследующем:

## **1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется по заданию Заказчика выполнять работы и оказывать услуги по техническому обслуживанию инженерных систем и строительных конструкций здания, находящегося по адресу: \_\_\_\_\_ (далее по тексту «Объект»), указанные в Приложении № 1 к настоящему договору (далее по тексту - «Работы»), а ЗАКАЗЧИК обязуется своевременно принимать Работы и оплачивать их.

1.2. Выполнение Работ ИСПОЛНИТЕЛЬ осуществляет самостоятельно и/или с привлечением третьих сторон.

1.3. Срок выполнения Работ по настоящему договору устанавливается с \_\_\_\_\_ 2007 года \_\_\_\_\_ 2009 года.

## **2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. ИСПОЛНИТЕЛЬ обязан:

2.1.1. выполнить Работы, перечисленные в Приложении № 1 к настоящему договору,  
- с надлежащим качеством в соответствии с требованиями действующей нормативно-технической документации и требованиями производителей оборудования,

- в установленном объеме и в определенные сроки в соответствии с требованиями технических регламентов, технологических карт и инструкций по обслуживанию.

2.1.2 предоставлять по запросам ЗАКАЗЧИКА требуемую информацию, непосредственно связанную с условиями настоящего договора; предоставлять по требованию ЗАКАЗЧИКА копии договоров, заключаемых с субподрядными организациями на выполнение Работ в рамках настоящего договора.

2.1.3 в течение 5-х рабочих дней безвозмездно и за свой счет исправлять по требованию ЗАКАЗЧИКА все выявленные недостатки выполнения Работ, возникшие по вине ИСПОЛНИТЕЛЯ.

2.1.4 предъявлять обслуживаемые инженерные системы и оборудование представителям государственных контролирующих органов и поставщиков коммунальных услуг в рамках полномочий эксплуатирующей организации.

2.1.5 ежеквартально предоставлять ЗАКАЗЧИКУ отчеты о проведенных работах и оказанных услугах и техническом состоянии обслуживаемых инженерных систем и строительных конструкций.

2.1.6 обеспечить выполнение сотрудниками ИСПОЛНИТЕЛЯ при нахождении на Объекте требований внутреннего распорядка ЗАКАЗЧИКА, а также требований пропускного режима и охраны.

## 2.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ имеет право:

2.2.1 требовать от ЗАКАЗЧИКА своевременно принимать и оплачивать выполненные Работы согласно Актам приемки выполненных работ.

2.2.2 заключать субподрядные договора для выполнения работ и оказания услуг, указанных в настоящем договоре, с другими организациями и/или гражданами.

2.2.3 разрабатывать для ЗАКАЗЧИКА рекомендации и предложения по улучшению режимов эксплуатации инженерных систем и строительных конструкций Объекта, по модернизации инженерных систем и обеспечению режимов экономии ресурсов.

2.2.4 в случае производственной необходимости и по согласованию с ЗАКАЗЧИКОМ, производить дополнительные работы и услуги по техническому обслуживанию Объекта.

2.2.5 в случае не оплаты ЗАКАЗЧИКОМ в течение 15 дней выполненных ИСПОЛНИТЕЛЕМ и принятых ЗАКАЗЧИКОМ Работ приостанавливать выполнение работ и оказание услуг по техническому обслуживанию до их оплаты.

### 2.3. ЗАКАЗЧИК обязан:

2.3.1 передать ИСПОЛНИТЕЛЮ всю техническую и эксплуатационную документацию, необходимую для выполнения Работ в рамках настоящего договора.

2.3.2. передать ИСПОЛНИТЕЛЮ инженерные системы и строительные конструкции Объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями Порядка передачи инженерных систем и строительных конструкций в эксплуатацию, который является Приложением № 3 к настоящему договору.

2.3.2 обеспечить доступ сотрудников ИСПОЛНИТЕЛЯ во все помещения и на территорию Объекта для выполнения Работ в рамках настоящего договора.

2.3.3 предоставить ИСПОЛНИТЕЛЮ для организации Работ на Объекте два изолированных помещения: одно, площадью не менее \_\_\_\_\_ кв. м, пригодное для размещения специалистов, выполняющих Работы в рамках настоящего договора, и другое, площадью не менее \_\_\_\_\_ кв. м, пригодное для размещения оборудования, необходимого для выполнения Работ, а также 1 (одну) телефонную линию с городским номером и выделенную линию Интернета.

2.3.4. своевременно принимать и оплачивать Работы на условиях настоящего договора.

2.3.5. в случае возникновения у ЗАКАЗЧИКА необходимости в проведении дополнительных работ и услуг для реализации целей настоящего договора, оплатить такие услуги в соответствии с дополнительными соглашениями между СТОРОНАМИ.

### 2.4. ЗАКАЗЧИК имеет право:

2.4.1 в любое время проверять по объему, срокам и качеству выполнение ИСПОЛНИТЕЛЕМ Работ, если указанные проверки не связаны с вмешательством в хозяйственную деятельность ИСПОЛНИТЕЛЯ и не препятствуют ему в проведении Работ.

2.4.2 в установленном законом порядке требовать возмещения убытков в случае выполнения ИСПОЛНИТЕЛЕМ Работ по настоящему договору с существенными нарушениями по объему, срокам и качеству.

2.4.3 приостановить действие настоящего договора в любое время, уплатив ИСПОЛНИТЕЛЮ часть общей установленной цены пропорционально части уже выполненных Работ по настоящему договору, при условии соблюдения положений п. 9.3. настоящего Договора;

## 3. СТОИМОСТЬ РАБОТ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Ежемесячная стоимость Работ по настоящему договору составляет \_\_\_\_\_, включая НДС 18% в сумме \_\_\_\_\_, в соответствии с Расчетом месячной стоимости услуг по техническому обслуживанию, который является приложением № 2 к настоящему договору.

3.2. расчеты между СТОРОНАМИ по настоящему договору производятся в безналичной форме путем перевода денежных средств на расчетный счет ИСПОЛНИТЕЛЯ на основании выставляемых им счетов в течение 5 банковских дней, но не позднее дат, указанных в пункте 3.3. настоящего договора;

3.3. оплата Работ производится поэтапно:

- до 5 числа каждого отчетного месяца на основании счета ИСПОЛНИТЕЛЯ выплачивается стоимость Работ по статье «Фонд оплаты труда» Расчета месячной стоимости услуг (Приложение № 2) в сумме \_\_\_\_\_, включая НДС 18% в сумме \_\_\_\_\_;

- до 5 числа каждого месяца, следующего за отчетным, производится окончательный расчет на основании Акта приемки выполненных работ и счета ИСПОЛНИТЕЛЯ в сумме \_\_\_\_\_, включая НДС 18% в сумме \_\_\_\_\_;

3.4. стоимость Работ по настоящему договору предусматривает техническое и аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных систем и строительных конструкций Объекта в рамках их технико-экономических показателей на момент начала действия настоящего договора, отраженных в Актах приемки - передачи систем и конструкций в эксплуатацию. При изменении в результате проведения работ по реконструкции, модернизации или капитальному ремонту технико-экономических показателей инженерных систем и строительных конструкций Объекта стоимость Работ по договору подлежит изменению.

3.5. в стоимость Работ по настоящему договору не входит стоимость работ и материалов по замене инженерных систем и строительных конструкций, инженерного оборудования, отдельных его узлов и агрегатов и другие работы, входящие в состав капитального и текущего ремонтов или имеющие специальный характер. Указанные работы и услуги являются дополнительными. ИСПОЛНИТЕЛЬ производит их в соответствии с требованиями пунктов 2.2.4 и 2.3.5 на условиях дополнительных соглашений к настоящему договору.

3.6. в стоимость Работ по настоящему договору не входит стоимость материалов, используемых для работ по техническому обслуживанию инженерных систем с периодом более месяца, а также стоимость электроламп, подлежащих замене.

3.7. в стоимость Работ по настоящему договору не входит стоимость специализированных работ по техническому обслуживанию, выполняемых по договорам подряда/субподряда.

#### **4. ПОРЯДОК ПРИЕМКИ РАБОТ**

4.1. не позднее 25 числа отчетного месяца ИСПОЛНИТЕЛЬ предоставляет ЗАКАЗЧИКУ Акт приемки выполненных работ. Работы считаются выполненными и подлежат оплате на условиях статьи 3 настоящего договора после подписания Акта приемки выполненных работ ЗАКАЗЧИКОМ

4.2. при наличии претензий к выполненным Работам ЗАКАЗЧИК в течение 3-х календарных дней должен направить ИСПОЛНИТЕЛЮ мотивированный отказ в приемке выполненных работ. Если в течение 3-х календарных дней с момента получения ЗАКАЗЧИКОМ Акта приемки выполненных работ данный Акт не подписан ЗАКАЗЧИКОМ и ИСПОЛНИТЕЛЮ не направлен мотивированный отказ, то Акт приемки выполненных работ считается подписанным, и работы подлежат оплате полностью на условиях статьи 3 настоящего договора.

4.3. в случае направления ЗАКАЗЧИКОМ мотивированного отказа Работы считаются выполненными частично и подлежат приемке и оплате в части Работ, к которой ЗАКАЗЧИК не имеет претензий. Одновременно с направлением мотивированного отказа ЗАКАЗЧИК направляет откорректированный Акт приемки выполненных работ, в котором указывает объемы, перечни и стоимость работ, не вызывающий у него претензий, а также объемы, перечни и стоимость работ, к которым он имеет претензии, и содержание претензий. Работы и услуги, в приемке и оплате которых мотивированно отказано, подлежат исправлению и приемке в соответствии с требованиями п. 4.4. настоящего договора.

