

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области поступила жалоба Общества с ограниченной ответственностью «Новосибирская экспертная компания» (вх. № 1172 от 27.01.2020г.) на действия заказчика Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области при проведении электронного аукциона на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области, г. Новосибирск, ул. Урицкого, 19 ([www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) Реестровый номер <...> PTC254A200001).

Заявитель сообщает следующее.

13.01.2020 года в 13:50 (по московскому времени) Заказчик на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) (далее - официальный сайт) разместил извещение и документацию о проведении электронного аукциона на Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области, г. Новосибирск, ул. Урицкого 19 (подвал, фундамент, фасад).

Заявитель считает, что аукционная документация разработана с нарушением требований Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 N 615 (ред. от 09.09.2017) "О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах", а также Федерального закона от 05.04.2013 года №44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных муниципальных нужд", Федерального закона "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц" от 18.07.2011 N 223-ФЗ введу следующего:

Неотъемлемой частью аукционной документации является проект договора (раздел 14).

Пунктом 1.3 проекта Договора Заказчиком установлено: «Работы считаются выполненными после подписания Заказчиком Акта приемочной комиссии о приемке законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома в эксплуатацию, выполненного по форме, указанной в Приложении 5 к настоящему Договору»

Заявитель считает, что данный пункт 1.3 проекта договора является необоснованным и незаконным, данный пункт противоречит действующему законодательству РФ по нижеследующим причинам:

В соответствии с п.4 ст. 753 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее - «ГК РФ»), Сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами.

В соответствии с "Альбомом унифицированных форм первичной учетной

документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ" (формы утверждены Постановлением Госкомстата РФ от 11.11.1999 N 100)

- Акт о приемке выполненных работ (форма N КС-2) «Применяется для приемки выполненных подрядных строительно-монтажных работ производственного, жилищного, гражданского и других назначений. Акт составляется на основании данных Журнала учета выполненных работ (форма N КС-6а) в необходимом количестве экземпляров. Акт подписывается уполномоченными представителями сторон, имеющих право подписи (производителя работ и заказчика (генподрядчика)).

- На основании данных Акта о приемке выполненных работ заполняется Справка о стоимости выполненных работ и затрат (форма N КС-3»

Исходя из вышеизложенного следует, что Строительно-монтажные работы считаются выполненными, с момента подписания Акта о приемке выполненных Работ (Форма № КС-2)

Так же в соответствии с Решением Госкорпорации "Фонд содействия реформированию ЖКХ" от 05.10.2010, протокол N 194 (ред. от 22.09.2011) "Об утверждении Методических рекомендаций по привлечению подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", а так же "Правилами приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (в ред. Изменений N 1, утв. Приказом Госстроя РФ от 06.05.1997 N 17- 16)- ВСН 42-85(Р):

Акт приемочной комиссии о приемке законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома в эксплуатацию - свидетельствует о том, что Многоквартирный дом комиссионно сдан и принят в дальнейшую эксплуатацию после выполнения работ по капитальному ремонту. Соответственно Акт приемочной комиссии о приемке законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома в эксплуатацию подписывается после принятия выполненных работ согласно Акта о приемке выполненных работ (форма КС2)

Пунктом 2.1.3. проекта Договора Заказчиком установлено: «Подрядчик обязан до начала производства работ принять по акту объект капитального ремонта от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственников помещений в многоквартирном доме»

Заявитель считает, что данный пункт 2.1.3 проекта договора является необоснованным и незаконным, данный пункт противоречит действующему законодательству РФ по нижеследующим причинам:

В соответствии со ст. 747 ГК РФ. «Дополнительные обязанности заказчика по договору строительного подряда» Заказчик обязан:

*П.1* Заказчик обязан своевременно предоставить для строительства земельный участок. Площадь и состояние предоставляемого земельного участка должны соответствовать содержащимся в договоре строительного подряда условиям, а при отсутствии таких условий обеспечивать своевременное начало работ,

нормальное их ведение и завершение в срок.

