РЕШЕНИЕ

№054/01/18.1-216/2020

05 февраля 2020 г. г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<…> – заместитель руководителя управления, председатель Комиссии,

<…> – начальник отдела контроля органов власти, член Комиссии,

<…> – специалист-эксперт отдела контроля органов власти, член Комиссии,

рассмотрев жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Новосибирская экспертная компания» 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 Реестровый номер <...> *РТС254А200001),*

в присутствии: заявителя – ООО «НЭК»: <…> (по доверенности),

в присутствии: заказчика торгов - Фонд модернизации ЖКХ НСО: <…> (по доверенности), <…> (по доверенности),

в присутствии: заинтересованных лиц - ООО «Производственно – строительная компания «КОНТИНЕНТ» <…> (по доверенности), ООО «Партнерство» <…> (по доверенности),

УСТАНОВИЛА:

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 Реестровый номер <...> *РТС254А200001).*

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 (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 обратится 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 определён - 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 *«Заказник 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 вводиться 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.

Жалоба ООО «Новосибирская экспертная компания» подана в соответствии с требованиями ч.ч. 6-8 ст. 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», принята Новосибирским УФАС России к рассмотрению.

Фонд модернизации ЖКХ НСО представил следующие возражения на жалобу.

Фонд модернизации ЖКХ является региональным оператором по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области.

Согласно ч. 1.1. ст. 180 Жилищного кодекса РФ, закупки региональным оператором товаров, работ, услуг в целях выполнения его функций осуществляются в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Данный порядок установлен 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, утвержденным постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 №615 (далее - Положение).

В соответствии с п. 103 Положения, в электронных аукционах на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, *вправе участвовать участник, включенный в реестр квалифицированных подрядных организаций* в соответствующем субъекте Российской Федерации по соответствующим предмету электронного аукциона и начальной (максимальной) цене договора.

Согласно пункту 235 Положения любой участник предварительного отбора, электронного аукциона имеет право обжаловать в судебном порядке или в порядке, установленном антимонопольным законодательством Российской Федерации, действия (бездействие) заказчика, комиссии по проведению предварительного отбора, комиссии по осуществлению закупок, оператора электронной площадки при организации и проведении закупки, при осуществлении закупки у единственной подрядной организации, заключении договоров о проведении капитального ремонта по их результатам.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона 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, лицом, права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены действиями регионального оператора, может являться только организация, прошедшая предварительный отбор в порядке, установленном Положением, и включенная в реестр квалифицированных подрядных организаций.

При этом, общество с ограниченной ответственностью «Новосибирская экспертная компания» не является участником предварительного отбора, не включено в реестр квалифицированных подрядных организаций и, соответственно, не может являться участником электронного аукциона, проводимого в соответствии с Положением и соответственно, действия Фонда модернизации ЖКХ не могут ущемлять или нарушать права указанной организации.

В связи с этим Фонд модернизации ЖКХ считает, что жалоба ООО «Новосибирская экспертная компания» не подлежит рассмотрению.

Поскольку порядок привлечения подрядных организаций для выполнения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов утвержден постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615, то ссылки заявителя на нормы, установленные Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных муниципальных нужд», Федеральным законом от 18.07.201 1 № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц» и подзаконные им акты (постановления Правительства РФ от 07.10.2017 № 1226 и пр.), при рассмотрении положений документации об электронном аукционе на право заключения договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области, г. Новосибирск, Приморская ул. 13 (крыша, ЭС) Фонд модернизации ЖКХ считает необоснованными.

Пункт 1.3. проекта договора.

В соответствии с п.5 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса РФ, региональный оператор обязан осуществлять приемку оказанных услуг и (или) выполненных работ, в том числе *обеспечить создание соответствующих комиссий* с участием представителей органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, ответственных за реализацию региональных программ капитального ремонта и (или) краткосрочных планов их реализации, и (или) органов местного самоуправления, лиц, осуществляющих управление данным многоквартирным домом, и представителей собственников помещений в многоквартирном доме.