4.4. в случае направления ЗАКАЗЧИКОМ мотивированного отказа ИСПОЛНИТЕЛЬ обязуется в течение 3-х рабочих дней или в иной, разумный и согласованный СТОРОНАМИ срок, устранить выявленные недостатки за свой счет и сдать исправленные работы и результаты услуг ЗАКАЗЧИКУ как вновь произведенные.

#### **5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему договору СТОРОНЫ несут ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2. ИСПОЛНИТЕЛЬ в зоне своей эксплуатационной ответственности отвечает за техническую исправность инженерных систем и строительных конструкций Объекта в рамках обязательств по настоящему договору и в соответствии с действующими нормативами, стандартами и правилами. ИСПОЛНИТЕЛЬ не несет ответственности за нарушения в работе инженерных систем и строительных конструкций, возникших не по его вине или по причинам, находящимся вне разумного контроля ИСПОЛНИТЕЛЯ

5.3. при задержке оплаты выполненных Работ на срок более 15 дней ЗАКАЗЧИК несет ответственность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

## **6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ**

6.1. В течение всего срока действия настоящего договора и после его окончания СТОРОНЫ гарантируют обеспечение конфиденциальности в отношении информации, полученной в процессе исполнения обязательств по настоящему договору.

6.2. СТОРОНЫ обязуются не разглашать, не передавать и не предоставлять еще каким-либо способом третьим лицам и/или организациям сведения, полученные в процессе исполнения настоящего договора или содержащиеся в документах, оформляющих взаимоотношения Сторон в рамках настоящего договора, не иначе как с письменного согласия другой СТОРОНЫ, за исключением случаев, когда разглашение (передача) сведений предусмотрены законодательством Российской Федерации.

6.3. Не является нарушением положений раздела 6 настоящего договора сообщение информации и передача документации, полученных ИСПОЛНИТЕЛЕМ в рамках настоящего Договора, субподрядчикам, привлеченным ИСПОЛНИТЕЛЕМ в соответствии с п. 2.2.2. настоящего договора.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Ни одна из Сторон не несет ответственности перед другой Стороной за неисполнение обязательств по настоящему договору, обусловленное действием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших помимо воли и желания Сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, в том числе объявленная или фактическая война, гражданские волнения, эпидемии, блокада, эмбарго, пожары, землетрясения, наводнения и другие природные стихийные бедствия, а также изменение условий государственного регулирования.

7.2. Подтверждением наличия и продолжительности действия обстоятельств непреодолимой силы является документ, выданный соответствующим компетентным органом.

7.3. Сторона, которая не исполняет своего обязательства вследствие действия непреодолимой силы, должна незамедлительно письменно известить другую Сторону о таких обстоятельствах и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору.

7.4. В случае действия вышеуказанных обстоятельств более одного месяца Стороны имеют право отказаться от дальнейшего выполнения взятых на себя обязательств по настоящему договору и расторгнуть его путем направления пись-



менного уведомления другой Стороне.

7.5. При расторжении настоящего договора в соответствии с п.7.4. Стороны осуществляют расчет по взаимным обязательствам за 5 (пять) рабочих дней до даты расторжения настоящего договора.

## **8. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ**

8.1. Все споры или разногласия между Сторонами, которые могут возникнуть по настоящему договору или в связи с его исполнением, если они не будут урегулированы путем переговоров, подлежат рассмотрению в арбитражном суде г. Москвы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **9. ГАРАНТИИ ПО ДОГОВОРУ**

9.1. ЗАКАЗЧИК гарантирует, что передаваемые на техническое обслуживание инженерные системы и строительные конструкции запроектированы, закончены строительством, сданы в эксплуатацию и эксплуатируются в соответствие с требованиями действующей нормативно-технической документации города Москвы и Российской Федерации.

9.2 ЗАКАЗЧИК гарантирует отсутствие действующих предписаний государственных контролирующих органов, ограничивающих порядок эксплуатации инженерных систем и строительных конструкций и/или предписывающих устранение недостатков в инженерных системах и строительных конструкциях, передаваемых на техническое обслуживание.

9.3. ЗАКАЗЧИК гарантирует достоверность передаваемой исполнительной и эксплуатационной документации.

9.4. ИСПОЛНИТЕЛЬ гарантирует соответствие качества работ и услуг по техническому обслуживанию требованиям нормативно-технической документации города Москвы и Российской Федерации, а также требованиям, сформировавшимся на рынке города Москвы, к услугам подобного рода.

9.5. ИСПОЛНИТЕЛЬ гарантирует наличие у сотрудников, выполняющих работы и услуги по настоящему договору, необходимых квалификаций, аттестаций и разрешений на работы.

9.6. ИСПОЛНИТЕЛЬ гарантирует заключение договора страхования своей профессиональной ответственности с суммой покрытия \_\_\_\_\_ рублей в течение двух недель с момента заключения настоящего договора

9.7. Учитывая, что в момент заключения договора, деятельность по техническому обслуживанию инженерных систем и строительных конструкций, передаваемых на техническое обслуживание по настоящему договору, не подлежит государственному лицензированию, ИСПОЛНИТЕЛЬ гарантирует, что при изменении государственных требований к лицензированию указанных видов деятельности, он обеспечивает за свой счет получение необходимых лицензий и разрешений.

9.8. Убытки и расходы, возникшие у одной из СТОРОН в случае нарушения другой СТОРОНОЙ указанных в настоящей статье гарантий, подлежат возмеще-

нию в полном объеме в течение 5 (пяти) рабочих дней СТОРОНОЙ, нарушившей гарантии.

## 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

10.1. Настоящий договор вступает в действие с \_\_\_\_\_ 2007 года и действует до исполнения СТОРОНАМИ своих обязательств по данному договору.

10.2. Досрочное расторжение настоящего договора может иметь место в соответствии с положениями данного договора, либо по соглашению СТОРОН, либо на основаниях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.3. СТОРОНА, решившая расторгнуть настоящий договор, должна направить письменное уведомление о намерении расторгнуть данный договор другой СТОРОНЕ не позднее, чем за 60 календарных дней до предполагаемой даты расторжения настоящего договора.

10.4 СТОРОНЫ договорились, что ИСПОЛНИТЕЛЬ имеет преимущество перед другими подрядчиками на продление настоящего договора по окончании срока выполнения работ, указанного в пункте 1.3.

10.5. Все изменения и/или дополнения к настоящему договору действительны и являются его неотъемлемой частью, если они составлены в письменной форме и подписаны обеими СТОРОНАМИ.

10.6. Настоящий договор закрепляет все без исключения согласованные взаимные обязательства Сторон и не подразумевает существование иных обязательств, кроме непосредственно указанных в данном договоре. С момента подписания настоящего договора ранее имевшая место переписка и документация по предмету данного договора утрачивает юридическую силу.

10.7. Любые изобретения, организационно-технические и методические решения, программное обеспечение, ноу-хау и иные нововведения, сделанные ИСПОЛНИТЕЛЕМ при исполнении своих обязательств по настоящему договору являются его интеллектуальной собственностью и принадлежат ему на правах исключительного пользования. Разработанные ИСПОЛНИТЕЛЕМ нормативно-технические документы, необходимые для выполнения Работ и относящиеся исключительно к Объекту, после окончания действия настоящего договора подлежат передаче ЗАКАЗЧИКУ.

10.8. В случае изменения у какой-либо из СТОРОН юридического адреса, названия, банковских реквизитов и прочего она обязана в течение 10 (десяти) календарных дней письменно известить об этом другую Сторону, причем в письме необходимо указать, что оно является неотъемлемой частью настоящего договора.

10.9. Приложения к настоящему договору составляют его неотъемлемую часть:

- Приложение № 1 «Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию».
- Приложение № 2 «Расчет месячной стоимости услуг по техническому обслуживанию»
- Приложение № 3 «Порядок передачи инженерных систем и строительных конструкций в эксплуатацию»
- Приложение № 4 «Порядок устранения технических инцидентов и локализации аварий на инженерных системах»

10.10. Во всём ином, что не оговорено в настоящем договоре, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

10.11 Для взаимодействия в процессе исполнения настоящего договора СТОРОНЫ назначают своих уполномоченных представителей, о чем письменно информируют друг друга или заключают дополнительное соглашение.

10.12. Настоящий договор составлен на русском языке в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

## 11. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Заказчик	Исполнитель
	Генеральный директор  _____ А.А.Жолни  « ____ » _____ 2007 г.

М.П.

М.П.

к Договору возмездного оказания услуг  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2007 года

Перечень работ и услуг по техническому обслуживанию  
инженерных систем и строительных конструкций  
здания по адресу: г. Москва, ул. \_\_\_\_\_, д.40, стр.1

## 1. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В контексте настоящего договора, если Стороны в дальнейшем не будут придавать иного значения нижеизложенным терминам, что должно быть письменно согласовано Сторонами, такие термины будут иметь следующее значение:

**Объект** – жилое/административное здание, расположенное по адресу:  
\_\_\_\_\_

**Инженерные системы** – инженерное оборудование и проводящие коммуникации (трубопроводы, воздуховоды, проводки), обеспечивающие Объект ресурсами и входящие в состав следующих инженерных систем:

- система вентиляции и кондиционирования, за исключением чиллера;
- система отопления и индивидуальный тепловой пункт, за исключением узла учета тепловой энергии;
- систему электроснабжения, за исключением системы гарантированного электроснабжения;
- системы холодного и горячего водоснабжения и водоотведения;
- система ливневой канализации;
- пожарный водопровод.

**Строительные конструкции** – элементы Объекта, выполняющие несущие, ограждающие и эстетические функции, в следующем составе:

- внутренняя отделка;
- полы;
- потолки;
- элементы внешней отделки на высоте до 3 (трех) метров от уровня отмостки;
- кровля;
- заполнения оконных и дверных проемов.