Заказчик в нарушении ст.747 ГК РФ согласно пункта 2.1.3 проекта договора, возлагает обязанности по принятию многоквартирного дома под капитальный ремонт **на подрядную организацию**, при этом стороны передающие многоквартирный дом под капитальный ремонт не имеют правовых отношений с подрядчиком, «лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, собственники помещений в многоквартирном доме» **-не являются сторонами данного договора.**

В разделе 2.4 проекта договора **Обязанности Заказчика**- обязанность Заказчика передать по акту- приема-передачи Объект капитального ремонта подрядчику- **отсутствует.**

В случае не предоставления/несвоевременного предоставления подрядной организации строительной площадки (Многоквартирного дома) под капитальный ремонт, подрядная организация лишается своего права, требовать от заказчика исполнения своих обязательств по настоящему договору в соответствии с п.2.2.3, а именно обязать сторону договора (Заказчика) передать Многоквартирный дом под капитальный ремонт так как данный пункт в договоре- отсутствует.

Так же информация, указанная в Приложении №9 (Форма акта приема-передачи Объекта) к проекту договора, **противоречит** Разделу 2.1 *Обязанности Подрядчика*. Разделу 2.4 *Обязанности Заказчика*. В указанном Приложении №9 передающей стороной является **Технический заказчик**, а так же, лицо осуществляющее управление многоквартирным домом (Управляющая компания). В указанной Форме Акта в опровержении п.2.1.3. проекта договора, отсутствует подпись собственников помещений в многоквартирном доме. В п.2.1.3, проекта договора отсутствует сторона *Технического Заказчика*, однако данная сторона **указана в Приложении №9 к проекту договора.**

Исходя из вышеизложенного вышеуказанные пункты проекта договора вводят в заблуждение участников закупки, что приводит к ограничению их количества.

Пунктом 2.1.33. проекта Договора Заказчиком установлено: «Подрядчик обязан при выполнении работ по ремонту крыши, при верхнем розливе - систем горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, предоставить Заказчику, Техническому заказчику после окончания данных видов работ Уведомление, подписанное собственниками (нанимателями) жилых помещений верхних этажей об отсутствии претензий к Подрядчику и ущерба их жилым помещениям, причинённого в процессе выполнения указанных видов работ, по форме, указанной в Приложении б к настоящему Договору»

Данный пункт проекта договора противоречит действующему законодательству Российской Федерации по нижеследующим причинам:

1. У собственников (нанимателей) жилых помещений верхних этажей отсутствует **обязанность** в подписании данных Документов/Уведомлений «об отсутствии претензий к подрядчику» Соответственно Подрядная организация после выполнения капитального ремонта на многоквартирном доме не имеет на то законных оснований **требовать/обязывать собственников** (нанимателей) жилых

помещений верхних этажей подписывать указанное Уведомление, так как данное требование нарушает их законные права и интересы. Подрядчик не имеет правовых отношений с собственниками (нанимателями) жилых помещений верхних этажей, соответственно подрядчик не может повлиять (обязать собственника) на получение таких расписок/уведомлений.

2. В случае, причинения ущерба собственникам (нанимателям) жилых помещений верхних этажей при проведении подрядной организацией капитального ремонта, при отсутствии возмещения данного ущерба, собственники вправе обратиться в Суд за защитой своих гражданских прав и законных интересов.

На основании вышеизложенного, заявитель считает, что требование Заказчика о предоставлении Подрядчиком Уведомлений/расписок, подписанных собственниками (нанимателями) жилых помещений верхних этажей *об отсутствии претензий к подрядчику и ущерба их жилым помещениям, причиненного в процессе выполнения работ - является неправомерным.*

Пунктом 3.4 проекта Договора Заказчиком установлено: «Заказчик осуществляет промежуточные платежи в размере 30% и 80% от стоимости каждого вида работ при соблюдении Подрядчиком следующих условий:

предоставление Подрядчиком акта о приёмке выполненных работ (формы КС-2), справки о стоимости выполненных работ (формы КС-3), согласованных организацией, осуществляющей строительный контроль, органом местного самоуправления, осуществляющим функции Технического заказчика, уполномоченным лицом от собственников помещений в многоквартирном доме (в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится на основании решения собственников помещений в этом многоквартирном доме) для получения 30% от стоимости работ в объеме выполнения работ не менее 30% соответственно; 80% от стоимости работ при предоставлении указанных документов, подтверждающих объем выполнения работ не менее 100%, и предоставления Подрядчиком всей исполнительной документации по Объекту (за исключением справки об объекте недвижимости и Акта о приемке законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома в эксплуатацию).

