

Розділ 3. ОРГАНІЗАЦІЯ ПРОВЕДЕННЯ ПОТОЧНОГО РЕМОНТУ ОБ'ЄКТІВ МІСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

При укладанні цього розділу використовувалися джерела [9, 20, 21].

3.1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛЖЕННЯ

Поточний ремонт включає комплекс ремонтно-будівельних робіт, що виконуються в плановому порядку з метою усунення несправностей (відновлення працездатності) елементів будівлі і зовнішнього благоустрою, підтримки експлуатаційних показників на рівні, передбаченому проектом.

Періодичність поточного ремонту слід приймати в межах двох-п'яти років залежно від виду житлових будівель по матеріалах основних конструкцій, з урахуванням їх фізичного зносу і місцевих природно-кліматичних умов (додаток А).

Власник або уповноважений їм орган (організація, що управляє) розробляє короткострокові і довгострокові програми постановки житлових будинків на поточний ремонт, склад і наповнення яких визначаються мінімальною тривалістю експлуатації елементів житлових будівель (додаток А) залежно від фінансових можливостей власників житлового фонду. Програми мають бути пов'язані з програмами реконструкції і капітального ремонту і узгоджені з органом управління житловим (житлово-комунальним) господарством.

При підготовці таких програм слід, по можливості, передбачати постановку на ремонт групи довколишніх житлових будинків.

Середні витрати на поточний ремонт житлового фонду по місту, району повинні, як правило, плануватися в межах 0,3 - 0,55 % від відновної вартості житлових будівель з розрахунку на рік з урахуванням загального нормативу витрат на житлово-комунальні послуги і рекомендованого співвідношення видів робіт в системі технічного обслуговування і ремонту житлового фонду (у Системі ТОіР).

Поточний ремонт повинен робитися без припинення експлуатації будівлі, у тому числі тепло-, водо-, енергозабезпечення.

У будівлях, намічених до роботи капітального ремонту (реконструкції) впродовж найближчих п'яти років або що підлягають зносу, при неможливості підтримки в робочому стані основних конструкцій і інженерних систем у рамках технічного обслуговування, поточний ремонт слід обмежувати роботами, що забезпечують технічну і екологічну безпеку проживання.

Організація і проведення поточного ремонту житлових будівель повинні здійснюватися відповідно до Правил і норм технічної експлуатації житлового фонду, Технічних вказівок по організації і технології поточного ремонту житлового фонду, Технічними вказівками по організації профілактичного поточного

ремонту житлових великопанельних будівель, іншими нормативними актами.

3.2. ОРГАНІЗАЦІЯ ПРОВЕДЕННЯ ПОТОЧНОГО РЕМОНТУ

Підставою для визначення потреби в поточному ремонті житлового фонду, встановлення або уточнення його обсягів служать результати планових загальних технічних оглядів житлових будівель.

Планові загальні огляди будівель проводяться двічі в рік (навесні і восени) в терміни, встановлені органом управління житловим (житлово-комунальним) господарством залежно від місцевих природно-кліматичних умов.

Планові загальні огляди будівель проводить комісія в складі: представників органу управління житловим (житлово-комунальним) господарством, власника (уповноваженого ним органу), організації, обслуговуючої житловий фонд (інженера житлово-експлуатаційної ділянки, майстрів, техніків виробничих служб, робочих відповідних спеціальностей), за участю представника громадського утворення. При необхідності до оглядів можуть притягуватися представники спеціалізованих організацій і технічні експерти. Контроль за проведенням оглядів здійснює орган управління житловим (житлово-комунальним) господарством, керівник (головний інженер) уповноваженого власником органу або організації, обслуговуючої житловий фонд.

За результатами планового весняного огляду на кожен будинок в установленому порядку складаються акти, в яких відзначаються основні несправності конструкцій і інженерного устаткування будівлі, а також елементів зовнішнього благоустрою.

На підставі актів весняного технічного огляду на кожен будинок, що планується до роботи поточного ремонту, складаються описи ремонтних робіт (додаток Б).