**Техническое обслуживание** – комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на поддержание работоспособности и исправности инженерных систем и строительных конструкций при использовании их по назначению в процессе нормальной эксплуатации и включающий в себя следующие работы, в соответствии с приложением № 4 ВСН 58-88р «Положения об организации и про-

ведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения»:

- работы по контролю технического состояния,
- работы по наладке и регулировке,
- работы по устранению незначительных неисправностей,
- подготовка к сезонной эксплуатации, за исключением гидropневматической и химической промывок.

Техническое обслуживание носит периодический и планово-предупредительный характер.

**Аварийно-диспетчерское обслуживание** – комплекс организационно-технических мероприятий, направленных на обеспечение постоянного контроля над параметрами функционирования Инженерных систем, учет возникших на Инженерных системах инцидентов и неисправностей, оперативное их устранение и немедленную локализацию аварий.

Аварийно-диспетчерское обслуживание объекта осуществляется круглосуточно диспетчерской службой ИСПОЛНИТЕЛЯ, которая располагается на Объекте.

**Организация работ и услуг** – услуги по техническому консалтингу, осуществляемые ИСПОЛНИТЕЛЕМ для ЗАКАЗЧИКА для реализации целей настоящего договора, и включающие в себя:

- разработка содержательной части договоров подряда и технических заданий к ним;
- проведение конкурсов по размещению подрядов и котировок цен на услуги и работы;
- участие в переговорах с подрядчиками и поставщиками;
- контроль над проведением работ по договорам подряда;
- участие в приемке работ.

*Дополнительные работы и услуги* – работы и услуги, не предусмотренные статьей 1 настоящего договора и осуществляемые ИСПОЛНИТЕЛЕМ согласно пунктам 2.2.4, 2.3.5 и 3.5 настоящего договора.

## 2. ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ И УСЛУГ

2.1 Техническое обслуживание инженерных систем и строительных конструкций Объекта в следующем объеме:

### Вентиляция

- контроль состояния и замена фильтров;
- контроль состояния и замена приводных ремней;
- контроль соосности приводных валов, их регулировка и юстировка;
- контроль состояния герметичности аппаратов и воздухопроводов системы, устранение неплотностей;
- контроль соответствия параметров и алгоритмов работы автоматики режимам эксплуатации, их настройка;
- контроль работы силового электрооборудования вентиляции, электроприводов системы автоматики;

- очистка теплообменников вентиляционных машин.

#### Центральное кондиционирование

- контроль состояния, очистка или замена фильтров фанкойлов;
- очистка теплообменников фанкойлов;
- контроль работы силового электрооборудования фанкойлов;
- контроль состояния, очистка или замена фильтров внутренних блоков сплит-систем;
- контроль технического состояния и техническое обслуживание трубопроводов системы кондиционирования;
- контроль работы и техническое обслуживание оборудования гидромодуля, включая насосы, электроприводы, запорно-регулирующую арматуру;

#### Центральное отопление и оборудование индивидуального теплового пункта

- контроль параметров качественного регулирования системы теплоснабжения, изменение настроек ИТП при необходимости, настройка балансировочных клапанов;
- контроль соответствия параметров и алгоритмов работы автоматики режимам эксплуатации, их настройка;
- контроль параметров функционирования отопительных приборов;
- контроль технического состояния и техническое обслуживание трубопроводов;
- контроль работы и техническое обслуживание насосов и запорно-регулирующей арматуры;
- подготовка системы теплоснабжения к отопительному сезону, гидравлические испытания, сдача системы представителю теплоснабжающей организации.

#### Электроснабжение

- контроль технического состояния проводок и кабельных линий;
- контроль технического состояния электрощитов, протяжка контактов, обеспечение режимов доступа к оборудованию в электрощитах;
- замена устройств и аппаратов защиты;
- замена электрических ламп и пускорегулирующей арматуры;
- мелкий ремонт светильников;
- замена электротехнической арматуры;
- контроль соответствия параметров функционирования силового электрооборудования режимам эксплуатации, контроль нагрузок;
- техническое обслуживание электроприводов

#### Горячее и холодное водоснабжение

- контроль технического состояния и техническое обслуживание трубопроводов;
- мелкий ремонт водоразборной и запорной арматуры;
- мелкий ремонт санитарно-технических приборов.

## Системы водоотведения

- контроль технического состояния и техническое обслуживание трубопроводов хозяйственно-бытовой канализации;
- контроль технического состояния и техническое обслуживание трубопроводов и приемных воронок внутреннего водостока в зоне доступности;
- устранение засоров в санитарно-технических приборах, выпусках и трубопроводах;
- контроль технического состояния и техническое обслуживание насосного оборудования;
- очистка дренажных ям и приемков.

## Пожарный водопровод

- контроль технического состояния и техническое обслуживание трубопроводов пожарного водопровода;
- перемотка пожарных рукавов в соответствии с требованиями ППБ 01-03;
- контроль сроков годности и технического состояния средств пожаротушения;
- контроль технического состояния и техническое обслуживание оборудования станции повышения давления.

## Строительные конструкции

- контроль технического состояния строительных конструкций;
- мелкий ремонт внутренней отделки, за исключением элементов эксклюзивного дизайна в помещениях;
- мелкий ремонт внешней отделки на высоте до 3-х метров от уровня отмостки;
- мелкий ремонт покрытий полов;
- мелкий ремонт подвесных и реечных потолков;
- мелкий ремонт или замена оконной и дверной фурнитуры;
- мелкий ремонт рулонной кровли и металлических элементов защиты парапетов и примыканий в зоне доступности.

## 2.2 Аварийно-диспетчерское обслуживание инженерных систем и строительных конструкций Объекта в следующем объеме:

- контроль параметров работы инженерных систем объекта и управление режимами работы инженерных систем через систему диспетчеризации;
- контроль параметров работы инженерных систем объекта в процессе плановых обходов и осмотров;
- контроль технического состояния строительных конструкций в процессе плановых обходов и осмотров;
- предотвращение и локализация аварий;
- взаимодействие и техническая поддержка службы охраны;
- взаимодействие с аварийными городскими службами;

- сбор, учет и диспетчеризация заявок от представителей и сотрудников ЗАКАЗЧИКА;
- контроль выполнения плановых работ по техническому обслуживанию силами ИСПОЛНИТЕЛЯ и привлеченными организациями.

### 2.3 Организация следующих работ и услуг

- техническое обслуживание чиллера,
- техническое обслуживание системы диспетчеризации, техническая поддержка и обновление программного обеспечения,
- соблюдение гарантийных и сервисных обязательств поставщиков и монтажников оборудования,
- техническое обслуживание узла учета тепловой энергии, сбор, передача и сверка данных о теплоснабжении,
- замеры сопротивления изоляции,
- гидродневматическая и/или химическая промывки системы теплоснабжения,
- очистка кровли от снега и наледи в зимнее время,
- техническое обслуживание системы обогрева водостоков,
- очистка и дезинфекция систем вентиляции и кондиционирования,
- демеркуризация люминесцентных ламп.

2.4 Предъявление при необходимости обслуживаемых инженерных систем и строительных конструкций представителям государственных контролирующих органов и поставщиков коммунальных ресурсов, а также другие взаимоотношения с указанными органами и организациями, вытекающие из обязательств ИСПОЛНИТЕЛЯ по настоящему договору и требований, предъявляемых к эксплуатирующим организациям нормативно-технической документацией города Москвы и Российской Федерации.

2.5 Составление ежеквартальных отчетов о выполненных работах и оказанных услугах, а также о техническом состоянии инженерных систем и строительных конструкций.

2.6 Разработка регламентов технического обслуживания инженерных систем, схем осмотра инженерных систем и строительных конструкций, порядка действий персонала ИСПОЛНИТЕЛЯ при чрезвычайных ситуациях и взаимодействия со службой охраны и другими службами ЗАКАЗЧИКА – выполняется в течение 3 (трех) месяцев с начала действия договора.

2.8 Проверка достоверности эксплуатационной и исполнительной документации в процессе производства работ и оказания услуг.

**ЗАКАЗЧИК:**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

М.П.

М.П.



к Договору возмездного оказания услуг  
№ \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2007 года

Порядок передачи  
инженерных систем и строительных конструкций  
в эксплуатацию

1. Приемка инженерных систем и строительных конструкций Объекта осуществляется в течение 14 календарных дней с момента начала действия настоящего договора и оформляется Актом приемки-передачи инженерных систем и строительных конструкций в эксплуатацию.
2. В процессе приемки-передачи систем и конструкций производится их осмотр, определение или уточнение основных технических характеристик, идентификация основных узлов и агрегатов, предварительное определение степени их физического износа, соответствие состава и характеристик оборудования исполнительной и эксплуатационной документации.
3. Обнаруженные в процессе приемки-передачи дефекты и неисправности заносятся в Дефектную ведомость, которая является неотъемлемой частью Акта приемки-передачи инженерных систем и строительных конструкций.
4. В соответствии с пунктом 2.3.1 настоящего договора исполнительная и эксплуатационная документация на системы и конструкции передается по списку, который является неотъемлемой частью Акта приемки-передачи инженерных систем и строительных конструкций в эксплуатацию (для эксплуатации передаются копии документов, а также определяется порядок использования оригиналов при необходимости).
5. В процессе приемки-передачи определяются границы эксплуатационной ответственности между ИСПОЛНИТЕЛЕМ, ЗАКАЗЧИКОМ и поставщиками ресурсов (коммунальными службами) и оформляются Актами разграничения эксплуатационной ответственности, которые являются неотъемлемой частью Акта приемки-передачи инженерных систем и строительных конструкций в эксплуатацию.

