

# РЕШЕНИЕ

по делу № 21-05/32-19Ж

22 апреля 2019 года

г. Петропавловск-

Камчатский

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Камчатскому краю по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры проведения торгов и порядка заключения договоров в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», в составе:

Председатель Комиссии

Члены Комиссии:

При участии:

1. Генерального директора ООО «Онтарион»
2. Представителя по доверенности ООО «Пирамида»
3. Представителя по доверенности Фонда капитального ремонта Камчатского края

в соответствии со статьей 18.1. Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон № 135-ФЗ) жалобы ООО «Пирамида» и ООО «Онтарион» на действия Фонда капитального ремонта Камчатского края по проведению электронного аукциона № 163820000011900026 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: Камчатский край, Елизовский муниципальный район, п. Зеленый, ул. Юбилейная, д. 15 – (ремонт крыши) заслушав пояснения представителей сторон,

## **УСТАНОВИЛА:**

В соответствии с пунктом 1 части 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 18.07.2011 N 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.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие), действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган:

- лицами, подавшими заявки на участие в торгах;

- иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов, если обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах.

Таким образом, принимая во внимание, что процедура проведения предварительного отбора подрядных организаций является частью процедуры торгов на право заключения договора об оказании услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, рассмотрение жалоб на действия органа по ведению реестра при проведении предварительного отбора по формированию реестра квалифицированных подрядных организаций в сфере капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов осуществляется в порядке, установленном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции.

Фонд капитального ремонта Камчатского края на сайте электронной торговой площадки РТС Тендер по адресу в сети интернет [www.rts-tender.ru](http://www.rts-tender.ru) разместил документацию об электронном аукционе № 163820000011900026 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: Камчатский край, Елизовский муниципальный район, п.

Зеленый, ул. Юбилейная, д. 15.

Неотъемлемой частью **электронного аукциона № 163820000011900026** является проект договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Форма договора подряда на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов (далее - договор) утверждается организатором конкурса и является приложением к конкурсной документации.

ООО «Онтарион» и ООО «Пирамида» подали запрос на разъяснение и внесение изменений в проект договора и аукционную документацию в Фонд капитального ремонта Камчатского края, так как условия договора нарушают Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 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" (вместе с "Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме").

Обществам было отказано в разъяснении и внесении изменений в проект договора.

Комиссия выслушав позицию сторон, изучив документы, представленные в материалы дела пришла к следующему.

**Пункт 1.2.3.**проекта договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в редакции Заказчика: подрядчик получил и изучил все материалы Договора, включая все приложения к нему, проектную документацию, и получил полную информацию по всем вопросам, которые могли бы повлиять на сроки выполнения, стоимость и качество работ, в полном объеме.

Подрядчик признает правильность и достаточность цены Договора, содержащейся в Договоре, для покрытия всех расходов, обязательств и ответственности в рамках настоящего Договора, а также прочие вопросы, необходимые для надлежащего производства работ. Соответственно, Подрядчик не претендует ни на какие дополнительные платежи, а также не освобождается ни от каких обязательств и/или ответственности, по причине его недостаточной информированности.

Заявители просят изложить в следующей редакции: Подрядчик получил и изучил все положения Договора, включая все приложения к нему. Подрядчик признает правильность и достаточность цены договора, содержащейся в договоре, для покрытия всех расходов, обязательств и ответственности в рамках настоящего договора, а также прочие взносы, необходимые для надлежащего исполнения работ.

Данный пункт не противоречит Постановлению Правительства РФ от 01.07.2016 № 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". В разделе 16 документации об электронном аукционе № 163820000011900026 имеется проектная документация и следовательно довод об отсутствии информации по данному объекту не соответствует действительности.

**Пункт 2.1**, проекта договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в редакции Заказчика: Цена Договора определяется на основании утвержденных локальных сметных расчетов (Приложение №2 к настоящему Договору) и согласно результатам электронного аукциона, на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, составляет \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей, в том числе НДС (в соответствии с п.3 ст.164 Налогового кодекса Российской Федерации). При использовании упрощенной системы налогообложения к нормативам накладных расходов применяются коэффициенты 0,9 к нормам накладных расходов и 0,85 к нормам сметной прибыли согласно примечанию 1 к приложению 4 в МДС 81-

34.2004г./Письмо ФАС № АП-5536/06; коэффициент 0,94 к нормам накладных расходов и 0,9 к нормам сметной прибыли согласно письму Госстроя № 2536-ИП/12/ГС от 27.11.2012г./Примечания к приложениям 1 и 2 в письме Росстроя № АП-5536/06 от 18.11.2004 г.