Целью выполнения работ по договору капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома является его дальнейшая эксплуатация с улучшенными потребительскими качествами.

При этом, в соответствии со статьей 726 ГК РФ подрядчик обязан передать заказчику вместе с результатом работы информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда, если это предусмотрено договором либо характер информации таков, что без нее невозможно использование результата работы для целей, указанных в договоре.

Поскольку проведение капитального ремонта многоквартирных домов осуществляется Фондом модернизации ЖКХ на основании включения многоквартирного дома в региональную программу, основанием для исключения из региональной программы дома после проведения капитального ремонта - является именно Акт приемочной комиссии о приемке законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома в эксплуатацию, в котором указываются все сведения о проведенном ремонте, подрядных и проектных организациях, видах и сроках выполненных работ. Тогда как акты формы КС-2, КС-3 такие сведения не содержат, и предназначены для оформления приемки отдельных частей, видов или этапов работ, а не законченного строительством объекта в целом.

Акт приемочной комиссии о приемке законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома в эксплуатацию является документом, подтверждающим фактическое выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме надлежащего качества и приемку его в эксплуатацию.

Таким образом, Акт приемочной комиссии является документом, необходимым для дальнейшей эксплуатации объекта, и его отсутствие не позволяет утверждать о выполнении подрядчиком всех принятых на себя обязательств.

В связи с этим Фонд модернизации ЖКХ считает правомерным включение в проект договора условия о том, что работы считаются выполненными после подписания заказчиком акта приемочной комиссии.

Пункт 2.1.3 проекта договора.

Участие управляющей организации в передаче общего имущества многоквартирного дома подрядной

организации на ремонт установлено пунктом 3.4. приказа Министерства жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Новосибирской области от 19.07.2017 № 160 «Об утверждении методических рекомендаций по конкретизации прав и обязанностей лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, в ходе подготовки и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме», согласно которому управляющая организация, перед передачей общего имущества подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту, принимает все необходимые меры, связанные с обеспечением доступа подрядной организации к общему имуществу собственников.

В связи с этим Фонд модернизации ЖКХ считает условие пункта 2.1.3 проекта договора не противоречащим действующему законодательству.

Пункт 2.1.33 проекта договора:

В соответствии с частью 6 статьи 182 Жилищного кодекса РФ, региональный оператор несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за последствия ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, привлеченными региональным оператором.

Таким образом, собственники (наниматели) помещений в многоквартирном доме при нанесении им ущерба в процессе выполнения работ по капитальному ремонту имеют право обратиться в суд для взыскания ущерба с регионального оператора.

В целях недопущения негативных финансовых последствий для регионального оператора вследствие ненадлежащего выполнения работ подрядной организацией и причинения ей ущерба третьим лицам, в проект договора внесен пункт 2.1.33 об обязанности предоставления при выполнении работ по ремонту крыши, при верхнем розливе - систем горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения после окончания данных видов работ уведомления, подписанного собственниками (нанимателями) жилых помещений верхних этажей об отсутствии претензий к Подрядчику и ущерба их жилым помещениям, причинённого в процессе выполнения указанных видов работ.

Данное уведомление входит в пакет исполнительной документации, которую подрядчик обязан передать при окончании работ.

Как указано выше, согласно статьи 726 ГК РФ, подрядчик обязан передать заказчику вместе с результатом работы информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда, если это предусмотрено договором либо характер информации таков, что без нее невозможно использование результата работы для целей, указанных в договоре.

Поскольку результат выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома непосредственным образом влияет на качество жизни собственников (нанимателей) жилых помещений, считаем, что включение в проект договора условия о предоставлении вышеуказанного уведомления правомерно и не противоречит действующему законодательству.

Пункт 3.4. проекта договора:

«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).»