**ЗАКАЗЧИК:**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

М.П.

М.П.

к Договору возмездного оказания услуг  
№ \_\_\_\_\_ от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2007 года

Порядок устранения инцидентов и неисправностей  
инженерных систем и строительных конструкций  
и локализации аварий на них

1 Устранение инцидентов и неисправностей инженерных систем в рамках аварийно-диспетчерского обслуживания осуществляется на основании данных журнала учета заявок или информации, полученной в процессе контроля над параметрами функционирования инженерных систем.

2 Срок принятия мер по устранению инцидентов и неисправностей инженерных систем, препятствующих нормальному использованию помещений Объекта в соответствии с их функциональным назначением, и восстановлению режимов их нормальной эксплуатации – не более 6 (шести) часов с момента поступления информации об инцидентах или неисправностях в диспетчерскую службу ИСПОЛНИТЕЛЯ.

3 Срок принятия мер по устранению инцидентов и неисправностей Инженерных систем, не препятствующих нормальному использованию помещений Здания в соответствии с их функциональным назначением, и восстановлению режимов их нормальной эксплуатации – не более 24 (двадцати четырех) часов с момента поступления информации об инцидентах или неисправностях в диспетчерскую службу ИСПОЛНИТЕЛЯ.

4. Если отказы в работе инженерных систем или изменение параметров их функционирования связаны с изменением режимов работы городских и коммунальных служб, службы эксплуатации ЗАКАЗЧИКА, необходимостью проведения работ, носящих капитальный или специальный характер, то сроки восстановления режимов нормальной эксплуатации инженерных систем согласовываются СТОРОНАМИ в зависимости от характера технических неисправностей или причин их вызвавших.

5. Срок принятия мер по локализации аварий на инженерных системах – немедленно после поступлению информации об аварии в диспетчерскую службу ИСПОЛНИТЕЛЯ.

6. После локализации аварии в течение 6 (шести) часов ИСПОЛНИТЕЛЬ составляет Аварийный акт, в котором отмечает источник и точное время поступления информации об аварии, характер аварии, наименование аварийной инженерной системы, предварительную оценку причин аварии, перечень и

продолжительность работ по локализации аварии, перечень лиц и организаций, принимавших участие в локализации аварии, описание ущерба от аварии.

7. В первый следующий за аварией рабочий день создается комиссия, состоящая из представителей ЗАКАЗЧИКА и ИСПОЛНИТЕЛЯ с привлечением в случае необходимости представителей городских и коммунальных служб и/или независимых экспертов, для расследования причин аварии и определения способов их устранения и восстановления режимов функционирования Инженерных систем. Результаты работы указанной комиссии оформляются актом.

3.8 ЗАКАЗЧИК возмещает ИСПОЛНИТЕЛЮ все его затраты, связанные с локализацией аварии, если причины аварии не связаны с недостатками и упущениями в работе ИСПОЛНИТЕЛЯ в рамках выполнения им обязательств по Договору.

3.9 Обязанность по хранению документации по аварии (акты, материалы исследований и экспертиз) возлагаются на ИСПОЛНИТЕЛЯ.

**ЗАКАЗЧИК:**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

М.П.

М.П.

**Образец**

<b>СОГЛАСОВАНО</b> Начальник службы эксплуатации зданий _____/_____ « ____ » _____ 2004 года	<b>УТВЕРЖДЕНО</b> Генеральный директор ООО «Габа Эстейт» Габа Д.В. « ____ » _____ 2004 года
--	---

**Регламент технического обслуживания автоматики управления  
системы отопления и тепломеханического оборудования  
ИТП.**

ООО «ГАБА ЭСТЕЙТ»  
2004 г.

## Содержание

1. Краткое описание системы
2. Виды технического обслуживания
3. Используемая техническая документация
4. Требования к обслуживающему персоналу
5. Требования по технике безопасности
6. Перечень работ по ТО-1
7. Перечень работ по ТО-2

## 1. Краткое описание системы

Здание \_\_\_\_\_ (далее объект) оборудовано Индивидуальным Тепловым Пунктом (ИТП) СКЛ «Цететерм»

Автоматика ИТП вместе с блоком управления насосами ETA «Refimex» предназначена для задания и выдерживания требуемых параметров систем горячего водоснабжения, отопления и вентиляции в автоматическом режиме, а так же управления насосами повышения давления, с целью экономии энергии и создания комфортных условий пребывания персонала на объекте.

Автоматика ИТП состоит из трех основных частей:

Автоматики регулирования «Lendis&Stefa»:

- Приводы клапанов: SKB 32.51
- Контроллер ГВС RVP 31.91
- Контроллер отопления и вентиляции: RVL 470
- Датчики температуры воды: QAE 22.AQAE 22.2
- Датчики температуры воздуха: QAC 32

Автоматики контроля :

- Расходомер MN-Qn 25 DN65WS-Qn 25 DN65 «PolluxI»
- Теплосчетчик Combimetr Q «Corius»

Автоматики управления насосами:

- блок управления насосами ETA «Refimex»
- Датчики давления В 12 CN «Pantin»
- Электромагнитный клапан MV1 Z110A (L126B17-1/2) «Sirai»

## 2. Виды технического обслуживания

На данном оборудовании технического обслуживания (ТО) ведется по плано-предупредительной системе и включает в себя эксплуатационный контроль и профилактическое техобслуживание:

- ТО-1 – работы, выполняемые по графику, согласно перечня № 1.1 приложения к регламенту;
- ТО-2 – работы, выполняемые по графику, согласно перечня № 1.2 приложения к регламенту.

Эксплуатационный контроль осуществляют специалисты дежурной смены технической службы ежедневно в соответствии с графиком обходов.

Работы по первому и второму перечням проводятся ежемесячно в течение отопительного периода с перерывом не более 20 дней. Работы первого перечня предшествуют работам второго перечня.

## 3. Используемая техническая документация

Все работы выполняются в соответствии с требованиями, изложенными в описаниях и руководствах по эксплуатации, паспортах на оборудование:

- Руководство по монтажу, эксплуатации и техническому обслуживанию тепловых пунктов СКЛ «ЦЕТЕТЕРМ»
- СКЛktsks\KANS312 – Каталог - 96

#### **4. Требования к обслуживающему персоналу**

К обслуживанию допускается персонал, изучивший принцип работы приборов, инструкции и руководства по эксплуатации, имеющий квалификацию и прошедший инструктаж по технике безопасности.

#### **5. Требования по технике безопасности**

При работе с автоматикой ИТП необходимо соблюдать общие требования по технике безопасности на производстве и правила электробезопасности, а так же правила работы с приборами находящимися под высоким давлением. Перед началом работ необходимо убедиться, что все оборудование обесточено и приняты все меры исключающие его несанкционированное включение. Сразу же по окончании работ должны быть снова установлены или включены все демонтированные защитные и предохранительные устройства.

Инженер КИПиА ООО «Габа Эстейт»

---

А.Косарев

**Перечень работ № 1**  
по техническому обслуживанию автоматики управления ИТП  
на объекте \_\_\_\_\_

**ТО-1**

№ п/п	Наименование работ	Тип оборудования	Технические требования
1.	Визуальный осмотр автоматики регулирования ИТП с целью выявления неисправностей и повреждений	<p>«Lendis&amp;Stefa»:</p> <p>1) Приводы клапанов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SKB 32.51</li> </ul> <p>2) Контроллер ГВС:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RVP 31.913</li> </ul> <p>3) Контроллер отопления и вентиляции:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RVL 470</li> </ul> <p>4) Датчики воды:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• QAE 22.A</li> <li>• QAE 22.2</li> </ul> <p>5) Датчики температуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• QAC 32</li> </ul> <p>6) Датчики давления «Pantin»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B 12 CN</li> </ul> <p>7) Электромагнитные клапаны: «Sirai» MVI Z110A (L126B17-1/2)</p> <p>8) Теплосчетчик</p> <p>9) Расходомер: «PolluxI»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-Qn 25 DN65</li> <li>• WS-Qn 25 DN65</li> </ul> <p>10) Блок автоматического управления и контроля: «Refimex»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ETA</li> </ul> <p>11) Электродвигатели насосов «Kolmex»</p>	<p>1. <u>Не должно быть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Механических повреждений, грязи, пыли, следов перегрева, сигнализации об отказе оборудования</li> </ul> <p>1. Оборудование и электрожгуты к нему <u>должны быть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• надежно закреплены на несущей арматуре</li> <li>• защитные крышки оборудования имеющего органы регулировки параметров должны быть закрыты и опломбированы.</li> </ul>
2.	Проверка состояния контрольно-измерительных приборов	<p>Расходомер: «PolluxI»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-Qn 25 DN65</li> <li>• WS-Qn 25 DN65</li> </ul> <p>Теплосчетчик</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul> <p>Датчики давления «Pantin»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B 12 CN</li> </ul>	<p><u>Не должно быть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Механических повреждений, грязи, пыли, следов перегрева.</li> </ul> <p><u>должны быть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• надежно закреплены на несущей арматуре</li> <li>• защитные крышки оборудования имеющего органы регулировки параметров должны быть закрыты и опломбированы.</li> <li>• На пломбе или в журнале должна указываться дата проверки прибора (если требуется)</li> </ul>



3.	Контроль частоты включения насосов	Электродвигатели насосов «Kolmex»	Насосы мощностью до 4кВт – не более 100 включений в час. Насосы мощностью свыше 4кВт – не более 20 включений в час.
4.	Проверка исправности ламп сигнализации пульта управления	Блок автоматического управления и контроля: «Refimex» • ЕТА	Все электролампы должны быть исправны и соответствовать требуемым номиналам (типу)
5.	Осмотр состояния электропроводки устройств автоматики ИТП	Электрожгуты и места ввода их в контактные клеммы всех устройств автоматики	Электропроводка должна быть проложена в коробах. Короба должны быть надежно закреплены и закрыты крышками. Электропроводка внутри коробов <u>не должна иметь</u> : механических повреждений, грязи, пыли, следов перегрева и влаги. Места ввода в контактные клеммы всех устройств автоматики <u>должны быть</u> : надежно закреплены и иметь все уплотнительные прокладки винты крепления уплотнителей должны быть затянуты