При применении Подрядчиком упрощенной системы налогообложения выполненные работы принимаются:

- согласно локальных сметных расчетов, составленных Заказчиком (приложение к настоящему Договору № 2);

- с коэффициентом пересчета (далее – К пересч.), учитывающего применение Подрядчиком упрощенной системы налогообложения (Приложение к настоящему Договору №4). К пересч, определяется отношением цены Подрядчика к начальной (максимальной) цене Договора, пересчитанной с учетом применения упрощенной системы налогообложения;

- возмещенный НДС рассчитывается в локальных сметных расчетах в зависимости от структуры выполняемых строительно-монтажных работ согласно письму Госстроя России от 06.10.2003 № НЗ-6292/10 «О порядке определения сметной стоимости работ, выполняемых организациями, работающими по упрощенной системе налогообложения».

Заявители просят изложить в следующей редакции: «цена договора определяется на основании утвержденных локальных сметных расчетов и согласно результатам электронного аукциона на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном \_\_\_\_\_ доме, \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_ (сумма прописью) рублей, в том числе НДС (в соответствии с п.3 ст.164 Налогового кодекса Российской Федерации).

На основании пункта 222 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 N 615, цена договора о проведении капитального ремонта может быть увеличена по соглашению сторон в ходе его исполнения,

но не более чем на 15 процентов в связи с пропорциональным увеличением объема оказания услуг и (или) выполнения работ. Цена договора о проведении капитального ремонта может быть снижена по соглашению сторон при уменьшении предусмотренных договором о проведении капитального ремонта объемов услуг и (или) работ. Изменение стоимости и объемов услуг и (или) работ производится при соблюдении заказчиком положений, установленных частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации. Иные положения договора о проведении капитального ремонта изменению не подлежат.

Договор заключается и исполняется по цене, предложенной победителем конкурса. Цена договора является твердой и подлежит изменению лишь в случаях, предусмотренных гражданским законодательством.

При этом а возможность корректировки цены договоров в зависимости от применяемой подрядчиком системы налогообложения, возможность уменьшения цены договора на сумму НДС ввиду применения победителем конкурса упрощенной системы налогообложения не предусмотрена.

Таким образом, применение победителем конкурса специального налогового режима либо освобождение его от обязанностей плательщика НДС не дает заказчику оснований снижать цену договора при его заключении и исполнении на сумму НДС, заказчик обязан оплатить выполненные заказчиком работы по согласованной цене. Аналогичная правовая позиция отражена в судебной практике Верховного Суда Российской Федерации в отношении контрактов, заключенных в соответствии с Федеральным законом №44-ФЗ (определения от 15.11.2017 N 308-ЭС17-13912, от 01.10.2015 N 303-ЭС15-11466).

**Пункт 4.2** Проекта Договора в редакции Заказчика: При выполнении Подрядчиком условий Договора Заказчиком осуществляются платежи на основании предъявленных Подрядчиком и принятых Заказчиком объемов выполненных работ в пределах стоимости работ, указанной в п. 2.1 Договора. Заказчик производит платежи за фактически выполненные Подрядчиком работы в соответствии с предъявленными Подрядчиком счетами (счетами-фактурами) в течение 60 рабочих дней с момента их регистрации в Фонде, выставленными на основании актов приемки выполненных работ и справок о стоимости выполненных работ, составленных по форме,

утвержденной приказом Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края от 09.01.2017 № П/1 и входящих в раздел XV документации об электронном аукционе, (далее – акты приемки и справки о стоимости выполненных работ), в 5 (пяти) экземплярах, подписанных Заказчиком и Подрядчиком, а также акта, указанного в п. 4.6. Договора.

Заявители просят изложить в следующей редакции: При выполнении Подрядчиком условий Договора Заказчиком осуществляются платежи на основании предъявленных Подрядчиком и принятых Заказчиком объемов выполненных работ в пределах стоимости работ, указанной в п. 2.1 Договора. Заказчик производит платежи за фактически выполненные Подрядчиком работы в соответствии с предъявленными Подрядчиком счетами (счетами-фактурами) в течение 60 рабочих дней с момента их регистрации в Фонде, выставленными на основании актов приемки выполненных работ и справок о стоимости выполненных работ, в пяти экземплярах, подписанных Заказчиком и Подрядчиком, а также акта, указанного в п. 4.6 Договора.