Промежуточные платежи осуществляются Заказчиком в течении 60 календарных дней с момента приемки указанных документов без замечаний».

Заявитель считает, что в данном пункте некорректно указан размер платежей от стоимости каждого вида работ по договору, а именно промежуточные платежи в размере 30% и 80% от твердой стоимости каждого вида работ.

Исходя из условий аукционной документации стоимость работ является твердой на весь период выполнения работ за исключением случаев, предусмотренных п.3.3 проекта договора. Согласно предусмотренных условий проекта договора Платежи в соответствии п 3.4 (30% и 80%) являются промежуточными платежами от **твердой стоимости каждого вида работ по договору**, авансовые платежи договором не предусмотрены. В совокупности промежуточные платежи по договору должны составлять 100 % от стоимости каждого вида работ, при соблюдении подрядчиком определенных условий, указанных в договоре. Однако из условий, предусмотренных проектом договора п.3.4. совокупность

промежуточных платежей составляет 110% (30% + 80%) от стоимости каждого вида работ по договору.

Данная формулировка «Заказчик осуществляет промежуточные платежи в размере 30% и 80% от стоимости каждого вида работ» изложенная в п.3.4 проекта договора является неопределенной и имеет **двойное толкование**, вводит в заблуждение потенциальных участников закупки, так как порядок оплаты в договоре определен - **некорректно**.

Также срок оплаты, определенный проектом договора за промежуточные платежи «в течении 60 календарных дней» - противоречит срокам установленным действующим Законодательством.

Сроки оплат за выполненные работы в соответствии с пунктом 3.4 проекта договора противоречат Постановлению Правительства РФ от 07.10.2017 г. №1226 «О внесении изменений в типовые условия контрактов, предусматривающих привлечение к исполнению контрактов субподрядчиков, соисполнителей из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций». Срок оплаты для СМП составляет 15 рабочих дней.

Соответственно срок оплаты за промежуточные Акты выполненных работ (КС-2) 60 *Календарных дней* - является завышенным и необоснованным, данный срок оплаты ведет к ограничению количества участников закупки. **В соответствии со ст. 79 Постановления Правительства РФ от 1 июля 2016 г. N 615 «Заказчик не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников аукциона».**

Пунктом 3.7 проекта Договора Заказчиком установлено: «Окончательный расчет с Подрядчиком по каждому виду работ производится Заказчиком в течение 180 дней после подписания приемочной комиссией Акта о приемке законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома в эксплуатацию и предоставления Подрядчиком всей исполнительной документации по Объекту».

Данный пункт, предусмотренный проектом договора «окончательный расчет с Подрядчиком по каждому виду работ производится Заказчиком в течение 180 дней» противоречит срокам установленным действующим Законодательством

Обязанность по уплате результатов работ наступает у заказчика на следующий день после сдачи работ в соответствии с пунктом 1 статьи 711 Гражданского кодекса Российской Федерации. Аналогичная позиция отражена в пункте 8 Информационного письма от 24.01.2000 года № 51 Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, где указано, что основанием для возникновения обязательства по оплате выполненных работ является сдача результата работ заказчику.

Окончательный расчет с подрядчиком за выполненные работы в соответствии пунктом 3.7 проекта договора противоречит Постановлению Правительства РФ от 07.10.2017 г. №1226 «О внесении изменений в типовые условия контрактов, предусматривающих привлечение к исполнению контрактов субподрядчиков, соисполнителей из числа субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций». Срок оплаты для СМП составляет 15 рабочих дней.

Соответственно окончательный расчет за выполненные работы с подрядной организацией в течение 180 календарных дней - **является завышенным и необоснованным**, данный срок оплаты ведет к ограничению количества участников закупки. **В соответствии со ст. 79 Постановления Правительства РФ от 1 июля 2016 г. N 615 «Заказчик не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников аукциона».**

Пунктом 4.2 проекта Договора Заказчиком установлено: Начало выполнения работ: с 15.04.2020, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - срок выполнения работ -100 дней, ремонт фасада - срок выполнения работ - 120 дней, ремонт фундамента многоквартирного дома - срок выполнения работ - 120 дней.