**Перечень работ № 2**  
по техническому обслуживанию автоматики управления ИТП  
на объекте ТО-2

**ВНИМАНИЕ:** Все работы по Пунктам №3,5,6,10 должны выполняться при полностью отключенном оборудовании!

№ п/п	Наименование работ	Тип оборудования	Технические требования
1.	Визуальный осмотр автоматики регулирования ИТП с целью выявления неисправностей и повреждений	<p>«Lendis&amp;Stefa»:</p> <p>1) Приводы клапанов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SKB 32.51</li> </ul> <p>2) Контроллер ГВС:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RVP 31.913</li> </ul> <p>3) Контроллер отопления и вентиляции:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RVL 470</li> </ul> <p>4) Датчики воды:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• QAE 22.A</li> <li>• QAE 22.2</li> </ul> <p>5) Датчики температуры:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• QAC 32</li> </ul> <p>6) Датчики давления «Pantin»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B 12 CN</li> </ul> <p>7) Электромагнитные клапаны: «Sirai» MV1 Z110A (L126B17-1/2)</p> <p>8) Теплосчетчик</p> <p>9) Расходомер: «Pollux1»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-Qn 25 DN65</li> <li>• WS-Qn 25 DN65</li> </ul> <p>10) Блок автоматического управления и контроля: «Refimex»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ETA</li> </ul> <p>11) Электродвигатели насосов «Kolmex»</p>	<p>1. <u>Не должно быть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Механических повреждений, грязи, пыли, следов перегрева, сигнализации об отказе оборудования</li> <li>• Оборудование и электрожгуты к нему должны быть:</li> <li>• надежно закреплены на несущей арматуре</li> <li>• защитные крышки оборудования имеющего органы регулировки параметров должны быть закрыты и опломбированы.</li> </ul>
2.	Контроль правильности установок значений тока на реле тепловой и токовой защиты	<p>Блок автоматического управления и контроля: «Refimex»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ETA</li> </ul>	Все значения должны соответствовать паспортным данным на оборудование
3.	Проверка состояния контрольно-измерительных приборов	<p>Расходомер: «Pollux1»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-Qn 25 DN65</li> <li>• WS-Qn 25 DN65</li> </ul> <p>Теплосчетчик</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul> <p>Датчики давления «Pantin»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B 12 CN</li> <li>•</li> </ul>	<p><u>Не должно быть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Механических повреждений, грязи, пыли, следов перегрева,</li> </ul> <p><u>должны быть:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• надежно закреплены на несущей арматуре</li> <li>• защитные крышки оборудования имеющего органы регулировки параметров должны быть закрыты и опломбированы.</li> </ul>

			<p>ны.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• На пломбе или в журнале должна указываться дата поверки прибора (если требуется)</li> </ul>
4.	Контроль питающих напряжений и потребляемых токов	<p>Блок автоматического управления и контроля:</p> <p>«Refimex»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ETA</li> </ul>	Все значения должны соответствовать паспортным данным на оборудование
5.	Контроль правильности установок времени переключения насосов	<p>Блок автоматического управления и контроля:</p> <p>«Refimex»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ETA</li> </ul>	Время переключения насосов должно соответствовать требованиям технической документации на данный тип насосов
6.	Контроль, тестирование и регулировка параметров работы систем автоматки, ее компонентов, пусковых и защитных устройств	<p>Блок автоматического управления и контроля:</p> <p>«Refimex»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ETA</li> </ul> <p>Датчики давления «Pantin»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B 12 CN</li> </ul> <p>Контроллер ГВС:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RVP 31.913</li> </ul> <p>Контроллер отопления и вентиляции:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• RVL 470</li> </ul> <p>Расходомер: «Pollux1»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MN-Qn 25 DN65</li> <li>• WS-Qn 25 DN65</li> </ul> <p>Теплосчетчик</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Combimetr Q «Ciorius»</li> </ul>	<p>Все параметры систем автоматки, пусковых и защитных устройств должны соответствовать требованиям эксплуатационной технической документации.</p> <p>Установка защитных устройств другого типа и параметров <u>ЗАПРЕЩАЕТСЯ!</u></p>
7.	Контроль частоты включения насосов	<p>Электродвигатели насосов</p> <p>«Kolmex»</p>	<p><u>Насосы мощностью до 4кВт</u> – не более 100 включений в час.</p> <p><u>Насосы мощностью свыше 4кВт</u> – не более 20 включений в час.</p>
8.	Проверка исправности ламп сигнализации пульта управления	<p>Блок автоматического управления и контроля:</p> <p>«Refimex»</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ETA</li> </ul>	Все электролампы должны быть исправны и соответствовать требуемым номиналам (типу)
9.	Осмотр состояния электропроводки устройств автоматки ИТП	<p>Электрожгуты и места ввода их в контактные клеммы всех устройств автоматки</p>	<p>Электропроводка должна быть проложена в коробах. Короба должны быть надежно закреплены и закрыты крышками. Расстояние между электропроводкой и трубопроводами <u>должно быть</u> не менее 20мм. Электропроводка внутри коробов <u>не должна иметь</u>: механических повреждений, грязи, пыли, следов перегрева и влаги. Места ввода в контактные клеммы всех устройств автоматки <u>должны быть</u>: надежно закреплены и иметь все уплотнительные прокладки винты крепления уплотнителей должны быть затянуты</p>

**УТВЕРЖДАЮ**  
Генеральный директор  
ООО « \_\_\_\_\_ »  
\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2006 г.

Технологические карты по уборке  
помещений ЗАО « \_\_\_\_\_ », находящихся по адресу:  
\_\_\_\_\_

Настоящие технологические карты разработаны на основании ГОСТ Р 51870-2002 «Услуги по уборке зданий и сооружений. Общие технические условия» и регламентируют порядок производства работ по уборке помещений ЗАО « \_\_\_\_\_ », находящихся по адресу: \_\_\_\_\_, специалистами ООО «Габа Эстейт» и привлеченных организаций.

Действия персонала при производстве работ:

**1. Подготовка к работе:**

- 1.1. Расписаться в «Журнале учета рабочего времени» о прибытии на объект;
- 1.2. Пройти инструктаж по технике безопасности при производстве работ (ежемесячно) и расписаться в журнале;
- 1.3. Надеть униформу;
- 1.4. Подготовить необходимый инвентарь, проверить его исправность;
- 1.5. Визуально осмотреть пылесос, убедиться в целостности деталей, электрического шнура, наличии приспособлений.

**2. При производстве работ:**

- 2.1. Соблюдать технику безопасности;

- 2.2. Соблюдать правила противопожарной безопасности;
- 2.3. Выполнять инструкции и рекомендации по пользованию чистящими средствами и уборочным инвентарем;
- 2.4. Пользоваться технологическими картами уборки;
- 2.5. Бережно относиться к имуществу Компании «Габа-Эстейт» и арендатора;
- 2.6. Проявлять выдержку и тактичность при общении с арендатором;
- 2.7. Отмечать в «Журнале заявок» замеченные неисправности и повреждения;
- 2.8. Не допускать несанкционированного пользования оборудованием посторонними лицами;
- 2.9. Выполнять указания руководства Компании, своего непосредственного руководителя незамедлительно устраняя выявленные недостатки.

### **3. По окончанию работы:**

- 3.1. Сложить инвентарь;
- 3.2. Вычистить пылесос и поставить в собранном виде на специально отведенное место;
- 3.3. Сделать необходимые записи в журналах;
- 3.4. Снять униформу;
- 3.5. Расписаться в «Журнале учета рабочего времени» об окончании работ.

### **Указания менеджеру по уборке:**

1. Уборочные работы выполняются с указанной периодичностью, далее по необходимости с учетом фактического загрязнения помещений верхностей;
2. Чистящие средства могут быть заменены на идентичные (по согласованию с руководством);
3. Генеральная уборка всех помещений – *1 раз в месяц в нерабочие дни*;
4. Охрана труда и техника безопасности: предусматриваются меры безопасности производства работ при работах с сильнодействующими химическими веществами.