Антимонопольный орган полагает, что срок оплаты 60 рабочих дней является завышенным и необоснованным. Данный срок оплаты ведет к ограничению количества участников закупки. В соответствии со статьей 79 Постановления заказчик не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников аукциона.

Унифицированные формы № КС-2 и № КС-3 утверждены Постановлением Госкомстата России от 11.11.1999 N 100 и применяются при выполнении капитальных работ и реконструкции.

Формы акта приемки выполненных работ и справок о стоимости выполненных работ, утвержденных Фондом от 09.01.2017 № П/1 и входящих в раздел XV документации об электронном аукционе составляются с помощью сметного программного комплекса «АБС», что в свою очередь ограничивает возможность применения иных сметных программ. Фонд капитального ремонта может только рекомендовать в использовании иные формы составления КС2 и КС3, в противном случае нарушается статья 79 Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615.

Более того, в соответствии с пунктом 8.2 Приказа Министерства ЖКХ и энергетики Камчатского края от 14.04.2011 N 188 "Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для выполнения работ

по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" Подрядчик обязан письменно уведомить представителя Заказчика о завершении работ по Договору и готовности объекта к сдаче и представить представителю Заказчика счет, счет-фактуру, акт по форме КС-2 и справку по форме КС-3. Заказчик в течение 5 дней после получения уведомления Подрядчика организует и в установленном порядке осуществляет приемку рабочей (приемочной) комиссией объекта в эксплуатацию. Иных форм КС-2 и КС-3 не предусмотрено.

**Пункт 4.5** проекта договора в редакции Заказчика: В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Подрядчиком обязательств, предусмотренных настоящим Договором, оплата выполненных работ по Договору приостанавливается до полной оплаты Подрядчиком выставленных ему Заказчиком штрафных санкций и зачисления их на расчетный счет Заказчика. При этом размер штрафных санкций определяется Заказчиком самостоятельно. В акте указывается: сумма, подлежащая оплате в соответствии с условиями настоящего Договора, размер штрафных санкций, подлежащих уплате, основания применения штрафных санкций, расчет штрафных санкций. Подрядчик в течение 10 рабочих дней оплачивает счет на уплату штрафных санкций.

Фонд капитального ремонта Камчатского края согласился с доводом заявителя и исключил данный пункт из проекта договора.

В соответствии со статьей 70 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

**Пункт 4.6** проекта договора в редакции Заказчика по основаниям для перечисления Заказчиком средств по настоящему Договору является акт приемки выполненных работ, в котором отсутствуют замечания, выявленные Заказчиком либо иным уполномоченным лицом. Такой акт приемки должен быть согласован с органом местного самоуправления, а также с лицом, которое уполномочено действовать от имени 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). Под указанным в настоящем пункте актом следует понимать комиссионный акт о приемке в эксплуатацию комиссией законченных капитальным ремонтом объектов общего имущества. Подписание акта представителем органа местного самоуправления признается согласованием в соответствии с ч.2 ст. 190 ЖК РФ.

В соответствии со статьей 702 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

В соответствии с статьей 753 Заказчик, получивший сообщение подрядчика о готовности к сдаче результата выполненных по договору строительного подряда работ либо, если это предусмотрено договором, выполненного этапа работ, обязан немедленно приступить к его приемке.

Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком. Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

Таким образом, заказчик в лице Фонда обязан уплатить подрядчику обусловленную цену после окончательной сдачи результатов работы при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в согласованный срок, либо с согласия заказчика досрочно.

Данный пункт договора не противоречит Гражданскому кодексу и Постановлению 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" (вместе с "Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией,

осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме").

**Пункт 5.3.1.3** проекта договора в редакции Заказчика: совместно с представителем Заказчика осуществить контрольное мероприятие по проверке качества строительных материалов, изделий и оборудования, поставленных для производства работ, а также наличия документов, содержащих сведения о качестве продукции, ее соответствия требованиям технического задания, рабочей документации, технических регламентов, стандартов и сводов правил. Результат проведения контрольного мероприятия фиксируются составлением двустороннего акта и отражается в общем журнале работ, с приложением соответствующего акта. До момента проведения контрольного мероприятия начало производства работ запрещается. В рамках проведения контрольного мероприятия, предусмотренного настоящим пунктом, представить в адрес Заказчика заверенные синей печатью сертифицированного держателя и подписью полномочного представителя Подрядчика сертификаты на применяемые материалы. Заверение таких документов третьими лицами не допускается. В рамках контрольного мероприятия Подрядчик предъявляет Заказчику материалы и (или) оборудование, которое подлежит использованию при проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, объем которого позволяет проводить без прекращения и перерывов работы на протяжении не менее чем три рабочих дня. При работах по ремонту кровли Заказчику также предъявляется к проверке укрывной материал типа «Камтент» или его эквивалент в объеме, позволяющем обеспечить сохранность общего имущества многоквартирного дома при демонтаже кровельного покрытия.