У описі ремонтних робіт включають виявлені в процесі технічних оглядів дефекти і несправності, які мають бути усунені в ході проведення поточного ремонту в наступному календарному році.

У описі ремонтних робіт включаються роботи по розпорядженню органів Державної житлової інспекції, інших органів державного нагляду, а також роботи по заявках наймачів, орендарів і власників, що не мають термінового характеру, які необхідно виконувати в процесі роботи поточного ремонту.

У описі ремонтних робіт будівель, що плануються до виробництва в 2-му і 3-му кварталі наступного року, повинні включатися роботи, пов'язані безпосередньо з підготовкою будівель до експлуатації в зимових умовах, маючи на увазі їх подальше уточнення.

За результатами весняних оглядів повинні уточнюватися обсяги робіт для будівель, ремонт яких виконується в другому - третьому кварталах поточного року.

Опис ремонтних робіт може складатися організацією, обслуговуючою житловий фонд. В цьому випадку вона має бути узгоджена з власником житлового фонду або уповноваженим ним органом (керуючою організацією).

Опис ремонтних робіт, складений і узгоджений в установленому порядку, є основою для складання кошторису до договору на виконання поточного ремонту житлового будинку силами підрядної організації або розціненого опису робіт для їх виконання госпспособом.

За даними результатів планового осіннього огляду уточнюються раніше складені описи ремонтних робіт і кошторису (розцінені описи) на роботу поточного ремонту.

В ході проведення поточного ремонту мають бути усунені дефекти і несправності усіх елементів будівлі з метою наведення їх експлуатаційних показників у відповідність з проектом. Залежно від мінімальної тривалості ефективної експлуатації житлових будівель можливі варіанти організаційно-технічних рішень.

Елементи житлової будівлі і зовнішнього благоустрою, мінімальна тривалість експлуатації яких з моменту введення в експлуатацію після нового будівництва, останнього поточного або капітального ремонту рівна або перевищує тривалість, встановлену ВСН 58-88(р), мають бути відремонтовані з відновленням їх експлуатаційних показників або замінені. Питома вага замінюваних елементів житлових будівель в процесі поточного ремонту не повинна перевищувати рівня:

- покрівельні покриття - 50%;
- покриття поли - 20%;
- інші конструкції і інженерне устаткування - 15% від їх загального обсягу в житловій будівлі.

Елементи будівлі і зовнішнього благоустрою, термін служби яких порівнюємо з періодичністю поточного ремонту, можуть бути замінені цілком.

У випадках, коли усі експлуатаційні показники елементів будівлі і зовнішнього благоустрою не можуть бути приведені до проектних унаслідок перевищення обсягів їх заміни або через недостатність фінансових ресурсів, обов'язковим повинне являтися відновлення працездатності конструкцій і інженерних систем як основної умови екологічної і технічної безпеки проживання. У таких випадках ці будівлі повинні знаходитися під особливою увагою осіб, відповідальних за збереження житлового фонду, ретельно обстежуватися при чергових оглядах і в обов'язковому порядку включатися в план-програму капітального ремонту.

Поточний ремонт проводиться, як правило, кущовим методом, що дозволяє ефективніше організувати працю, скоротити витрати і терміни проведення

робіт, посилити контроль за їх виконанням.

Поточний ремонт житлових будівель і елементів зовнішнього благоустрою може виконуватися власником або уповноваженим ним органом, організацією, обслуговуючою житловий фонд, як господарським способом, так і підрядним - на конкурсній основі, а також змішаним способом (додаток Г).

Предметом конкурсу може бути як увесь комплекс робіт по поточному ремонту, так і окремі роботи, наприклад, ремонт спеціального інженерного устаткування, ремонт покрівлі, міжпанельних стиків і інших елементів будівлі і зовнішнього благоустрою, які організаційно і технологічно можуть бути виділені в окремий блок робіт.

Обов'язковою умовою при організації і проведенні поточного ремонту житлового фонду є наявність у власника або у уповноваженого ним органу (куруючої організації) ліцензії на право виконання функцій "Замовника", а у підрядної організації - ліцензії на виконання видів робіт, що ліцензуються, по ремонту житлового фонду.