## Технологическая карта уборки 1 (Г-1)

**Помещения:** офисные (все этажи)

№	Наименование операции/вид поверхности	Периодичность	Инструмент, оборудование	Норма амортизации	Расходные (чистящие и моющие средства)	Прим.
1.	Влажная протирка горизонтальных и вертикальных поверхностей ( <i>слабые загрязнения</i> )	1 раз в день, далее по необходимости	Салфетка универсальная; ведро для воды; щетка для удаления пыли		Вода	
2.	Влажная протирка горизонтальных и вертикальных поверхностей ( <i>сильные загрязнения</i> )	по необходимости	Салфетка универсальная		"Мр. Мускул" - моющее ср-во. "Сиф" - чистящий крем	
3.	Сухая уборка ковровых покрытий	1 раз в день	Пылесос KARCHER для сухой чистки			
4.	Мытье паркета	1 раз в день	Свинг МОП			
5.	Чистка рабочих столов	1 раз в день	Салфетка безворсовая		"Пронто" - полироль для мебели с антистатиком	
6.	Чистка телефонных аппаратов	1 раз в день	Салфетка безворсовая		"Офис - клинер" - средство для оргтехники	
7.	Протирка оконных рам (дерево) / подоконников	1 раз в день	Салфетка универсальная		"Мр. Мускул" - моющее ср-во, вода	
8.	Мытье дверных полотен	1 раз в день	Салфетка универсальная		"Сиф" - чистящий крем; вода	
9.	Смена одноразовых мешков в мусорных корзинах	1 раз в день, далее по необходимости	Мешки мусорные одноразовые (20-30 литров)			
10.	Чистка шредеров	не менее 1 раза в день, далее по необходимости	Мешки мусорные одноразовые (20-30 литров)			
11.	Чистка кофейного аппарата	1 раз в день, далее по необходимости	Губка «Гермес»		Фейри	
12.	Сбор мусора из корзин в мусорные мешки и вынос их в контейнеры.	не менее 1 раза в день	Мешки мусорные одноразовые (120-180литров)			
13.	Мытье стеклянных поверхностей	по мере загрязнения	Салфетка универсальная		Мр. Мускул	
14.	Уход за искусственными растениями	по требованию	Ведро для воды; распылитель		Вода	
15.	Уход за цветочными горшками	по необходимости	Салфетка универсальная		Пемолокс - чистящий порошок	
16.	Удаление пятен с ковровых покрытий	по необходимости	Салфетка универсальная		Пятновыводитель Ванш	
17.	Мытье окон с внутренней стороны	1 раз в квартал	Салфетка универсальная		Мр. Мускул	

## Технологическая карта уборки 2 (Т-2)

**Помещения:** места общего пользования

### 1) Вестибюль (1 этаж)

№	Наименование операции/вид работ	Периодичность	Инструмент, оборудование	Норма амортизации	Расходные материалы	Прим.
1.	Влажная протирка горизонтальных поверхностей	1 раз в день	Салфетка универсальная; ведро для воды; щетка для удаления пыли		Вода	
2.	Протирка операционной стойки	1 раз в день	Салфетка безворсовая		"Гронто" - полироль для мебели с антистатиком. вода	
3.	Смена одноразовых мешков в мусорных корзинах	1 раз в день, далее по необходимости	Мешки мусорные одноразовые (20-30 литров)			
4.	Мытье дверных полотен	1 раз в день	Салфетка универсальная		"Сиф"- чистящий крем; вода	
5.	Мытье стеклянных поверхностей входной двери	не реже 1 раз в день	Салфетка бумажная Wura!		"Mr. Мускул" -моющее ср-во.	
6.	Мытье пластиковых элементов входной двери	1 раз в день	Салфетка универсальная		"Mr. Мускул" - моющее ср-во, "Сиф"- чистящий крем	
7.	Мытье пола	не реже 1-го раза в день	Флаундер в комплекте с тележкой одноразовой		Вода; "Taski"-средство для мытья полов	
8.	Обслуживание искусственного цветника (протирка пьестала)	1 раз в день	Салфетка универсальная, щетка для удаления пыли		Вода,	
9.	Протирка подоконников	1 раз в день	Салфетка безворсовая		"Mr. Мускул"-моющее ср-во; вода	
10.	Сбор мусора из корзины в мусорные мешки и вынос их в контейнеры.	не реже 1раза в день	Мешки мусорные одноразовые (120-180литров)			
11.	Обслуживание икебаны (искусств.)	по мере загрязнения	Распылитель			
12.	Влажная протирка стен	по необходимости	Салфетка универсальная; ведро для воды		Вода	
					"Сиф"- чистящий крем; вода	

## Технологическая карта уборки 3 (Т-3)

Помещения: места общего пользования

### 2) Коридоры (все этажи)

№	Наименование операции/вид поверхности	Периодичность	Инструмент, оборудование	Норма амортизации	Расходные (чистящие и моющие средства)	Прим.
1.	Влажная протирка горизонтальных поверхностей ( <i>слабые загрязнения</i> )	1 раз в день	Салфетка универсальная; ведро для воды; щетка для удаления пыли		Вода	
2.	Влажная протирка горизонтальных поверхностей ( <i>сильные загрязнения</i> )	по необходимости	Салфетка универсальная		"Мр. Мукул" - моющее ср-во, "Сиф" - чистящий крем	
3.	Мытьё дверных полотен	1 раз в день	Салфетка универсальная		"Сиф" - чистящий крем; вода	
4.	Чистка кулера	3 раза в день, далее по необходимости	Салфетка Мураи		Вода	
5.	Чистка ковровых покрытий	1 раз в день	Пылесос для сухой чистки			
6.	Удаление пятен с ковровых покрытий	по необходимости	Салфетка безворсовая		Пятновыводитель "Ванниш"	
7.	Уход за искусственными растениями	по необходимости	Ведро для воды; распылитель		Вода	

## Технологическая карта уборки 4 (Т-4)

Помещения: места общего пользования

### 3) Лестничные марши

№	Наименование операции/вид поверхности	Периодичность	Инструмент, оборудование	Норма амортизации	Расходные (чистящие и моющие средства)	Прим.
1.	Удаление загрязнений со стен	1 раз в день	Салфетка универсальная; ведро для воды; щетка для удаления пыли		Вода	
2.	Мытьё дверных полотен	1 раз в день	Салфетка универсальная		"Сиф" - чистящий крем; вода	



3.	Чистка перил лестницы	1 раз в день	Салфетка универсальная	Слинт
5.	Мытьё лестничных маршей	не реже 2-х раз в день, далее по необходимости	Флаундер в комплекте с ведром	Вода; "Universal"-средство для мытья полов

## Технологическая карта уборки 5 (Т-5)

**Помещения:** места общего пользования

### 4) Санузлы

№	Наименование операции/вид поверхности	Периодичность	Инструмент, оборудование	Норма амортизации	Расходные (чистящие и моющие средства)	Прим.
1.	Влажная протирка горизонтальных поверхностей	1 раз в день	Салфетка универсальная; ведро для воды; щетка для удаления пыли		Вода	
2.	Мытьё стен (места загрязнений)	1 раз в день	Салфетка универсальная		"Сиф"- чистящий крем; вода	
3.	Мытьё дверных полотен	1 раз в день	Салфетка универсальная		"Сиф"- чистящий крем; вода	
4.	Чистка кранов и других частей из хромированных и нержавеющей сталей	не реже 1 раза в день	Салфетка безворсовая		Слинт	
5.	Чистка раковины умывальника	не реже 1 раза в день	Салфетка универсальная		"Слинт"- ср-во для чистки сан/техники и удаления ржавчины	
6.	Мытьё зеркала и других стеклянных поверхностей	не реже 2 раз в день	Салфетка бумажная		"Мр. Мускул"-моющее ср-во.	
7.	Чистка унитаза	не реже 2 раз в день	Салфетка бумажная, ёршик сантехнический		"Санфор"- ср-во для чистки сан/техники. "Сиф"-ч истящий крем; вода	
8.	Мытьё пола	не реже 1 раза в день	Швабра МОИ; ведро 16 литр.		Вода; "Taski"-средство для мытья полов	
9.	Смена одноразовых мешков в мусорных корзинах	2 раза в день, далее по необходимости	Мешки мусорные одноразовые (20-30литров)			
11.	Сбор мусора из корзин в мусорные мешки и вынос в контейнеры	2 раза в день, далее по необходимости	Мешки мусорные одноразовые (120-180литров)			

1.2.	Дезодорирование с/у	1 раз в день (утро)	Освежитель воздуха
------	---------------------	---------------------	--------------------

## Технологическая карта уборки 6 (Т-6)

**Помещения:** технические зоны (подвал)

№	Наименование операции/вид поверхности	Периодичность	Инструмент, оборудование	Норма амортизации	Расходные (чистящие и моющие средства)	Прим.
1.	Влажная протирка горизонтальных поверхностей <i>(слабые загрязнения)</i>	1 раз в 2 дня	Салфетка универсальная; ведро для воды; щетка для удаления пыли		Вода	
3.	Влажная протирка горизонтальных поверхностей <i>(сильные загрязнения)</i>	при необходимости	Салфетка универсальная		"Мр. Мукул" - моющее ср-во. "Сиф" - чистящий крем	
4.	Мытьё дверных полотен	по необходимости	Салфетка универсальная		"Сиф" - чистящий крем; вода	
5.	Удаление загрязнений со стен	1 раз в неделю	Салфетка универсальная; ведро для воды; щетка для удаления пыли		Вода	
6.	Мытьё пола	не реже 1 раза в день	Швабра МОП; ведро 16 литр		Вода; "Taski" - средство для мытья полов	
7	Сбор мусора из корзины в мусорные мешки и вынос их в контейнеры	не реже 1-го раза в день	Мусорные мешки одноразовые (20-30литров)			

Образец

Калькуляция стоимости работ по обслуживанию здания  
 Бюджет расходов по обслуживанию на месяц

п/п	Статьи расхода	Обоснование	Затраты руб./ в месяц
<b>1.</b>	<b>Техническая эксплуатация</b>		
1.1.	Техобслуживание инженерных систем на плановой основе*	<i>Таблица № 1</i>	
1.2	Техобслуживание Помещений (зплата 2-техников + налоги)		
1.3	Расходные материалы (пиводе, клеи, саморезы, электротехнические и сантехнические изделия и пр.)**		
1.4	Амортизация (инструменты и приспособления, спецодежда, средства защиты)		
1.5.	Электролампы		
<b>2.</b>	<b>Уборка</b>		
2.1.	Моющие и чистящие средства, расходные материалы***	<i>Таблица № 3</i>	
2.2	Санитарно-гигиенические средства (жидкое мыло - дозаторы, туалетная бумага - диспенсеры)		
2.3	Амортизация (униформа, оборудование для уборки)		
2.5	Защитные коврики ****	6 ковров 1 раз в неделю	
2.6.	ФОТ (зплата 20 уборщиц + налоги)	<i>Таблица № 1</i>	
<b>3.</b>	<b>Административные расходы</b>		
3.1	Оборудование Офиса	<i>Таблица № 4</i>	
<b>4.</b>	<b>Непредвиденные расходы</b>		
<b>5.</b>	<b>Налоговые расходы *****</b>		
	<b>Итого (расходная часть Бюджета):</b>		
<b>6.</b>	<b>Вознаграждение за менеджмент</b>		

<b>Итого:</b>		
<b>Всего с НДС 18%</b>		
Расходы по обслуживанию составят	/кв. м в месяц (включая НДС)	<b>0,00</b>

- \* Выезд 1 раз в месяц специалистов управляющей компании: электрика, сантехника и вентиляционщика для проведения регламентных работ
- \*\* Закупка расходных материалов осуществляется согласно Формы № 2 (Раздел 1), Формы № 1 (Разделы 1-2, Раздел 3/Ст.1, Раздел 4/Ст.1 (Приложение 9))
- \*\*\* Расходные материалы включают в себя: стифетки для уборки специальные, мешки для мусора, перчатки резиновые и прочие
- \*\*\*\* Сумма за обслуживание защитных ковров зависит от их количества и режима замены
- \*\*\*\*\* Накладные расходы включают в себя затраты по содержанию отдела управления компанией, в том числе заработную плату сотрудников отдела управления, налоги, амортизацию оборудования, расходы на страхование, связь, аренду.