В соответствии с пунктом 12 Постановления Правительства РФ от 19.01.1998 N 55 (ред. от 30.05.2018) "Об утверждении Правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату или обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации" предусмотрено, что при продаже

товаров продавец доводит до сведения покупателя информацию о подтверждении соответствия товаров установленным требованиям путем маркировки товаров в установленном порядке знаком соответствия и ознакомления потребителя по его требованию с одним из следующих документов:

сертификат или декларация о соответствии;

копия сертификата, заверенная держателем подлинника сертификата, нотариусом или органом по сертификации товаров, выдавшим сертификат;

товарно-сопроводительные документы, оформленные изготовителем или поставщиком (продавцом) и содержащие по каждому наименованию товара сведения о подтверждении его соответствия установленным требованиям (номер сертификата соответствия, срок его действия, орган, выдавший сертификат, или регистрационный номер декларации о соответствии, срок ее действия, наименование изготовителя или поставщика (продавца), принявшего декларацию, и орган, ее зарегистрировавший). Эти документы должны быть заверены подписью и печатью изготовителя (поставщика, продавца) с указанием его адреса и телефона.

Согласно пункта 4 статьи 7 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 18.03.2019) "О защите прав потребителей" не допускается продажа товара без информации об обязательном подтверждении его соответствия требованиям, обеспечивающим его безопасность для жизни, здоровья потребителя.

Если у продавца отсутствует сертификат соответствия, но имеется, например, его заверенная копия либо товарно-сопроводительные документы с указанием в них сведений о подтверждении соответствия товара установленным требованиям

Таким образом, требовать о включении в договор условий, обязывающих поставщика передавать ему заверенные копии сертификатов соответствия следует признать необоснованными.

Фонд капитального ремонта Камчатского края согласился с позицией УФАС и Заявителей.

**Пункт 5.3.2.4** проекта договора в редакции Заказчика: Обеспечить запас необходимых материалов и (или) оборудование не менее чем на три дня, а также качество всех выполненных работ в соответствии с проектной и сметной документацией, действующими нормами и

правилами, а также техническими заданиями. При выявлении в ходе выполнения работ, не учтенных в технической документации (смете, проекте) работах либо нарушениях (несоответствия) коэффициентов, наличия видов работ необходимость выполнения которых отсутствует и в связи с этим необходимости внесения соответствующих изменений, незамедлительно сообщить Заказчику и принять в работу откорректированные Заказчиком техническую документацию (смету, техническое задание, проект). Подрядчик, не выполнивший такого обязательства лишается права требовать от Заказчика оплаты работ, предусмотренных в переданной Заказчиком технической документации (смете, проекте) содержащих выявленные Заказчиком либо Подрядчиком ошибки и оплата производится Заказчиком в рамках, соответствующих объемам и видам выполненных работ, а также коэффициентов.

В соответствии со статьей 748 ГК РФ Заказчик вправе осуществлять контроль и надзор за ходом и качеством выполняемых работ, соблюдением сроков их выполнения (графика), качеством предоставленных подрядчиком материалов, а также правильностью использования подрядчиком материалов заказчика, не вмешиваясь при этом в оперативно-хозяйственную деятельность подрядчика.

Данный пункт договора противоречит Гражданскому кодексу РФ, подрядчик самостоятельно определяет организацию поставки материалов на объект.

**Пункт 5.3.2.11** проекта договора в редакции Заказчика: согласовать с Заказчиком заключение договоров подряда с Субподрядчиками в случае необходимости заключения такого договора. В информации должен излагаться предмет договора, наименование и адрес Субподрядчика. Привлекаемые субподрядные организации должны являться членами саморегулируемой организации по виду выполняемой работы, что подтверждается представляемыми Подрядчиком Заказчику надлежащим образом заверенными копиями документов.

В соответствии со статьей 706 ГК РФ если из закона или договора подряда не вытекает обязанность подрядчика выполнить предусмотренную в договоре работу лично, подрядчик вправе привлечь к исполнению своих обязательств других лиц (субподрядчиков). В этом случае подрядчик выступает в роли генерального подрядчика.