Для виконання робіт по поточному ремонту окремих видів інженерного устаткування житлових будівель і інших спеціальних робіт підрядна організація може, у свою чергу, залучати на умовах субпідряду спеціалізовані підрядні організації.

Поточний ремонт інженерного устаткування житлових будівель (системи інженерного опалювання і вентиляції, гарячого і холодного водопостачання, каналізації, електропостачання, ліфти, системи пожежогасінні і димовидалення, переговорно-замкові пристрої тощо), що перебуває на технічному обслуговуванні спеціалізованих підприємств комунального (житлово-комунального) господарства, здійснюється силами цих підприємств.

Основним засобом регулювання стосунків між замовником і виконавцем в процесі проведення поточного ремонту являються внутрішньогосподарське замовлення (при господарському способі) або договір підряду (при підрядному або змішаному способі).

При проведенні поточного ремонту як господарським, так і підрядним способом слід також передбачати:

Надання, при необхідності, на період виробництва робіт складських і побутових приміщень, що охороняються.

Надання організаційної і технічної допомоги виробникам робіт по підключенню устаткування, електричних машин і механізмів до будинкових інженерних мереж з відшкодуванням власникові будівлі або вартості споживаної енергії, що енергозабезпечує організації.

Забезпечення виробникові робіт доступу до усіх будівельних конструкцій і інженерного устаткування в місцях спільного користування будівлі і, в необ-

хідних випадках, - в житлах.

Попередження наймачів, орендарів і власників житлових і нежитлових приміщень будинку заздалегідь не менше, чим за 2-3 діб про майбутнє проведення робіт.

Забезпечення безпеки проживання і мінімізації незручностей при виробництві робіт, у тому числі:

- призупинення робіт у вечірній і нічний час;
- призупинення робіт у випадках, якщо їх виробництво представляє небезпеку для здоров'я мешканців.

При проведенні поточного ремонту підрядним способом в договорах підряду в якості суттєвої умови слід передбачати забезпечення гарантії якості роботи підрядника, у тому числі встановлення гарантійних термінів експлуатації елементів будівельних конструкцій, інженерних систем, елементів зовнішнього благоустрою, минулий ремонт або заміну. В якості гарантійних термінів експлуатації після поточного ремонту можуть бути рекомендовані:

- для інженерних систем - опалювальний період, але не менше шести місяців;
- для будівельних конструкцій і елементів зовнішнього благоустрою - не менше одного року.

При роботі поточного ремонту, що виконується змішаним способом, комплекси робіт господарського способу і по договорах підряду мають бути пов'язані по термінах і технологічній послідовності.

Роботи по поточному ремонту спеціального інженерного устаткування, виконувані в поточному календарному році, мають бути пов'язані по термінах з графіком виробництва інших робіт по поточному ремонту, що закріплюється в договорі із спеціалізованою підрядною організацією.

Роботи, не враховані при складанні описів робіт і кошторисів, але що виявилися в процесі роботи поточного ремонту, виконуються за погодженням сторін підрядного договору з оформленням додаткової угоди до договору підряду.

Рекомендується при проведенні поточного ремонту робити ремонт місць спільного користування в житлах силами наймачів, орендарів і власників, а також силами підрядних організацій на платній основі за місцевими розцінками.

Тривалість поточного ремонту будівлі рекомендується визначати, виходячи з нормативної тривалості ремонту конструкцій і інженерного устаткування.

Для попередніх планових розрахунків допускається приймати укрупнені нормативи тривалості поточного ремонту згідно з Правилами і нормами технічної експлуатації житлового фонду : 22 робітників дня на 1000 кв. метрів за-

гальної площі ремонтваної будівлі.

Власник або уповноважений їм орган (організація, що управляє) зобов'язаний забезпечити контроль за ходом і якістю виконання робіт по поточному ремонту, залучаючи при необхідності для цих цілей представників Державної житлової інспекції і фахівців-експертів.

