

## РЕШЕНИЕ

### по делу № 065/10/18.1-1030/2020

26 октября 2020 года  
Сахалинск

г. Южно-

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области (далее – Комиссия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» в составе:

председателя Комиссии: – заместителя руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области;

членов Комиссии:

. – старшего государственного инспектора отдела контроля государственных закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области;

. – главного специалиста-эксперта отдела контроля государственных закупок Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области,

в присутствии представителя общества с ограниченной ответственностью «ЖЭУ-3» – , на основании доверенности от 31.08.2020.

рассмотрев жалобу общества с ограниченной ответственностью «Мир Климата» (ИНН 6501254166) (далее – заявитель, общество) на положения конкурсной документации, утвержденной обществом с ограниченной ответственностью «ЖЭУ-3» (ИНН 6501183596) (далее – организатор торгов) при проведении открытого конкурса по объекту: «право заключения договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, д. 196» (далее – конкурс),

### **УСТАНОВИЛА:**

16.10.2020 в Управление Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области поступила жалоба заявителя. В своей жалобе заявитель указывает следующие доводы:

1. Заказчик незаконно объединил в одном лоте работы по строительству и проектированию объекта.

2. Заказчик установил срок, в который невозможно выполнить работы.

Уведомлением-требованием от 20.10.2020 № 05-6599 рассмотрение жалобы по существу назначено на 26.10.2020 в 11 часов 30 минут.

В соответствии с частью 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки,

конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Комиссия, рассмотрев первый довод заявителя, установила следующее.

Пунктом 1.1 конкурсной документации установлено, что конкурсная документация подготовлена в соответствии с постановлением администрации города Южно-Сахалинска «Об утверждении порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома».

Постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 28.03.2019 № 964-па утвержден порядок привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (далее – Постановление).

Разделом 15.1 Постановления установлено следующее:

Привлечение подрядных организаций осуществляется для выполнения работ и (или) оказания услуг по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома:

1.5.1. Ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

1.5.2. Ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;

1.5.3. Ремонт крыши, включая переустройство неventилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю;

1.5.4. Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

1.5.5. Ремонт фасада, в том числе утепление фасада;

1.5.6. Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа) и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов;

1.5.7. Разработка проектной документации на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества, указанного в подпунктах 1.5.1.- 1.5.6. настоящего Порядка, в том числе проведение тепловизионного обследования многоквартирного дома при выполнении работ по ремонту фасада;

1.5.8. Осуществление строительного контроля за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества, указанного в подпунктах 1.5.1.- 1.5.6.;

1.5.9. Осуществление авторского надзора за выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в подпунктах 1.5.1.-1.5.6.;

1.5.10. Выполнение функций технического заказчика;

1.5.11. Осуществление государственной экспертизы проектной документации, в случае, если законодательством Российской Федерации требуется ее проведение;

1.5.12. Проведение экспертизы сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, указанного в подпунктах 1.5.1.-1.5.7., в том числе проверка достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома.

В соответствии с пунктом 6.3 Постановления Конкурсная документация наряду с информацией, указанной в извещении о проведении конкурса, должна содержать в том числе наименование и описание объекта конкурса с указанием функциональных, технических и качественных характеристик, эксплуатационных характеристик объекта конкурса (при необходимости), описание объекта конкурса может включать в себя спецификации, планы, чертежи, эскизы, фотографии, архитектурно-строительную часть проектной документации, экспертизу.

Пунктом 4.1 Постановления установлено, что официальная информация о конкурсе (извещение о проведении конкурса, конкурсная документация, протоколы заседаний конкурсной комиссии) размещаются организатором конкурса в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска.

Предметом проводимого открытого конкурса является право заключения договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, д. 196.

На основании части 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации в случае проведения капитального ремонта объектов капитального

строительства, финансируемого с привлечением средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, средств лиц, указанных в части 1 статьи 8.3 настоящего Кодекса, осуществляется подготовка сметы на капитальный ремонт объектов капитального строительства на основании акта, утвержденного застройщиком или техническим заказчиком и содержащего перечень дефектов оснований, строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения с указанием качественных и количественных характеристик таких дефектов, и задания застройщика или технического заказчика на проектирование в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку иных разделов проектной документации, а также подготовку проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в иных случаях, не указанных в настоящей части.

В силу пункта 1 статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ. При отсутствии иных указаний в договоре строительного подряда предполагается, что подрядчик обязан выполнить все работы, указанные в технической документации и в смете.

Договором строительного подряда должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию (пункт 2 статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из приведенных положений следует, что работы по капитальному ремонту объекта капитального строительства должны быть проведены в соответствии со сметной документацией, которая должна быть передана подрядчику заказчиком работ.

Вместе с тем, пунктом 1.1 договора установлено, что заказчик поручает, а подрядчик принимает на себя обязательство своими силами и средствами за свой счет, с использованием собственных материалов, конструкций, изделий и оборудования выполнить работы по капитальному ремонту жилого дома в соответствии с расчетом стоимости капитального ремонта, включая разработку проектной документации и изготовление сметной документации, выполнение строительно-монтажных работ на объекте, поставку материалов, изделий, конструкций, оборудования, своевременное устранение недостатков, сдачу объекта по акту сдачи-приемки выполненных работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, выполнение обязательств в течение гарантийного срока, выполнение иных неразрывно связанных с объектом работ.

