

<p>В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и по городу Севастополю (Крымское УФАС России)</p> <p>адрес: 295000, Республика Крым, г. Симферополь, улица Александра Невского, д. 1</p>	<p>ООО «Арма-Групп» ИНН 9104002746 Адрес: 298400, Республика Крым, М.Р-Н БАХЧИСАРАЙСКИЙ, Г.П. БАХЧИСАРАЙ, Г БАХЧИСАРАЙ, УЛ ПРОМЫШЛЕННАЯ, Д. 1, КАБИНЕТ 3</p>
<p>ИСХ № ___ от _____ 2023г.</p>	<p>Заказчик (организатор процедуры): Некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Республики Крым» Место нахождения, почтовый адрес: 295053, Республика Крым, г. Симферополь, ул. Киевская, д. 1А Телефон: 8 3652 799771 Адрес электронной почты: zk@kaprem82.ru Электронная площадка: http://www.rts-tender.ru</p>

Жалоба на положения аукционной документации

1. Заказчик: НО «РФ КРМД РК»
2. Адрес официального сайта на котором размещена информация о размещении заказа: www.zakupki.gov.ru , <http://www.rts-tender.ru>
3. Номер извещения: №207570000012300043
4. Наименование электронных аукционов: на право заключения договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Крым.
5. Обжалуемые положения аукционной документации, технического задания: нарушение норм и положений 615 ПП РФ, 135 ФЗ РФ
6. Доводы жалобы:
НО «РФ КРМД РК» на сайте rts-tender.ru , zakupki.gov.ru было размещено извещение №207570000012300043 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Крым.

Предметом электронного аукциона в ЕИС указан: **Оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.**

1. В соответствии с пп. Н п.135 Постановления Правительства РФ от 01.07.2016г. №615 предусмотрено, что аукционная документация должна содержать в том числе:

- н) проектную документацию, согласованную и утвержденную в установленном порядке, или сметную документацию, если необходимость в подготовке проектной документации отсутствует в соответствии с законодательством Российской Федерации о

градостроительной деятельности, за исключением закупок, осуществляемых в соответствии с пунктом 78¹ настоящего Положения.

В составе аукционной документации отсутствует проектная и/или сметная документация, что является нарушением 615 ПП РФ.

При этом пп.5.1.4., 10.21, 10.22, 10.28 Договора предусмотрено:

-5.1.4. Не позднее 15 (пятнадцати) календарных дней со дня подписания Акта передачи строительной площадки предоставить Заказчику **дефектную ведомость (согласованную представителями собственников; лицом, осуществляющим управление МКД; органом местного самоуправления) и смету на проведение работ.**

Не позднее 20 (двадцати) календарных дней со дня подписания Акта передачи строительной площадки передать Заказчику акт осмотра, дефектную ведомость и проект производства работ.

Подрядчик обязан предоставить Заказчику положительное заключение экспертизы исполнительной сметы. В случае, если сметная стоимость строительства превышает десять миллионов рублей, указанная сметная стоимость подлежит проверке на предмет достоверности ее определения в ходе проведения государственной экспертизы (ч.2 ст.8.3 Градостроительного кодекса);

-10.22. Подрядчик в порядке, установленном настоящим Договором, несет ответственность за **ненадлежащую разработку проектной (и (или) сметной) документации, включая недостатки, обнаруженные впоследствии в ходе проведения работ по капитальному ремонту, выполняемым на основе указанной проектной (и (или) сметной) документации, а также в процессе эксплуатации Объекта(ов) после проведения работ по капитальному ремонту Объекта(ов).**

Заказчик, в случае выявления недостатков, письменно заявляет о них Подрядчику путем направления соответствующих документов.

- 10.21. В случае не устранения Подрядчиком замечаний (нарушений, ошибок, недочетов, недостатков), выявленных **при разработке, согласовании, приемке, а так же при проведении проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, выразившимся в несоответствии проектной документации требованиям Договора и (или) действующего законодательства, ТУ, СНиП, СП, ГОСТов, технических регламентов, Подрядчик выплачивает Заказчику штраф в размере 5% (пяти процентов) от Цены Договора на момент его заключения, при этом от исполнения обязательств Подрядчик не освобождается. Исправление некачественно выполненных работ (услуг) производится Подрядчиком за свой счет в указанные Заказчиком сроки**

-10.28. В случае обнаружения при производстве работ по капитальному ремонту общего имущества на соответствующем Объекте, осуществляемого на основе **разработанной Подрядчиком проектной (и (или) сметной) документации, а также в процессе эксплуатации этого Объекта, недостатков проектной (и (или) сметной) документации Подрядчик (по требованию Заказчика и в указанные им сроки) обязан:**

- за свой счет внести необходимые изменения в проектную (и (или) сметную) документацию, а также за свой счет получить положительное заключение экспертизы проверки достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта с учетом внесенных изменений;

- возместить Заказчику расходы (при наличии), понесённые в результате возникновения необходимости внесения указанных изменений в проектную (и (или) сметную) документацию;

- возместить Заказчику расходы (при наличии), понесённые на исправление уже выполненных (в соответствии с разработанной по Договору проектной (и (или) сметной документацией) строительно-монтажных работ;

- при несоответствии фактических объемов работ (за исключением работ, чей объем определяется только после вскрытия /демонтажа строительных конструкций) объемам, указанным в проектной (и (или) сметной) документации более чем на 10%, уплатить Заказчику штраф в размере 50 000 рублей (но не более 50% от стоимости фактически выполненных строительно-монтажных работ).