Подрядчик, который привлек к исполнению договора подряда

субподрядчика в нарушение положений пункта 1 настоящей статьи или договора, несет перед заказчиком ответственность за убытки, причиненные участием субподрядчика в исполнении договора.

Более того, Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 N 615 прямо предусмотрено выполнение работ только организацией, прошедшей предварительный отбор.

В соответствии с пунктом 7.13 приказа Министерства ЖКХ и энергетики Камчатского края от 14.04.2011 N 188 "Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" Подрядчик может привлечь по согласованию с Заказчиком субподрядные организации, обладающие необходимым опытом, оборудованием и персоналом, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством, документами, подтверждающими их право на выполнение данного вида работ. Стоимость работ, передаваемых на субподряд, должна быть не более 50 % стоимости всех работ по Договору.

Таким образом, исходя из положений Закона установление запрета на привлечение субподряда правомерное действие Заказчика, более того, в проекте договора нет прямого запрета на привлечение субподрядной организации.

Пункт 5.3.5 проекта договора в редакции Заказчика: После предъявления объекта выполнения работ приемочной комиссии, Подрядчик заключает соглашение с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, о гарантийном обслуживании объекта в течение гарантийного срока, указанного в п. 10.2, настоящего Договора, и представляет Заказчику заверенную копию о гарантийном обслуживании. Согласно данному соглашению организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, наделяется правом, как и Заказчик, требовать осуществления гарантийного обслуживания.

Данный пункт договора необходимо исключить в виду следующего.

Договор подряда на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов заключается между Фондом капитального ремонта и подрядчиком, третьей стороны в договоре не предусмотрено.

Следовательно, правовых оснований заключать соглашение с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом о гарантийном обсаживании объекта не имеется.

В соответствии с пунктом 3 статьи 182 "Жилищного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 22.01.2019) фонд капитального ремонта обязан привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры, предусматривающие в том числе установление гарантийного срока на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

**Пункт 6.1** проекта договора в редакции Заказчика: Заказчик назначает представителей во взаимоотношениях с Подрядчиком.

В соответствии с пунктом 7.1-7.2 решения 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 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" Заказчик назначает представителя Заказчика, который представляет Заказчика во взаимоотношениях с Подрядчиком и выполняет функции технического надзора. Подрядчик назначает в качестве своего представителя должностное лицо, обеспечивающее выполнение работ Подрядчиком, ведение документации на объекте и представляющее Подрядчика во взаимоотношениях с Заказчиком.

Антимонопольный орган полагает требования Подрядчиков об установлении срока во взаимоотношениях с подрядчиком не позднее трех дней обоснованным.

**Пункт 6.11** проекта договора в редакции Заказчика: Результаты совместного обсуждения вопросов, связанных с работами, представителями Заказчика и Подрядчика оформляются в виде протоколов совещаний и записываются в журнал производства работ. Исполнение поручений и требований Заказчика внесенные в

журнал производства работ либо иным способом. В письменном виде, доведенные до Подрядчика являются для него обязательными для исполнения.

В соответствии с Приказом Министерства ЖКХ и энергетики Камчатского края от 14.04.2011 N 188 "Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" представитель Заказчика имеет право: проводить совещания с Подрядчиком и участвовать в совещаниях, проводящийся по инициативе Заказчика или Подрядчика; давать в письменной форме замечания Подрядчику и требовать от него устранения указанных в замечаниях недостатков; Представитель Заказчика не имеет права вносить изменения в Договор или требовать от Подрядчика действий, нарушающих условия Договора; представитель Подрядчика имеет право в письменной форме уведомлять Заказчика о действиях представителя Заказчика, которые он считает неправомерными, и получать от Заказчика соответствующие разъяснения; все действия во исполнение договора осуществляются Сторонами только в письменном виде, при этом письменные указания Подрядчику могут даваться представителем Заказчика в журнале производства работ;

представитель и при необходимости другие должностные лица Подрядчика обязаны по приглашению представителя Заказчика принимать участие в совещаниях для обсуждения вопросов, связанных с работами; представитель Заказчика по приглашению представителя Подрядчика обязан принимать участие в совещаниях для обсуждения вопросов, связанных с работами; результаты совместного обсуждения вопросов, связанных с работами, представителями Заказчика и Подрядчика, оформляются в виде протоколов совещаний и/или записываются в журнал производства работ; с момента начала работ и до приемки их результатов Заказчиком Подрядчик обязан вести общий журнал производства работ, в котором отражается технологическая последовательность, сроки, качество выполнения и условия производства работ по форме, установленной СНиП 12-01-2004 от 19 апреля 2004 г. N 70 "Организация строительства".