В условиях договора *не указано о совокупности* промежуточных платежей, как это трактует заявитель. Поскольку подрядчиком не может быть выполнено работ более, чем 100 % от запланированного объема, то и промежуточный платеж не может составлять более чем 80 % от стоимости выполненных работ.

Заявителем указывается, что Фондом модернизации ЖКХ не установлены условия оплаты промежуточных платежей в соответствии с постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 № 1226. Однако данное постановление разработано во исполнение Федерального закона "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

Ссылка на сроки оплаты выполненных работ, установленные Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных муниципальных нужд» и подзаконными ему актами, является несостоятельной, так как указанный закон не подлежит применению к взаимоотношениям между региональным оператором, проводящим отбор подрядных организаций на основании специального правового акта - постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615, согласно которому отдельные положения Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ распространяются на регионального оператора только при осуществлении закупок для собственных нужд, а не при осуществлении деятельности, связанной с проведением капитального ремонта (п.2 постановления Правительства РФ от 01.07.2016 №615).

Пункт 3.7. проекта договора.

Фонд модернизации ЖКХ считает, что сроки оплаты, определенные проектом договора, не противоречат действующему законодательству.

Согласно п. 1 ст. 711 ГК РФ, заказчик 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.

Таким образом, из данной нормы права следует, что после окончательной сдачи результатов работ у заказчика возникает обязанность уплатить подрядчику обусловленную цену, при этом срок исполнения данной обязанности указанной нормой не регламентирован.

В соответствии с ч. 2 ст. 420 ГК РФ к обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах.

На основании ст. 309 ГК РФ обязательств сторон должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Частью 1 ст. 314 ГК РФ установлено, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или соответственно в любой момент в пределах такого периода.

Пункт 3.7. проекта Договора соответствует требованиям ст. 314 ГК РФ, а также ст. 190 ГК РФ и позволяет заказчику в любой момент в пределах периода, установленного условиями Проекта договора, произвести оплату выполненных работ.

В соответствии ч. 3 ст. 448 ГК РФ условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Статьей 421 ГК РФ установлена свобода договора, подрядные организации, ознакомившись с конкурсной документацией (проектом договора), самостоятельно принимают решение об участии в аукционе, соглашаясь с заявленными условиями.

Условие об окончательной оплате определенное таким длительным временным периодом (180 дней) обусловлено спецификой сферы выполнения работ по капитальному ремонту в многоквартирных домах и особенностью формирования фонда капитального ремонта за счет взносов собственников помещений многоквартирных домов.

Пункт 4.2. проекта договора.

Согласно пункту 4.1. проекта договора, работы должны быть выполнены Подрядчиком в сроки, установленные Графиком выполнения работ (приложение 1 к проекту договора). При этом графиком предусмотрена этапность, в том числе I этап - подготовительные мероприятия (назначение ответственных лиц, подготовка строительной площадки и др.). В данный этап также входит и период для приема- передачи объекта под ремонт.

Непосредственно строительно-монтажные работы (то есть начало производства работ) начинаются по истечении указанных пяти дней.

Условия договора (в том числе соблюдение графика работ) являются обязательными для обеих сторон.

В пункте 4.2 проекта договора конкретизируются общие сроки выполнения работ по договору с учетом всех этапов, как подготовительного, так и заключительного (документальное оформление фактически выполненных работ).

Таким образом, Фондом модернизации ЖКХ детально конкретизированы все этапы производства работ, что

исключает двоякое толкование вышеуказанного пункта договора и соответственно не может привести к «необоснованному сокращению числа участников аукциона», как указывает Заявитель.

Рассмотрев по существу поступившую жалобу, представленные материалы и возражения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

13.01.2020г. Фондом модернизации и ЖКХ НСО на сайте www.rts-tender.ru было опубликовано извещение о проведении электронного аукциона на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области, г. Новосибирск, ул. Урицкого, 19 (№ извещения *РТС254А200001).*

Указанный электронный аукцион проведен в соответствии 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, утвержденным постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 года № 615 (далее - Положение).