З метою впорядкування контролю за ходом робіт поточного ремонту і приймання власником або уповноваженим ним органом може бути розроблена стосовно місцевих умов система управління якістю робіт, що передбачає чітку регламентацію виробничих взаємин, відповідальність підрозділів і конкретних фахівців замовника і підрядних (субпідрядних) організацій за якість робіт на усіх етапах ремонту будівлі. Показники такої системи повинні фіксуватися в договорі підряду. Рекомендований порядок оцінки якості ремонтних робіт, заснований на положеннях ВСН 42-85 (р).

Після завершення поточного ремонту житлового будинку проводиться приймання робіт комісією в складі: представників власника житлового фонду або уповноваженого ним органу (організації, що управляє), або організації, обслуговуючої житловий фонд, підрядної організації і Державної житлової інспекції, призначених наказами керівників відповідних організацій. У разі потреби до приймання можуть бути притягнені незалежні фахівці або експерти.

За наявності в житловому будинку (групі будинків) або мікрорайоні органу громадського утворення представник його в обов'язковому порядку входить до складу комісії з приймання поточного ремонту будинку (групи будинків).

Приймання робіт проводиться візуально. У разі потреби - із застосуванням методів інструментально-приймального контролю.

Документальне оформлення приймання виконаних робіт рекомендується робити по акту приймання будинку з додатком розшифровки обсягів і видів робіт по приведених в додатку Г формам (для господарського способу), по акту спрощеної форми за погодженням сторін і по акту розгорнутої форми (додаток Д) для підрядного способу.

Окремі види робіт (ремонт покрівлі, герметизація стиків, зовнішній благоустрій, ремонт фасаду), які не можуть бути виконані внаслідок несприятливих погодних умов, переносять на сприятливіший для якісного виконання цих робіт період.

Найважливішим і дієвішим механізмом контролю робіт по ремонту житлового фонду є система органів Державної житлової інспекції. Органи Державної житлової інспекції здійснюють контроль обсягів і якості ремонту житлового фонду у складі комплексу питань по забезпеченню нормативного рівня житлово-комунальних послуг.

Державній житловій інспекції дано право проводити інспекційні обсте-

ження, давати розпорядження власникам житла або уповноваженим ними органам про усунення порушень, що виявляються, застосовувати штрафні санкції.

Органами Державної житлової інспекції одночасно з інспекцією і обстеженням розглядаються звернення громадян по фактах незадовільного стану будівельних конструкцій і інженерного устаткування; включення в описи робіт або кошторису усунення несправностей, що знижують якість житлово-комунальних послуг; контролюється їх усунення в процесі роботи поточного ремонту.

Органами Державної житлової інспекції вживаються відповідні заходи по усуненню недоліків в роботі підрядних організацій, пов'язаних із забезпеченням необхідної якості житлово-комунальних послуг у будинках, що пройшли поточний ремонт, даються в необхідних випадках уявлення про анулювання або призупинення дії ліцензії на підрядні роботи.

3.3. ПОРЯДОК ОЦІНКИ ЯКОСТІ РЕМОНТНИХ РОБІТ ПРИ ЇХ ПРИЙМАННІ ПІСЛЯ ПОТОЧНОГО РЕМОНТУ

Оцінка якості ремонтних робіт по закінченому поточним ремонтом житловій будівлі проводиться на основі оцінок якості окремих видів робіт. Перелік видів робіт, по яких дається оцінка якості, формується на базі додатка В з урахуванням особливостей конкретного житлового фонду.

Оцінка якості ремонтних робіт проводиться візуально, а при необхідності, із застосуванням інструментальних методів може перевірятися дотримання таких встановлених параметрів, як: геометричні (розміри, відмітки, проміжки, допуски), фізико-механічні (міцність, щільність, стан поверхні, герметичність, вологість, температура) та інші.