В случае, если Заказчиком будет установлено, что на момент сдачи-приемки работ по настоящему Договору по какому-либо объекту Договора у Подрядчика отсутствовали правовые основания проводить работы (оказывать услуги) в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, в случаях:

- разработки проектной (и (или) сметной) документации в отношении Объекта Договора, не обладающего признаками «многоквартирного» дома;

- разработки проектной (и (или) сметной) документации в отношении общего имущества, проведение капитального ремонта которого в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется;

- разработке проектной (и (или) сметной) документации в отношении частей Объекта, являющихся самовольными (незаконными) постройками (пристройками) и т.п.,

Подрядчик обязан в срок, указанный в соответствующем требовании Заказчика, вернуть все полученные им от Заказчика денежные средства, связанные с выполнением работ (оказанием услуг) в отношении такого Объекта, а также уплатить Заказчику штраф в размере

Основываясь на условиях проекта Договора, а именно наличие условий о разработке сметной документации, наличие ответственности за ненадлежащую разработку сметной документации, делаем вывод, что аукцион проводится в соответствии с п.78.1.

Предметом аукциона в ЕИС должен был быть указан: Оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирных домов, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

В соответствии с п.78.1 615 ППРФ:

- Участник закупки, предмет которой объединяет оказание услуг и (или) выполнение работ, указанных в абзацах втором и третьем настоящего пункта, **должен быть включен в реестр квалифицированных подрядных организаций по соответствующим предметам электронного аукциона.** Подрядная организация, с которой заключен договор о проведении капитального ремонта по результатам такой закупки, вправе приступить к выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов только после получения положительного заключения экспертизы проектной документации на соответствующие виды работ, за исключением работ по ремонту (замене, модернизации) лифтов. Стоимость каждого из видов фактически оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору о проведении капитального ремонта, заключенному по результатам указанной закупки, не может превышать начальной (максимальной) цены договора, указанной в документации об электронном аукционе, по каждому из соответствующих видов услуг и (или) работ.

Т.о. в соответствии с п.8 615 ПП РФ участник аукциона должен быть включен в реестры квалифицированных подрядных организаций на **оказание услуг и (или) выполнение работ**

по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов и оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, в том числе на ремонт (замену, модернизацию) лифтов.

2. В соответствии с пп. б, м п.135 Постановления Правительства РФ от 01.07.2016г. №615 предусмотрено, что аукционная документация должна содержать в том числе:

б) график оказания услуг и (или) выполнения работ, включая стоимость этапов выполнения работ (услуг), в соответствии с проектной и (или) сметной документацией. В случае, если заказчик осуществляет закупку в соответствии с пунктом 78.1 настоящего Положения, то в документации об электронном аукционе **устанавливаются виды оказываемых услуг и (или) выполняемых работ с объемами, выраженными в соответствующих показателях, по каждому объекту, нормативные сроки их оказания и (или) их выполнения, включая график оказания услуг и (или) выполнения работ по разработке проектной документации**

Документы и информация о стоимости этапа (разработка сметной документации, стоимость прохождения экспертизы определения достоверности сметной стоимости) отсутствуют в аукционной документации, проекте договора.

При этом стоимость экспертизы проектной документации в части определения достоверности сметной стоимости отражена в размере предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, оплачиваемый за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт, на 2021-2023 годы утвержденной Постановлением Совета Министров РК №1029 от 21.11.2022г.

Данная информация отсутствует в аукционной документации

3. Раздел 10 Договора (ответственность сторон) предусматривает штрафные санкции на ненадлежащее исполнение договора в размере:

а) 200 000,00 руб. - в случае, если цена договора (на дату заключения) не превышает 3 млн. рублей;

б) 500 000,00 руб. - в случае, если цена договора (этапа) (на дату заключения) составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);

в) 600 000,00 руб. - в случае, если цена договора (этапа) (на дату заключения) составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);

г) 800 000,00 руб. - в случае, если цена договора (этапа) (на дату заключения) составляет свыше 100 млн. рублей.

При этом договор содержит несколько объектов выполнения работ согласно адресного перечня.