Таким образом, данный пункт договора не противоречит нормам гражданского законодательства.

1. **Пункт 7.2**, проекта договора в редакции Заказчика  
Подрядчик обязан направить письменное уведомление  
Заказчику о завершении работ и готовности объекта (ов) к  
сдаче с приложением следующих документов:

-журнал производства работ заполненные в соответствии с  
требованием РД-11-05-2007;

-материалы обследований и проверок в процессе производства  
ремонтных работ;

-акты освидетельствования скрытых работ, надлежаще оформленных  
в установленные нормативными актами сроки и на основании  
письменного уведомления подрядчиком о готовности к  
освидетельствованию таких работ;

-сертификаты, технические паспорта или другие документы,  
удостоверяющие качество материал, конструкций и деталей,  
применяемых при производстве ремонтно-строительных работ;

-исполнительные схемы по выполненным работам с подсчётами  
объёмов выполненных работ, подписанные исполнителем и  
утверждённые ответственным представителем Фонда,  
осуществляющего строительный контроль;

-акт контрольных обмеров (окончательный) включающий объёмы  
дополнительных работ, не учтённых первоначальным техническим  
заданием утверждённые ответственным представителем Фонда,  
осуществляющего строительный контроль;

-акты испытаний внутридомовых систем инженерной инфраструктуры  
(ЦО; ГВС; ХВС; Водоотведения)

-акты испытаний анкерных крепежей подсистемы вентилируемых  
фасадов

-акты испытаний внутридомовых электроустановок и электросетей,  
заключение сертифицированной лаборатории

-согласованные ответственным представителем Заказчика,  
осуществляющего строительный контроль акты дополнительных  
работ с изменениями, утверждёнными и оформленными  
дополнительным соглашением к договору

-справки Камчатского метеоцентра о погодных условиях, повлиявших  
на продолжительность производства работ с соответствующими



записями в журнале производства работ

-акты выполненных работ по форме КС-2 и справка КС-3 с окончательными фактическими объёмами работ

-акты воспрепятствования собственниками провидения работ по капитальному ремонту объектов общего имущества многоквартирного дома по форме, утвержденной постановлением Правительства Камчатского края от 24.11.2017 № 502-П «Об утверждении порядка определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов в связи с воспрепятствованием проведения такого ремонта в Камчатском крае);

-почтовые уведомления собственникам о планируемом проведении работ по капитальному ремонту инженерных систем в жилых помещениях;

-расписки от собственников жилых помещений о проведённом ремонте с указанием инженерной системы диаметра и длины применённых труб (по каждой квартире или помещения);

-акты лабораторного испытания применённой при производстве работ бетонной или растворной смеси;

-паспорта на применённые бетонные или растворные смеси;

-в случае самостоятельного производства бетонной или растворной смеси предоставить заверенный сертифицированной лабораторией подбор данной смеси с указанием марки и предприятия, которому этот подбор выдан;

-справка об утилизации битумосодержащих отходов после проведения капитального ремонта наплавленной кровли;

-справка от организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, где проводился капитальный ремонт общего имущества о вывозе строительного мусора с территории многоквартирного дома после завершения ремонтных работ;

-согласованные изменения в проектно-сметной документации с ответственным представителем Фонда, осуществляющего строительный контроль.

Комиссия УФАС согласна с доводами Заявителей и полагает их обоснованными ввиду следующего.

Акт освидетельствования скрытых работ - это документ, который составляется для фиксации контроля качества и соответствия проектной документации тех работ, которые впоследствии не будут видны человеческому глазу и предъявление их на проверку, без вскрытия и демонтажа вышележащих конструкций, будет не возможно. Акт освидетельствования скрытых работ составляется оформляется сразу после того, как комиссия обследует предмет проверки на месте. Один из экземпляров акта сразу передается Заказчику.

Сертификаты, технические паспорта или другие документы, удостоверяющие качество материал, конструкций и деталей, применяемых при производстве ремонтно-строительных работ предоставляются Заказчику до начала производства работ в соответствии с п. 5.3.1.3 договора.

Согласованные ответственным представителем Заказчика, осуществляющего строительный контроль акты дополнительных работ с изменениями, утверждёнными и оформленными дополнительным соглашением к договору составляются в двух экземплярах на момент оформления соответствующих актов и соглашений. Требования о предоставлении актов выполненных работ по форме КС-2 и справка КС-3 с окончательными фактическими объёмами работ противоречат п. 7.6 договора.