Якість окремих видів робіт слід оцінювати:

- "відмінно" - при виконанні робіт з особливою ретельністю, що характеризується тим, що фактичні відхилення не перевищують 0,8 від граничних відхилень, що допускаються нормативними документами, технічними умовами або стандартами;

- "добре" - при виконанні робіт в повній відповідності з нормативними документами і стандартами і при фактичних відхиленнях, що відповідають таким, що допускається нормативними документами, технічними умовами або стандартами;

- "задовільно" - при виконанні робіт з незначними відхиленнями від технічної документації за умови, що ці відхилення узгоджені з замовником і не впливають на міцнісні, експлуатаційні і естетичні якості ремонтної житлової будівлі.

Оцінка якості ремонтних робіт по житловій будівлі в цілому з урахуван-

ням оцінок якості окремих видів робіт, передбачених переліком, сформованим в порядку, викладеному в п. 3.1 справжнього розділу, повинна проводитися залежно від величини середньозваженої арифметичної оцінки До, визначуваною по формулі:

$$K = \frac{\sum_1^k C_5 + \sum_1^m C_4 + \sum_1^n C_3}{\sum_1^{16} C} \quad (3.1)$$

де: C5, C4, C3 - вартості окремих видів робіт по кошторису, уточненому по фактично виконаних обсягах робіт, що отримали відповідно оцінки, - "відмінно", "добре", "задовільно" в тис. грн.;

k, m, n - кількість окремих видів робіт, що отримали відповідні оцінки;

$$k + m + n / 16. \quad (3.2)$$

Оцінка якості окремих видів робіт формується на основі оцінок якості виконання технологічних процесів і операцій (відношуваних до відповідних видів робіт) за результатами їх проміжного приймання замовником, зафіксованим в актах проміжного приймання ремонту окремих конструкцій, інженерного устаткування і в актах огляду прихованих робіт (за наявності в договорі цієї істотної умови). При цьому якість виконання окремого виду робіт слід оцінювати на:

- "відмінно" - при числі оцінок "відмінно" за виконання процесів і операцій, 50% загальної кількості оцінок, що перевищує, і за відсутності оцінок "задовільно";

- "добре" - при загальному числі оцінок "добре" і "відмінно" за виконання процесів і операцій, що становить не менше 5-0% загальної кількості оцінок;

- "задовільно" - при загальному числі оцінок "добре" і "відмінно" за виконання процесів і операцій, що становить менше 50% загальної кількості оцінок.

Загальна оцінка якості виконання окремого виду робіт не може бути вища за оцінку якості завершуючого технологічного процесу, що має вирішальне значення для загальної оцінки якості.

Приймальна комісія, виходячи з архітектурно-будівельних характеристик житлової будівлі і з урахуванням зносу основних конструкцій і інженерного устаткування, повинна встановити найбільш важливі види робіт, що мають визначальний характер для оцінки якості поточного ремонту по житловій будівлі загалом. Оцінка якості по житловій будівлі в цілому не може бути встановлена вище, ніж оцінка будь-якого з окремих видів робіт, віднесених до найбільш важливих.

Приймальна комісія повинна перевірити правильність оцінок якості окремих видів робіт і в необхідних випадках внести зміни в оцінки якості окремих

видів робіт, встановлені замовником, і в перелік робіт, віднесених до важливих.

Величина загальної оцінки К знаходиться в інтервалі від 3,0 до 5,0 балів. Залежно від величини К, розрахованою по формулі (3.1), набувають наступних округлених до цілої величини значень загальної оцінки :

- "задовільно" - при 3,0/К/3,5
- "добре" - при 3,5/К/4,5
- "відмінно" - при 4,5/К/5,0

Оцінки якості окремих видів ремонтних робіт і загальна оцінка по житловій будівлі заносяться в акт приймання будинку після поточного ремонту (варіанти форми акту приведені в додатках Д і Е).

3.4. ОРГАНІЗАЦІЯ КОНКУРСУ З ВІДБОРУ ПІДРЯДНИКА НА ВИКОНАННЯ РОБІТ ПО ПОТОЧНОМУ РЕМОНТУ

Відбір підрядників на виконання робіт по поточному ремонту житлового фонду здійснюється, як правило, на конкурсній основі.