Данный пункт является некорректным, данный пункт противоречит п.2.1.3. Подрядчик обязан: До начала производства работ принять по акту объект капитального ремонта от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственников помещений в многоквартирном доме.

Заявитель считает, что дата начала выполнения работ по договору -является дата передачи Заказчиком по акту приема-передачи объекта капитального ремонта (Многоквартирного дома) Подрядной организации.

Приложение №9 (Акт приема-передачи) к проекту договора предусматривает Подписание данного акта для начала/окончания работ по капитальному ремонту объекта, **соответственно НАЧАЛО выполнения работ по договору возможно только после подписания акта приема-передачи Объекта всеми сторонами договора.**

Подрядчик выполняет работы по договору на объекте Заказчика, соответственно **начало выполнения работ** возможно только после передачи Заказчиком Объекта по Акту приема- передачи Подрядной организации для последующего выполнения работ по договору.

После подписания договора Подрядчик не имеет обязанностей и полномочий для назначения даты времени создания комиссии для передачи по Акту приема-передачи Многоквартирного дома под капитальный ремонт. Соответственно срок после подписания договора до момента подписания Акта приема-передачи Многоквартирного дома под капитальный ремонт **подрядной организацией не регламентируется**, так как назначение подобных комиссий является обязанностью Заказчика. В проекте договора срок передачи Заказчиком по Акту приема-передачи *объекта капитального ремонта* подрядной организации с момента подписания договора - **не предусмотрен.**

При рассмотрении/ подачи заявки на участие в аукционе Подрядная организация основывается на конкретных условиях проекта договора, для дальнейшей координации своей экономической деятельности в случае заключения договора по данному аукциону, а именно:

1. Объем выполнения работ;
2. Срок выполнения работ;
3. Срок оплат по договору;

4. Размер аванса по договору;

5. Срок гарантийных обязательств.

Вышеперечисленные условия должны содержать определенность в своих формулировках, и не допускать **двойного толкования**. В случае неопределенности какого-либо условия Подрядная организация не имея конкретных установленных условий по Договору вводится в заблуждение, тем самым Подрядная организация планируя участие в электронном аукционе, не имеет возможности подготовить заявку должным образом, произвести расчет экономической выгоды по данной закупки для компании, распланировать бюджет для последующего выполнения работ в установленный срок по договору.

Исходя из содержания пункта 17 статьи 4 Закона о защите конкуренции, признаками ограничения конкуренции являются обстоятельства, создающие возможность для хозяйствующего субъекта или нескольких хозяйствующих субъектов в одностороннем порядке воздействовать на общие условия обращения товара на товарном рынке, вызывая сокращение числа хозяйствующих субъектов на данном рынке.

Статья 17 Закона о защите конкуренции (части 1 и 5) запрещает действия заказчиков, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции при осуществлении закупок товаров, работ и услуг в соответствии с Законом о закупках.

На основании пунктов 2 и 3 части 1, части 5 статьи 17 Закона о защите конкуренции к таким действиям, в частности, относятся создание участнику закупки преимущественных условий участия, нарушение порядка определения победителя по результатам закупочной процедуры. Изложенное означает, что несоблюдение заказчиками отдельных требований Закона о закупках может одновременно свидетельствовать о нарушении антимонопольного законодательства.

Установление срока оплаты предусмотрено законом, а именно Обязанность по оплате результатов работ наступает у заказчика на следующий день после сдачи работ в силу пункта 1 статьи 711 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Аналогичная позиция отражена в пункте 8 Информационного письма от 24.01.2000 N 51 Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, который указал, что основанием для возникновения обязательства по оплате выполненных работ является сдача результата работ заказчику. Кроме этого, сроки оплаты установлены Федеральным законом от 18.07.2011 N 223-ФЗ (ред. от 28.11.2018) "О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц".

В связи с чем, завышенный срок оплаты за выполненные работы, установленный в проекте договора - противоречит срокам, установленным законом.