**Таблица № 1 (к п. 1.2. ст. "1" и 2.6. ст. "2" Бюджета)**

**Штат службы эксплуатации**

№	Персонал	Кол-во	Оклад	Отпуск (месяц)	Сумма/мес	ЕСН	Итого
1.	Техник						
2.	Уборщица						
	<b>Итого:</b>						

Таблица № 2 (к п. 1.4. ст. "1" Бюджета)

Инструменты и оборудование мастерской

№	Наименование	Количество	Стоимость без НДС, руб.	Срок амортизации (полезного использования)
1	Шкаф мета глический			
2	Шлифовальная машина			
3	Стеллаж			
5	Стол рабочий/верстак			
6	Электродрель			
7	Шуруповерт			
8	Другой инструмент*			
9	Стремянка			
10	Вапгуз			
11	Прочистной трос			
12	Вешалка с вешалками			
13	Униформа, 2 комплекта			
	Итого:			

\* Отвертки, пассатижи, ножii монтажные, стамески, ножовки, молотки, ключи разводные (комплект) и прочее.

Таблица № 3 (к п. 2.3. ст. "2" Бюджета)

**Инструменты и оборудование для уборки**

№	Наименование	Количество	Стоимость без НДС, руб.	Срок амортизации (полезного использования)
1	Комплект (тележка для ведер, ведро, фламплер)			
2	Пылесос			
3	Набор для мытья окон			
4	Униформа			
	<b>Итого:</b>			

Таблица № 4 (к п. 3.1. ст. "3" Бюджета)

**Оснащение помещения и Офиса эксплуатационной службы**

№	Наименование	Количество	Стоимость без НДС, руб.	Срок амортизации (полезного использования)
1	Ключница на 50 ключей			
2	Бирки для ключей			
3	Аптечка			
4	Телефонный аппарат			
5	Канцелярские принадлежности			
	<b>Итого:</b>			

Образец

Калькуляция стоимости работ по уборке

Бюджет расходов по уборке помещений Бизнес-центра \_\_\_\_\_ на месяц

Адрес:

п/п	Статьи расхода	Примечания	Заграты рублн, включая НДС
<b>1.</b>	<b>Уборка</b>		
1.1.	Заработная плата персонала (включая налоги, отпуск) а. менеджер (1) в. уборщицы (25 единиц) с. дворник (2 единицы)		
1.2.	Моющие и чистящие средства, расходные материалы		
1.3.	Санитарно-гигиенические средства (туалетная бумага, бум. салфетки, жидкое мыло)		
1.4.	Компенсация (униформа, оборудование для уборки, инвентарь)		
1.5.	Обслуживание защитных ковров		
1.6.	Административные расходы (оборудование Офиса клининговой компании)		
	ИТОГО расходная часть Бюджета, включая НДС (18 %)		
	Вознаграждение Компании		
	<b>ИТОГО, включая НДС (18 %)</b>		
	Расходы по уборке составят _____ рублей на I кв. м в месяц		

# Образец

## Бюджет расходов на содержание здания

Смета расходов по содержанию здания по адресу: \_\_\_\_\_  
 На первое полугодие \_\_\_\_\_ года.

п/п	Статьи расхода	Январь	Февраль	Март	Апрель	Май	Июнь	Итого
<b>1.</b>	<b>Техническая эксплуатация</b>							
1.1	амортизация оборудования							
1.2	расходные материалы, включая ЗИП							
1.3	спецодежда и средства защиты							
1.4	ремонтные работы							
1.5	электролампы							
<b>2.</b>	<b>Техническое обслуживание</b>							
2.1	лифт							
2.2	слаботочные системы							
2.3	телекоммуникационные системы							
2.4	система ограничения доступа							
2.5	обслуживание холодильной машины							
2.6	проверка и опрессовка ТВС							
2.7	аудиовидеосистемы							
<b>3.</b>	<b>Уборка</b>							
3.1	амортизация оборудования							
3.2	вывоз мусора							
3.3	мойка витражей и фасадов							
3.4	униформа							
3.5	мощные средства							
3.6	сан-гигиенические средства							
3.7	прочие расходные материалы							
3.8	дезинсекция и дератизация							
3.9	химчистка, нанесение защитного покрытия (мрамор, полилеум)							
3.10	очистка кровли от снега							





**Практический пример  
расчета численности персонала  
службы эксплуатации  
на основе норм обслуживания**

## 1. Общая часть.

### 1.1. Общее описание здания.

Здание расположено по адресу: город Москва. Общая площадь здания составляет 46100 квадратных метров.

Здание построено по индивидуальному проекту и введено в эксплуатацию в 1988 году. Генеральный проектировщик – «Моспроект-1».

Здание является отдельно стоящим зданием бытового назначения зрелищного типа.

Конструктивно здание выполнено с неполным несущим каркасом, пространственная жесткость обеспечивается несущими наружными и внутренними стенами. Несущие конструкции выполнены из сборного и монолитного железобетона. Перекрытия и покрытия из сборных ребристых железобетонных плит, опирающихся на стальные балки.

Наружные поверхности стен здания и колонн, расположенных по периметру здания, облицованы известняком. Перегородки самонесущие из монолитного железобетона, кирпичной кладки и каркасные с покрытием гипсокартоном.

Наружные оконные и дверные заполнения металлические (витражные), внутренние дверные заполнения частично металлические, частично деревянные.

Лестницы в основном выполнены из сборных железобетонных маршей и площадок.

Покрытие пола – линолеум, ковролин, паркет, из бетонной и метлахской плитки, бетонное.

Покрытие кровли мягкое рулонное (рубероид на битумной мастике), водосток внутренний.

Среди конструктивных особенностей здания необходимо отметить наличие в подвале и на первом этаже вестибюля и специального сооружения основного входа станции метро и большепролетных покрытий над театральным-концертным залом и залами торжеств.

Состояние основных несущих конструкций удовлетворительное, частично неудовлетворительное состояние инженерных систем, элементов внешней отделки, гидроизоляции конструкций и благоустройства.

На момент разработки отчета здание используется по прямому назначению, часть помещений используется как административные и торговые. Основные помещения в здании относятся к помещениям с массовым пребыванием людей.

Существенная часть исполнительной документации по инженерным системам и строительным конструкциям отсутствует.

### 1.2. Общее описание инженерных систем здания.

Здание имеет высокую степень благоустройства, которое включает в себя:

- систему электроснабжения с КТП,
- систему теплоснабжения и ЦТП,
- систему общеобменной приточно-вытяжной вентиляции,
- систему кондиционирования воздуха,
- систему отопления,
- систему освещения,
- систему водоснабжения и водоотведения,
- лифты,
- системы автоматики, связи и другие слаботочные системы,
- системы противопожарной защиты.

Технологическое оборудование представлено оборудованием и освещением сцены.

*1.3.* В целях обеспечения основных эксплуатационных характеристик здания, установленных проектом и действующими нормативами, на здании должны выполняться следующие работы по содержанию и эксплуатации.

*1.3.1.* **Капитальные и текущие ремонты строительных конструкций и инженерных систем здания** с плановой периодичностью, установленной требованиями проектной организации, производителями оборудования и действующими нормативами. При планировании эксплуатации необходимо предусматривать резервы для проведения неплановых капитальных и текущих ремонтов. Исходя из сложившейся практики, объемы работ по капитальному ремонту и большей части текущего ремонта выполняются подрядным способом с привлечением специализированных предприятий. Меньшая часть текущего ремонта, связанного, как правило, с отделочными работами может выполняться собственными силами предприятия-собственника. Организация и планирование ремонтов осуществляются предприятием-собственником.

*1.3.2.* **Техническое обслуживание инженерных систем** обеспечивает параметры технологических процессов, требования поставщиков коммунальных ресурсов, требования действующих нормативов. Техническое обслуживание включает в себя регулярный контроль параметров технологических процессов, наладки и регулировки оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации, устранение мелких неисправностей. Осуществляется силами собственных специалистов или специализированных компаний.

*1.3.3.* **Контроль технического состояния строительных конструкций и инженерных систем** представляет собой систему осмотров и обследований различных видов и периодичности; систематизацию и анализ полученной в ходе осмотров информации; использование информации при планировании ремонтов и обслуживания; хранение отчетности.