Предметом торгів при проведенні конкурсу є замовлення на виконання робіт по поточному ремонту житлового фонду, оформлений у вигляді проекту договору підряду.

Проект такого договору має бути підготовлений організатором конкурсу.

Об'єктом конкурсу виступає житловий будинок або група житлових будинків, роботи по поточному ремонту яких виставляються на конкурс, а також окремі комплекси видів робіт.

В якості основної мети конкурсного відбору підрядників може бути встановлене зниження кошторисної вартості (ціни) робіт при обов'язковому дотриманні обсягів, належній якості і прийнятних термінах виконання робіт.

Рекомендується орієнтувати претендентів на зниження кошторисної вартості (ціни) робіт за договором за рахунок зменшення розміру накладних і інших непрямих витрат, застосування нових матеріалів, що мають кращі експлуатаційні якості.

Процедура конкурсного відбору підрядників має бути регламентована спеціальним документом, затвердженим органом муніципального управління. Основні положення цього документу повинні відповідати Цивільному кодексу України.

Організатором конкурсу може бути власник житлового фонду або уповноважений ним орган, або незалежна спеціалізована організація, яка діє на підставі договору з власником (уповноваженим ним органом).

Права і обов'язки організатора конкурсу встановлюються Статутом і посадовими інструкціями відповідних структурних підрозділів організації власника (уповноваженого ним органу) або договором на проведення конкурсу,

власником житлового фонду (уповноваженим ним органом) з незалежною спеціалізованою організацією, що укладається.

Оскільки організація і проведення конкурсів є однією з основних функцій організації, уповноваженої власником для вирішення питань за змістом житла, конкурси проводяться, як правило, саме цією організацією.

Склад конкурсної комісії і умови конкурсу встановлюються власником житлового фонду або уповноваженим ним органом.

Конкурси, що проводяться, з відбору підрядників на виконання робіт поточного ремонту житлових будинків мають бути відкритими з метою залучення як можна більшого числа учасників і підвищення вірогідності вибору кращого підрядника.

Усі учасники конкурсу, у тому числі організація, обслуговуюча житловий фонд, у складі якого перебуває будинок, - об'єкт конкурсу, повинні знаходитися в рівних умовах. Склад учасників не повинен також обмежуватися організаціями, що постійно виконують замовлення, аналогічні оголошеним на конкурсі.

У конкурсі можуть брати участь підприємства будь-яких форм власності, що мають ліцензію на виконання робіт, що входять до складу поточного ремонту, які підлягають ліцензуванню.

Конкурси, проведені з порушенням правил, встановлених законодавством, можуть бути визнані судом недійсними за позовом зацікавленої особи. Визнання конкурсу недійсним спричиняє недійсним договір, укладеного з переможцем конкурсу.

Суперечки про визнання недійсними результатів конкурсу підвідомчі арбітражному суду.

3.5. ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ РОБІТ ЗА ДОГОВОРОМ ПІДРЯДУ

Розвиток ринкових стосунків в системі технічного обслуговування і ремонту житлового фонду зумовив необхідність переходу від традиційного формального планування витрат до визначення ринкової вартості (ціни) поточного ремонту.

Вартість поточного ремонту (ціна) визначається у вигляді кошторисної вартості робіт, що розраховується на основі кошторисних норм, що спеціально розробляються, і розцінок, які забезпечують відшкодування економічно обґрунтованих витрат і отримання прибутку в розмірах, необхідних для внесення податкових платежів і утворення фондів підприємства.

Рекомендується застосування місцевих фірмових кошторисних норм і розцінок (далі - ФСН) на технічне обслуговування і ремонт житлового фонду, що розробляються з урахуванням місцевих природно-кліматичних умов, технічних і експлуатаційних особливостей житлового фонду і ухвалених в уста-

новленому порядку.

ФСН повинні враховувати типові особливості проведення поточного ремонту : виробництво робіт в експлуатованих будівлях, наявність в зоні виробництва робіт захарашуючих предметів, невеликі за об'ємом види робіт і значну частку ручної праці.