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»

В соответствии с п. 4 ст. 753 ГК РФ сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляется актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной.

Комиссия Новосибирского УФАС России не находит противоречий в данном пункте договора, так как работы считаются сданными и принятыми заказчиком после проверки качества фактически выполненных работ приемочной комиссией и подписания акта приемочной комиссии, что не исключает возможности подписанию данного акта на основании формы № КС-2.

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».

Согласно ч.1 ст. 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.

Таким образом, заказчик должен самостоятельно передать подрядчику объект капитального ремонта, а подрядчик самостоятельно сдать ее результат заказчику.

Привлечение третьих лиц, не являющихся сторонами по договору, не предусмотрено действующим законодательством, также третья сторона не несет ответственности по договору, в то время как подрядчик может нарушить срок исполнения договора из-за действий третьих лиц, не передавших ему объект.

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».

Предметом договора является выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, таким образом, включение в договор условий относительно имущества отдельных собственников помещений не может являться предметом договора. подрядчик не несет ответственности за имущество собственников (нанимателей) жилых помещений в рамках указанного предмета.

В случае претензий собственников (нанимателей) жилых помещений, вопрос подлежит самостоятельному решению в судебном порядке.

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».

Данный пункт проекта Договора создает неопределенность формулировки, поскольку отсутствует информация, по каким критериям, при каких условиях и в каком размере Заказчик будет осуществлять промежуточный платеж.

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. Следовательно, устанавливая условный промежуточный платеж должен быть осуществлен на следующий день после выполнения промежуточных работ.

В силу положений ст. 740 ГК РФ, основанием для возникновения обязательства по оплате выполненных работ является сдача результата работ заказчику.

Таким образом, промежуточные платежи и итоговый платеж должны быть оплачены заказчиком в соответствии с указанной нормой.

Таким образом, срок оплаты, определенный проектом договора, противоречит срокам, установленным действующим законодательством.

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».

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.

В силу положений ст. 740 ГК РФ, основанием для возникновения обязательства по оплате выполненных работ является сдача результата работ заказчику.

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.

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

Таким образом, окончательный расчет должен производиться после окончательной сдачи работ Подрядчиком Заказчику при условии, что работа выполнена надлежащим образом и в сроки, установленные настоящим Договором, или досрочно.

Пунктом 4.2 проекта Договора Заказчиком установлено: Начало выполнения работ: с даты подписания договора, ремонт крыши – срок выполнения – 100 дней, ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения – срок выполнения работ – 75 дней.

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

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.

Так как п. 2.1.3. проекта Договора предусмотрено, что «Подрядчик обязан до начала производства работ принять по акту объект капитального ремонта от лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, собственников помещений в многоквартирном доме», то начало исполнения работ подрядчиком зависит от момента передачи объекта подрядчику, при этом неизвестно, в какой момент управляющая организация предоставит подрядчику объект.

Привлечение третьих лиц, не являющимися сторонами по договору, не предусмотрено действующим законодательством, также третья сторона не несет ответственности по договору.

В соответствии со статьей 79 Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 года № 615 Заказчик не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников аукциона.

Довод Фонда модернизации ЖКХ НСО о том, что жалоба ООО «НЭК» не подлежит рассмотрению, не принимается.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «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.

ООО «НЭК» может быть привлечено в качестве субподрядчика к выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области, соответственно, его права или законные интересы могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов. Кроме того ООО «НЭК» могло подать документы на включение в реестр квалифицированных подрядных организаций.

В связи с изложенным, в действиях Фонда модернизации ЖКХ НСО при проведении аукциона установлено нарушение порядка организации и проведения торгов.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона от 26.07.2006 года № 135-ФЗ «О защите конкуренции», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Общества с ограниченной ответственностью «Новосибирская экспертная компания» 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 Реестровый номер <...> *РТС254А200001) обоснованной.*

2. Выдать заказчику торгов Фонду модернизации ЖКХ НСО предписание о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов.

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.