Пунктом 1.13 приложения № 1 к договору установлены требования к объему и составу проектирования, а именно необходимо разработать содержание рабочей документации в достаточном объеме для реализации в процессе строительства архитектурных, технических и технологических решений. Состав рабочей документации выполнить в объеме:

1. Пояснительная записка
2. Архитектурно-строительные решения

3. Проект организации капитального ремонта
4. Смета на строительство
5. Паспорт оформления и оборудования объекта
6. Отчет о техническом состоянии конструкций.

Таким образом, организатор торгов неправомерно объединил в одном лоте работы по капитальному ремонту и проектированию объекта, в связи с чем, первый довод заявителя признается обоснованным, а организатор торгов нарушившим положения пункта 15.1 Постановления.

Кроме того, заявитель в своей жалобе указывает на незаконное установление в конкурсной документации требования о представлении участниками закупки документов в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта.

В пункте 5.2 конкурсной документации установлен исчерпывающий перечень документов, представляемых в составе заявке, в том числе, заявка должна содержать оригинал, либо нотариально заверенная копия выписки из реестра членов саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта по форме, утвержденной приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 04.03.2019 № 86, полученная не ранее чем за один месяц до даты подачи заявки.

Частью 1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации (в том числе путем внесения в нее изменений в соответствии с настоящим Кодексом) применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, а также раздела проектной документации "Смета на капитальный ремонт объекта капитального строительства" при проведении капитального ремонта объекта капитального строительства в случаях, предусмотренных частью 12.2 настоящей статьи.

В соответствии с частью 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Частью 1 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации

установлено, что строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется настоящим Кодексом, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с застройщиком, техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором (далее также - договор строительного подряда), должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, которые являются членами саморегулируемых организаций в области строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, если иное не установлено настоящей статьей. Выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства по таким договорам обеспечивается специалистами по организации строительства (главными инженерами проектов). Работы по договорам о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, заключенным с иными лицами, могут выполняться индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, не являющимися членами таких саморегулируемых организаций.

При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на основании договора строительного подряда с застройщиком или техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, региональным оператором указанные лица должны подготовить земельный участок для строительства и (или) объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу, с которыми заключен такой договор, материалы и результаты инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства (часть 4 статьи 52 Градостроительного Кодекса Российской Федерации).

Руководствуясь вышеизложенным, Комиссия приходит к выводу о том, что выполнение работ по капитальному ремонту и разработка проектной документации являются самостоятельными видами работ, на выполнение которых требуются членство в саморегулируемых организациях, в связи с чем, в конкурсной документации правомерно установлено требование о предоставлении документов в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Вместе с тем, Комиссия отмечает, что работы по капитальному ремонту и разработка проектной документации по своей специфике, методам исполнения, необходимым трудовым и техническим ресурсам, выполняются различными специалистами. По-разному также оформляется и результат работ. Эти два вида деятельности между собой не связаны, то есть наличие у юридического лица возможности (необходимых ресурсов) осуществлять один из видов деятельности

не позволяет ему с использованием этих же возможностей осуществлять другой вид деятельности. Таким образом, выполнение работ по капитальному ремонту и разработка проектной документации не являются технологически и функционально связанными между собой. Тот факт, что разработка проектной документации предшествует в обязательном порядке выполнению работ по капитальному ремонту, не свидетельствует сам по себе о том, что эти два вида работ технологически и функционально связаны между собой.

При таких обстоятельствах, обоснованность первого довода заявителя подтверждается, в том числе, и тем, что в конкурсной документации установлено требование о представлении участниками закупки документов в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, что указывает на объединение в одном лоте двух самостоятельных видов работ.

Комиссия, рассмотрев второй довод заявителя, пришла к следующим выводам.

Пунктом 3.2.11 информационной карты конкурсной документации установлен срок завершения работ – 15 декабря 2020 года.

В соответствии с пунктом 1.14 приложения № 1 к договору начало срока проектирования – 14 дней с момента получения технического задания на проектирование.

Пунктом 6.1.2 договора установлено, что подрядчик обязан не позднее 10 (десяти) календарных дней со дня, следующего за днем подписания Сторонами договора, принять по акту приема-передачи Объект.

Комиссия, оценив конкурсную документацию на предмет установления сроков на выполнение работ, не установила нарушений действующего законодательства.

Кроме того, заявителем не представлено в материалы дела доказательств, свидетельствующих о том, что установленные сроки выполнения работ противоречат положениям Закона о закупках и необоснованно влекут ограничение конкуренции, в связи с чем второй довод заявителя признается необоснованным.

С учетом изложенного, Комиссия управления, рассмотрев материалы дела № 065/10/18.1-1030/2020, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

#### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу общества с ограниченной ответственностью «Мир Климата» (ИНН 6501254166) на положения конкурсной документации, утвержденной обществом с ограниченной ответственностью «ЖЭУ-3» (ИНН 6501183596) при проведении открытого конкурса по объекту: «право заключения договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, д. 196» – обоснованной.

2. Признать организатора торгов – общество с ограниченной ответственностью «ЖЭУ-3» (ИНН 6501183596) нарушившим пункт 15.1 Постановления Администрации города Южно-Сахалинска от 28.03.2019 № 964-па утвержден порядок привлечения

подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома.

3. Выдать организатору торгов – обществу с ограниченной ответственностью «ЖЭУ-3» (ИНН 6501183596) обязательное для исполнения предписание, направленное на устранение нарушений установленных по результатам рассмотрения жалобы.

4. Передать материалы настоящего дела уполномоченному должностному лицу Управления Федеральной антимонопольной службы по Сахалинской области для решения вопроса о возбуждении административного производства в отношении лиц, допустивших нарушения, указанные в пункте 2 настоящего Решения.

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Сахалинской области в течение трех месяцев со дня его изготовления в полном объёме.