ФСН призначаються для визначення кошторисної вартості (ціни) робіт, а також для складання кошторисів, кошторисних розрахунків і розцінених описів робіт при формуванні договірних цін за договором підряду, проведенні розрахунків за виконані роботи і послуги між замовником і підрядними організаціями.

Замовник (власник, уповноважений ним орган, організація, що управляє) на підставі описів робіт з використанням ФСН визначає витрати на поточний ремонт житлового фонду наступного календарного року.

Фірмові кошторисні норми і розцінки можуть використовуватися для цілей внутрішньовиробничого планування і управління, що встановлюється самою підрядною організацією.

Вартісні показники ФСН повинні визначатися в поточних цінах за станом на початок планового періоду (січень) з періодичним їх індексуванням впродовж року.

На першому етапі розрахунків базової кошторисної вартості (ціни) поточного ремонту конкретного житлового будинку визначається собівартість усього комплексу робіт шляхом поелементної калькуляції витрат на роботи поточного ремонту, включених в описи робіт, і подальшого їх підсумовування.

Собівартість робіт розраховується з використанням ФСН на плановий період в поточному рівні цін на момент укладення договору.

Величина базової кошторисної вартості (ціни) визначається підсумовуванням собівартості ремонтних робіт і кошторисного прибутку.

Після виконання усіх розрахунків до базової кошторисної вартості (ціни) додається податок на додану вартість у встановленому законодавством розмірі (крім випадків, коли оформляється муніципальне замовлення).

Фірмові кошторисні норми і розцінки є рекомендованими і стають обов'язковими для застосування обома сторонами тільки після їх включення у відповідні розділи договору підряду. ФСН не можуть бути використані як замовником, так і підрядником односторонньо, у безперечному порядку.

3.6. ПОРЯДОК ПРИЄДНАННЯ В ДОГОВОРИ ПІДРЯДУ УМОВ ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ І ДОСУДОВИЙ ДОЗВІЛ СУПЕРЕЧОК

Умови договорів підряду визначаються на розсуд сторін, крім випадків, коли зміст відповідної умови наказаний законом або іншими правовими актами.

У договорах підряду на розсуд сторін визначаються заходи відповідальності і порядок їх застосування, якщо умова про відповідальність за невиконання або неналежне виконання договорів не передбачена законом.

Договір підряду може повторювати положення закону про відповідальність у вигляді відшкодування збитків, а також у вигляді неустойки, передбаченої законом (законної неустойки), але при цьому відповідальність настає на вимогу постраждалої сторони незалежно від того, чи містить договір вказані умови.

Під збитками розуміються:

- витрати, які особа, чиє право порушене, зробила або повинна буде зробити для відновлення порушеного права;

- втрата або ушкодження його майна (реальний збиток);

- неотримані прибутки, які ця особа отримала б за звичайних умов цивільного обороту, якби його право не було порушене (упущена вигода).

договорі підряду може бути збільшений розмір законної неустойки, якщо закон цього не забороняє або зменшений розмір відшкодовуваних збитків в порівнянні з дійсно заподіяними збитками.

Неустойкою (штрафом, пенею) визнається визначена законом або договором грошова сума, яку боржник зобов'язаний сплатити постраждалій стороні у разі невиконання або неналежного виконання зобов'язання, зокрема у разі прострочення виконання договору. На вимогу про сплату неустойки постраждала сторона не зобов'язана доводити заподіяні їй збитки.

Неустойка, передбачена або законом, або договором, може іменуватися власне неустойкою, штрафом або пенею.

Власне неустойка, як правило, встановлюється за невиконання або неналежне виконання істотних умов договору (предмета договору, вартості робіт тощо) і обчислюється у відсотках від суми невиконаного або неналежно виконаного зобов'язання або у відсотках від суми зобов'язання в цілому.

Штраф, як правило, встановлюється в твердій сумі за порушення умов договору, що мають для сторони або обох сторін особливе значення (наприклад, за порушення термінів оформлення актів приймання робіт), навіть якщо такі умови не належать істотних умов договору.