Требование о предоставлении расписок от собственников жилых помещений о проведённом ремонте с указанием инженерной системы диаметра и длины применённых труб (по каждой квартире или помещения) является неправомерным. Подрядчик не имеет правовых отношений с собственниками жилых помещений и не может повлиять (обязать собственника) на получение таких расписок. Требование о предоставлении справки от организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, где проводился капитальный ремонт общего имущества о вывозе строительного мусора с территории многоквартирного дома после завершения ремонтных работ, является неправомерным. Подрядчик не имеет правовых отношений с управляющей организацией и не может повлиять на получение такой справки.

Согласованные изменения в проектно-сметной документации с ответственным представителем Фонда, осуществляющего строительный контроль составляется в двух экземплярах на момент согласования таких изменений, а не после завершения работ.

**Пункт 7.4** проекта договора в редакции Заказчика: окончательная приемка результатов выполненных работ осуществляется приемочной комиссией в течении трех месяцев после предварительной приемки работ.

В соответствии с приказом Министерства ЖКХ и энергетики Камчатского края от 14.04.2011 N 188 "Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" приемка результатов завершенных работ осуществляется в соответствии с ВСН 42-85(Р) - "Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий (в ред. Изменений N 1, утв. Приказом Госстроя РФ от 06.05.1997 N 17-16), технической и сметной документацией", а также иными применимыми нормативными актами.

Подрядчик обязан письменно уведомить представителя Заказчика о завершении работ по Договору и готовности объекта к сдаче и представить представителю Заказчика счет, счет-фактуру, акт по форме КС-2 и справку по форме КС-3. Заказчик в течение 5 дней после получения уведомления Подрядчика организует и в установленном порядке осуществляет приемку рабочей (приемочной) комиссией объекта в эксплуатацию.

Более того, устанавливая подрядчику неразумный срок три месяца влечет за собой необоснованное сокращение числа участников закупки.

**Пункт 11.1** проекта договора в редакции Заказчика: Заказчик и Подрядчик несут ответственность за надлежащее выполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Подрядчик несет ответственность за достоверность предъявленных к оплате выполненных объемов работ, примененных расценок, размеров лимитированных затрат, стоимости материалов. При обнаружении Заказчиком либо иным уполномоченным (контролирующим) органом завышений формы КС-2 и КС-3 в виде включения в них: непредусмотренных проектом и (или) сметой работ; невыполненных фактически работ; несоответствующих проекту и (или) смете материалов и (или) оборудования, формы КС-2 и КС-3 корректируются Подрядчиком по требованию и в сроки, указанные

Заказчиком либо при отказе Подрядчика от корректировки форм КС-2 и КС-3 корректируются в одностороннем порядке Заказчиком. Подписанный ранее акт по форме КС-2 в таком случае аннулируется Заказчиком в одностороннем порядке. В случае отказа Подрядчика принять откорректированные Заказчиком формы КС-2 и КС-3 и их подписания, откорректированные формы КС-2 и КС-3 подписываются Заказчиком в одностороннем порядке, являются обязательными и согласованными Сторонами настоящего Договора.

Заказчик и Подрядчик несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации за ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору.

В соответствии со статьей 763 Гражданского кодекса Российской Федерации по государственному или муниципальному контракту на выполнение подрядных работ для государственных или муниципальных нужд подрядчик обязуется выполнить строительные, проектные и другие связанные со строительством и ремонтом объектов производственного и непромышленного характера работы и передать их государственному или муниципальному заказчику, а государственный или муниципальный заказчик обязуется принять выполненные работы и оплатить их или обеспечить их оплату.

Согласно статьям 720 и 711 Гражданского кодекса Российской Федерации заказчик в сроки и в порядке, которые предусмотрены договором подряда, с участием подрядчика обязан осмотреть и принять выполненную работу (ее результат), а при обнаружении отступлений от договора, ухудшающих результат работы, или иных недостатков в работе немедленно заявить об этом подрядчику; после сдачи результата работ возникает обязанность заказчика оплатить выполненные работы.

Федеральное законодательство не предоставляет заказчику право вносить в одностороннем порядке какие-либо исправления в подписанные со стороны подрядчика акт о приемке выполненных работ по форме № КС-2 и справку о стоимости работ по форме № КС-3 при принятии выполненных работ.

В соответствии с пунктами 4, 6 статьи 753 ГК РФ сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной. Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков,

которые исключают возможность его использования для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или заказчиком.