Кроме этого у заказчика имеются денежные средства, как у регионального оператора на расчетном счете, в связи с чем, установление завышенных сроков оплат за выполненные работы в проекте договора ведет к сокращению лиц участников аукциона.

Ранее в Управление Федеральной Антимонопольной службы по Новосибирской области ООО «НЭК» были направлены аналогичные жалобы на Фонд

модернизации ЖКХ НСО «о несоответствии аукционной документации требованиям закона» (жалобы: №30/19, №31/19, №32/19, №33/19, №34/19, №35/19)

27.12.2019 Комиссией Управления Федеральной Антимонопольной службы по Новосибирской области по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров вышеперечисленные жалобы были рассмотрены и **признаны обоснованными.**

Суть данных жалоб заключалась в том, что Фонд необоснованно указывал в аукционной документации по проведению торгов в разделе 14 проекта договора, завышенный срок оплаты за выполненные работы в нарушении действующего Законодательства Российской Федерации. Управлением Федеральной Антимонопольной службы по Новосибирской области на основании принятых Решений (№054/01/18.1 -2/2020, №054/01/18.1 -3/2020, №054/01/18.1 -6/2020, №054/01/18.1- 7/2020, №054/01/18.1-2619/2019, №054/01/18.1-2617/2019) по вышеуказанным жалобам были выданы Предписания Фонду модернизации ЖКХ (№054/01/18.1-20/2020, №054/01/18.1-3/2020, №054/01/18.1-6/2020, №054/01/18.1-7/2020, №054/01/18.1-2619/2019, №054/01/18.1-2617/2019) о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Однако Фонд модернизации ЖКХ НСО, в нарушении вышеуказанных предписаний УФАС по НСО, разместил закупку №РТС254А200001 на официальном сайте, **указав в аукционной документации завышенные сроки оплат за выполненные работы.**

Информация о поступлении указанной жалобы размещена на официальном сайте Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области: [www.novosibirsk.fas.gov.ru](http://www.novosibirsk.fas.gov.ru).

В соответствии с ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, обязаны представить на рассмотрение жалобы по существу документацию о торгах, изменения, внесенные в конкурсную документацию, документацию об аукционе, заявки на участие в конкурсе, заявки на участие в аукционе, протоколы вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в конкурсе, протоколы рассмотрения заявок на участие в аукционе, протоколы оценки и сопоставления заявок на участие в конкурсе, протоколы аукциона, аудио-, видеозаписи и иные документы и сведения, составленные в ходе организации и проведения торгов.

На основании изложенного, Фонду модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований НСО надлежит представить в Управление Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области в срок до **03.02.2020г.** документы и сведения, указанные в ч. 15 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции».

Со дня направления уведомления, торги приостанавливаются до рассмотрения



жалобы на действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии по существу.

В случае принятия жалобы к рассмотрению организатор торгов, которому направлено уведомление о поступлении жалобы и о приостановлении торгов до рассмотрения жалобы по существу, не вправе заключать договор до принятия антимонопольным органом решения по жалобе. Договор, заключенный с нарушением установленного требования, является ничтожным.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, действия (бездействие) которых обжалуются, в течение одного рабочего дня с момента получения уведомления обязаны известить лиц, подавших заявки на участие в торгах, о факте поступления жалобы, ее содержании, месте и времени ее рассмотрения.

Рассмотрение жалобы по существу состоится комиссией Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области **05.02.2020г. в 15-15 часов** по адресу: г. Новосибирск, ул. Кирова, 3, каб. 915.

Организатор торгов, оператор электронной площадки, конкурсная или аукционная комиссия, заявитель, а также лица, подавшие заявки на участие в торгах, вправе направить в антимонопольный орган возражение на жалобу или дополнение к ней и участвовать в рассмотрении жалобы лично или через своих представителей (при наличии доверенностей на участие в рассмотрении жалобы или документов, подтверждающих полномочия руководителя; документов, удостоверяющих личность).

Возражение на жалобу направляется в антимонопольный орган не позднее, чем за два рабочих дня до дня рассмотрения жалобы.

*Ответственность за непредставление информации антимонопольному органу либо представление заведомо недостоверных сведений предусмотрена статьей 19.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях.*

Регистрация участников рассмотрения жалобы в кабинете № 1016 (10 этаж).