Пеня, як правило, встановлюється за невиконання грошового зобов'язання і обчислюється у відсотках від суми несвоєчасно виконаного зобов'язання за кожен день прострочення. Пеня нараховується аж до належного виконання зобов'язання або обмежується граничною сумою стягнення.

На розсуд сторін в договір підряду можуть бути включені умови про порядок досудового дозволу суперечок, що виникають у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням договору.

Зокрема, договором може бути передбачено, що до звернення до суду (арбітражний, третейський) сторони зобов'язані вжити заходи до вирішення виниклої суперечки в претензійному порядку.

У договорі підряду сторони має право встановити вимоги до форми і змісту претензій, до термінів їх пред'явлення і розгляду, до форми і змісту документів, що підтверджують факт невиконання або неналежного виконання договору (зразок претензії приведений в додатку И). Договором можуть бути також передбачені способи вручення претензій і відповідей на них.

Претензії доцільно заявляти письмово переважно на фірмовому бланку (за відсутності фірмового бланка претензія повинна мати кутовий штамп), мати дату і реєстраційний номер сторони, підпис її керівника або іншої особи, уповноваженої у встановленому законом порядку.

У претензії слід перерахувати допущені при виконанні договору порушення з посиланням на відповідні пункти або розділи цього договору, накласти негативні наслідки невиконання або неналежного виконання договору і їх вартісну оцінку, якщо наслідки піддаються такій оцінці, а також дії, які повинна зробити сторона, що припустилася порушення договору.

У практичній роботі організацій, зайнятих у сфері обслуговування і ремонту житлового фонду, найчастіше виникають питання, які можуть бути сформульовані у вигляді претензій.

Порушення термінів виконання і вимог до якості робіт, передбачених або нормативними актами, або договором.

Збільшення в порівнянні з договірними обсягами або додаткових видів робіт. При цьому складаються двосторонні акти-угоди, в яких вказуються причини виникнення додаткових робіт, опис розцінених видів робіт і джерела фінансування;

Приймання і оплата робіт, виконаних виконавцем, але не передбачених описами ремонтних робіт (дефектними відомостями), кошторисами і не узгоджених із Замовником;

Оплата робіт планового поточного ремонту, що підлягають виконанню після надзвичайних випадків, стихійних лих;

Вимоги про усунення несправностей елементів будівлі, що пройшли поточний ремонт і виникли при їх експлуатації в межах гарантійних термінів, встановлених договором підряду.

У претензії необхідно чітко вказати невиконаний Виконавцем вид робіт, встановлений термін виконання робіт або усунення недоліків.

Документами, що підтверджують факт невиконання або неналежного виконання договору, можуть являтися:

Акт комісії з представників Виконавця і Замовника про виконання робіт

або усунення недоліків, вказаних в претензії (з обов'язковою вказівкою дати його складання).

Акт органу управління житловим (житлово-комунальним) господарством.
Акт незалежної експертизи.

Для розгляду претензій необхідно встановлювати розумні терміни з урахуванням часу, необхідного на пересилку претензій.

Для вручення (пересилки) претензій і відповідей на них слід обирати способи, що дозволяють зафіксувати і довести вручення (пересилку) : вручення під розписку, пересилка замовленою поштою, телеграфом тощо

Відсутність в договорах підряду умов про обов'язковий досудовий дозвіл суперечок не позбавляє сторони права до звернення до суду пред'явити претензію або іншу письмову вимогу про усунення порушень договорів і (чи) негативних наслідків цих порушень.

3.7. ПИТАННЯ ПО РОЗДІЛУ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ

1. Яким чином і ким здійснюється організація проведення поточного ремонту будівель і приоб'єктних територій?
2. Як і ким оцінюється якість ремонтних робіт будівель і споруд при їх прийманні?
3. Яким чином і ким проводиться організація конкурсу з визначення підрядника на виконання ремонтних робіт будівель і споруд ?
4. Як визначається вартість робіт за договором підряду на виконання ремонтних робіт?
5. Яким чином і ким визначається відповідальність за якість проведення поточних і капітальних ремонтів будівель і споруд ?