**Пункт 11.3** проекта договора в редакции Заказчика: За заключение договора субподряда без согласования с Заказчиком Подрядчик выплачивает Заказчику штраф в размере 1 % (один процент) стоимости этапа работ, указанной в п. 2.1 Договора, к которому привлечена субподрядная организация, но в любом случае не менее 50 000 (пятьдесят тысяч) руб. При этом Заказчик вправе потребовать расторжения договора субподряда, а Подрядчик обязан незамедлительно отстранить такое лицо от выполнения работ на объекте. В указанном случае все риски, связанные с взаимодействием с субподрядчиком, в том числе упущенная прибыль, возлагаются на Подрядчика.

В соответствии с пунктом 9.3 Решения 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 N 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", а также Приказа Министерства ЖКХ и энергетики Камчатского края от 14.04.2011 N 188 "Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства" за заключение договора субподряда без согласования с Заказчиком Подрядчик выплачивает Заказчику штраф в размере 1% (один процент) стоимости работ, переданных на выполнение субподрядной организации. При этом Заказчик вправе требовать расторжения договора субподряда.

Довод Заявителей Комиссия УФАС считает не обоснованный.

**Пункт 12.1** проекта договора в редакции Заказчика: Заказчик, при выявлении разночтений с проектом производства работ, установления необходимости дополнения видов и объемов работ, вправе в одностороннем порядке вносить обязательные для исполнения Подрядчиком изменения в техническую документацию

при условии, что такие дополнительные работы по стоимости не превышают 10 % (десяти процентов) указанной в пункте 2.1. Договора стоимости этапа работ и характер работ не изменяется.

Техническая документация фактически является частью договора строительного подряда, поэтому ГК РФ ограничивает возможность ее изменения заказчиком в одностороннем порядке.

Согласно п.1 ст.744 ГК РФ для внесения изменений в техническую документацию необходимо, чтобы одновременно выполнялись два условия:

- 1) не должен меняться характер работ, предусмотренный договором;
- 2) стоимость дополнительных работ, вызванных изменениями технической документации, не должна превышать 10% сметной стоимости работ.

Внесение в техническую документацию изменений, вызывающих большее увеличение сметной стоимости, осуществляется на основе согласованной сторонами дополнительной сметы (п.2 ст.744 ГК РФ).

Если изменения вносятся в связи с обнаружившейся необходимостью произвести дополнительные работы, учитывая положения п.5 ст.743 ГК РФ. Если же изменение вносится просто по желанию заказчика, то это уже изменение существенных условий договора. Оно допускается только по соглашению сторон или в судебном порядке (ст.450 ГК РФ).

Если подрядчик при исполнении своих обязанностей самостоятельно обнаружит дефекты в технической документации, он вправе требовать от заказчика возмещения разумных расходов по их обнаружению и устранению (п.4 ст.744 ГК РФ). Формулировка "разумных расходов" позволяет заказчику оспаривать действия подрядчика, доказывая, что расходов могло быть и меньше. Если стороны не придут к соглашению, спор придется решать в судебном порядке.

Таким образом вносить в одностороннем порядке изменения в договор подряда Гражданским кодексом РФ не предусмотрено.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 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" (вместе с "Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме"), приказом Министерства ЖКХ и энергетики Камчатского края от 14.04.2011 N 188 "Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", Гражданским Кодексом РФ, Комиссия

### **РЕШИЛА:**

1. Признать жалобы ООО «Пирамида» и ООО «Онтарион» на действия Фонда капитального ремонта многоквартирных домов Камчатского края по проведению электронного аукциона № 163820000011900026 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: Камчатский край, Елизовский муниципальный район, п. Зеленый, ул. Юбилейная, д. 15 – (ремонт крыши) обоснованными.
2. Признать пункты 2.1, 4.2, 4.5, 5.3.1.3, 6.1, 7.2, 7.4, 11.1, 12.1 проекта договора по проведению электронного аукциона № 163820000011900026 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома расположенного по адресу: Камчатский край, Елизовский муниципальный район, п. Зеленый, ул. Юбилейная, д. 15 – (ремонт крыши) несоответствующие Постановлению Правительства РФ от 01.07.2016 № 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" (вместе с "Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме"), приказу Министерства ЖКХ и энергетики Камчатского края от 14.04.2011 N 188 "Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирных домов с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 185-ФЗ "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства", Гражданскому Кодексу РФ.

3. Выдать Фонду капитального ремонта Камчатского края Предписание об устранении допущенных нарушений.

Решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Камчатского края в течение трех месяцев со дня вынесения.