1.3.4. **Санитарное содержание и уборка помещений и придомовой территории** включает в себя различные виды уборки помещений; различные виды уборки придомовой территории в соответствии с временем года; содержание и очистка кровель; сбор и вывоз мусора, твердых и жидких отходов; вывоз снега; мероприятия по дезинфекции, дезинсекции, дератизации помещений и демеркуризации ламп. Частично работы могут выполняться собственными силами предприятия, частично специализированными предприятиями.

1.3.5. **Аварийное и диспетчерское обслуживание** обеспечивает оперативное реагирование на аварийные и чрезвычайные ситуации в здании и на территории, прием и диспетчеризацию заявок пользователей здания и сотрудников предприятия.

1.3.6. **Обслуживание технологического оборудования** обеспечивает исправность специального оборудования, расположенного в помещениях в соответствии с их функциональным назначением.

1.4. При организации и выполнении работ по содержанию и эксплуатации здания особое внимание необходимо уделить выполнению нормативных требований. Это связано с конструктивными особенностями здания и функциональными назначениями основных помещений.

**Выполнение нормативных требований** предполагает выполнение в полном объеме организационных и технических мероприятий по пожарной безопасности, промышленной безопасности, выполнение требований технического и архитектурно-строительного надзоров, Роспотребнадзора, ОАТИ города Москвы, требований производственного контроля, требований охраны труда и техники безопасности.

## 2. Расчетная часть отчета.

### 2.1. Структура отделов и распределение функций.

На основе анализа структуры работ по содержанию здания, сложившейся практики распределении функций по управлению и организации производства в отрасли, и исходя из требований управляемости, контроля и безопасности предлагается следующая структура подразделений и распределение функций между ними.

№	Структурное подразделение	Функции управления и производства
	Административно-управленческий персонал	Планирование, организация и контроль финансово-хозяйственной деятельности, организация взаимодействия с руководством и другими службами ЗАО
	Отдел главного инженера	Планирование и контроль производст-

		венной деятельности, разработка и контроль технологических решений по содержанию здания, разработка технических решений по ремонту и модернизации здания, управление подрядами, организация оборота документации, диспетчеризация заявок, охрана труда и техника безопасности
	Отдел главного энергетика	Организация эксплуатации систем электроснабжения и автоматики
	Отдел главного механика	Организация эксплуатации вентиляционного и тепломеханического оборудования, систем отопления, водоснабжения и водоотведения, грузоподъемных механизмов, технологического оборудования
	Отдел слаботочных систем	Организация эксплуатации слаботочных систем здания
	Ремонтно-строительный отдел	Организация содержания и ремонта строительных конструкций здания и элементов благоустройства
	Хозяйственный отдел	Организация уборки и санитарного содержания помещений и придомовой территории
	Отдел снабжения	Обеспечение производственной деятельности материальными ресурсами

## 2.2. Расчет нормативной численности персонала по категориям.

Расчет численности рабочих производится на основании нормативов численности в соответствии с «Рекомендациями по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом объектов культурно-бытового назначения и общественных зданий», Центр муниципальной экономики и права, Москва, 2005 год.

Расчет численности руководителей и специалистов производится на основании нормативов соотношений работников различной категории в соответствии с усредненными показателями структуры персонала в коммунальных и хозяйственных службах.

### 2.2.1. Расчет численности рабочих по содержанию и ремонту внутридомового инженерного оборудования.

Исходные данные:

общая площадь здания – 46100 квм.

№	Специальность	Норматив численности на 1000 квм	Численность явочная, чел.	Численность списочная, чел.
1	сантехники	0,2	9,2	10,3
2	электрики	0,37	17,1	19,1
3	слесари КИПиА	0,18	8,3	9,3
4	газоэлектросварщик	0,01	0,5	0,5
5	слесарь-ремонтник	0,01	0,5	0,5

### 2.2.2. Расчет численности рабочих по ремонту конструктивных элементов зданий

Исходные данные:

общая площадь здания – 46100 квм

площадь кровли – 11500 квм.

количество мебели – 2880 единиц.

№	Специальность	Норматив численности на 1000 квм	Численность явочная, чел.	Численность списочная, чел.
1	кровельщик (по площади кровли)	0,07	0,8	0,9
2	маляр	0,01	0,5	0,5
3	плотник	0,02	0,9	1,0
4	стекольщик	0,01	0,5	0,5
5	штукатур	0,01	0,5	0,5
6	подсобный рабочий	0,03	1,4	1,5
7	столяр (на 100 ед. мебели)	0,08	2,3	2,6

### 2.2.3. Расчет численности рабочих по уборке и содержанию помещений и придомовой территории.

№	Категория площадей	Площадь, квм	Норма обслуживания, квм	Явочная численность, чел.	Количество смен	Списочная численность, чел.
1	Территория, класс 3	7800	2500	3,1	2	7,0
2	Служебные, офисные	9600	560	17,1	1	19,2
3	Вестибюли, коридоры, проходы	9200	770	11,9	1	13,4
4	Конференц-залы	8700	960	9,1	1	10,2
5	Лестницы	1850	730	2,5	1	2,8
6	Санузлы	800	185	4,3	1	4,8

#### 2.2.4. Расчет нормативной численности персонала по категориям.

Нормативы соотношений «руководитель : специалист : рабочий» для технических служб составляет 1:4:10, для хозяйственных служб – 1:2,5:50.

№	Виды деятельности	Рабочие	Специалисты и линейные руководители	Руководители
1	Содержание и ремонт инженерных систем	39,8	15,9	4,0
2	Содержание и ремонт конструктивных элементов	7,6	3,0	0,8
3	Уборка и содержание помещений и территории	57,4	2,9	1,2
4	Итого по категориям персонала	104,8	21,8	6

На основе нормативной численности персонала рассчитываются нормативы фондов оплаты труда.

#### 2.3. Организационно-штатная структура службы эксплуатации и содержания здания.

При проектировании организационно-штатной структуры учитываются следующие требования:

- конструктивные и технические особенности здания,
- режим функционирования здания,
- структура работ по содержанию и ремонту здания,
- требования нормативов по безопасной эксплуатации общественных зданий,
- требования по лицензированию специальных видов деятельности (противопожарная защита),
- распределение управленческих и производственных функций между подразделениями,
- расчет нормативной численности персонала по категориям.

##### 2.3.1. Проект организационно-штатной структуры службы эксплуатации и содержания здания (списочная численность).

№	Подразделение, должность	Режим работы	Кол – во, чел.
---	--------------------------	--------------	----------------



	<b>Административно-управленческий персонал</b>		
1	Заместитель директора по эксплуатации	5/2	1
2	Менеджер по персоналу	5/2	1
3	Делопроизводитель	5/2	1
	<b>Отдел главного инженера</b>		
4	Главный инженер	5/2	1
5	Инженер по ОТиТБ	5/2	1
6	Инженер по пожарной безопасности	5/2	1
7	Инженер по организации эксплуатации и ремонту зданий	5/2	2
8	Старший диспетчер	5/2	1
9	Диспетчер	1/3	4
	<b>Отдел главного энергетика</b>		
10	Главный энергетик	5/2	1
11	Инженер КИПиА	5/2	1
12	Слесарь КИПиА	5/2	2
13	Электрик	5/2	4
14	Дежурный электрик	1/3	8
	<b>Отдел главного механика</b>		
15	Главный механик	5/2	1
16	Механик сцены	2/2	2
17	Инженер по вентиляции и санитарно-техническому оборудованию	5/2	1
18	Слесарь-сантехник	5/2	3
19	Дежурный сантехник	1/3	4
20	Электромеханик по лифтам	1/3	5
	<b>Отдел слаботочных систем</b>		
21	Начальник отдела	5/2	1
22	Инженер	5/2	1
23	Электромонтер по ремонту и обслуживанию слаботочных сетей	2/2	2
	<b>Ремонтно-строительный отдел</b>		
24	Начальник отдела	5/2	1
25	Сметчик	5/2	1
26	Мастер ремонтно-строительных работ	5/2	1
27	Плотник-столяр	5/2; 2/2	3
28	Штукатур-маляр	5/2	1
29	Кровельщик	5/2	1
30	Подсобный рабочий	5/2	2
	<b>Хозяйственный отдел</b>		
31	Начальник отдела	5/2	1
32	Инженер-технолог	5/2	1

33	Администратор уборки	2/2	2
34	Уборщик производственных помещений	5/2; 2/2	52
35	Дворник	5/2; 2/2	7
	<b>Отдел снабжения</b>		
36	Начальник отдела	5/2	1
37	Водитель	5/2	1

### 2.3.2. Сравнение проектной и нормативной численности персонала по категориям персонала

№	Виды деятельности	Рабочие и технические исполнители	Специалисты и линейные руководители	Руководители
1	Управление деятельностью	1	1	1
2	Содержание и ремонт инженерных систем	30	12	4
3	Содержание и ремонт конструктивных элементов	7	2	1
4	Уборка и содержание помещений и территории	52	3	1
5	Вспомогательное производство	1		1
6	Итого по категориям персонала, по проекту	91	18	8
7	Итого по категориям персонала, по норме	104,8	21,8	6

Превышение количества руководителей по отношению к норме связано с малыми объемами производства и с тем, что в проектной структуре 3 главных специалиста (инженер, энергетик, механик) выполняют функции руководства подразделениями, одновременно с этим в проектной структуре снижена численность специалистов.

С увеличением количества руководителей должна увеличиться управляемость производства и его эффективность, поэтому количество рабочих по наиболее трудозатратным видам деятельности (содержание и ремонт инженерных систем и уборка) снижено практически на 10%.

Окончательную проверку соответствия проектной организационно-штатной структуры нормативной численности необходимо произвести на основании сравнения фондов оплаты труда по нормативам и по предлагаемой численности.