Раздел XI. Адресный перечень многоквартирных домов для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Республики Крым

№п/п	Адрес МКД	Вид работ		Объем	Стоимость СМР (руб.)
		2	3		
	1	2	3	5	6
1	г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Васильченко, д. 3	крыша	скатная	450,00	3 145 587,41
2	г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Парковая, д. 6	крыша	плоская	1206,78	7 305 674,31
		фасад	-	1366,4	9 287 992,51
3	г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Солнечная, д. 5	крыша	скатная	820	5 713 471,99
4	г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Фрунзенское шоссе, д. 8	крыша	плоская	570	3 462 563,24
		фасад	-	2510	17 042 701,89
5	г. Алушта, пгт. Партенит, ул. Фрунзенское шоссе, д. 9	крыша	плоская	579	3 516 880,27
		фасад	-	2510	17 042 701,89
6	г. Алушта, ул. Красноармейская, д. 6	крыша	скатная	300,42	2 107 468,02
	Итого 6 МКД	9			68 625 041,53

Штрафные санкции накладываются за каждый факт нарушения Договора, при этом сумма договора состоит из сумм капитального ремонта 6 МКД.

Считаем, что данные штрафы являются несоизмеримыми с суммами работ по каждому МКД и являются ограничением потенциальных участников аукциона.

В соответствии с п. 79. 615 ППРФ Заказчик не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников закупки.

4. п. 10.28. Договора предусмотрено :

-«В случае, если Заказчиком будет установлено, что на момент сдачи-приемки работ по настоящему Договору по какому-либо объекту Договора у Подрядчика отсутствовали правовые основания проводить работы (оказывать услуги) в соответствии с условиями настоящего Договора, в том числе, но не ограничиваясь, в случаях:

- разработки проектной (и (или) сметной) документации в отношении Объекта Договора, не обладающего признаками «многоквартирного» дома;

- разработки проектной (и (или) сметной) документации в отношении общего имущества, проведение капитального ремонта которого в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется;

- разработке проектной (и (или) сметной) документации в отношении частей Объекта, являющихся самовольными (незаконными) постройками (пристройками) и т.п.,

Подрядчик обязан в срок, указанный в соответствующем требовании Заказчика, вернуть все полученные им от Заказчика денежные средства, связанные с выполнением работ (оказанием услуг) в отношении такого Объекта, а также уплатить Заказчику штраф в размере»

Размер штрафа в договоре не указан!

В соответствии с ЖК РФ обязанность по составлению, ведению и корректировке Краткосрочного плана по реализации Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Республики Крым является обязанностью Регионального оператора и не относится к обязанностям Подрядной организации.

5. п.10.12.1 Договора предусмотрено:

-п. 10.12.1. «За каждый установленный Заказчиком факт причинения Подрядчиком (или привлеченными им субподрядными организациями) вреда личности и (или) имуществу граждан (третьих лиц) и (или) имуществу юридических (третьих) лиц в связи с выполнением Подрядчиком (или привлеченными им субподрядными организациями) работ (оказанием услуг) по Договору, Подрядчик уплачивает Заказчику штраф вне зависимости от признания (непризнания) Подрядчиком своей вины и (или) своевременного и в полном объеме урегулирования требования таких третьих лиц о возмещении (компенсации) причиненного им вреда. Указанный в настоящем абзаце штраф должен быть оплачен в полном объеме в срок, установленный в соответствующем Требовании Заказчика. Уплата указанного в настоящем абзаце штрафа не освобождает Подрядчика от обязанности самостоятельно и в полном объеме возместить причиненный вред (в том числе: восстановить разрушения, устранить повреждения и т.п.) в согласованный с пострадавшим лицом разумный срок.). Размер штрафа устанавливается в следующем порядке:

- а) 200 000,00 руб. - в случае, если цена договора (на дату заключения) не превышает 3 млн. рублей;
- б) 500 000,00 руб. - в случае, если цена договора (этапа) (на дату заключения) составляет от 3 млн. рублей до 50 млн. рублей (включительно);
- в) 600 000,00 руб. - в случае, если цена договора (этапа) (на дату заключения) составляет от 50 млн. рублей до 100 млн. рублей (включительно);
- г) 800 000,00 руб. - в случае, если цена договора (этапа) (на дату заключения) составляет свыше 100 млн. рублей.»

Работы в рамках 615 ПП РФ производятся в многоквартирных домах, а именно капитальный ремонт общедомового имущества (кровли, фасады, подвалы, фундаменты, ВДИС).

При производстве капитального ремонта кровель возможны залития квартир жильцов при выпадении осадков.

Данные ситуации регулируются Подрядной организацией с собственниками жилья путем выплаты компенсации или производства ремонтных работ по устранению последствий причиненного ущерба.

На практике существуют недобросовестные собственники жилья, которые пишут жалобы на залития, которые фактически были произведены до начала производства работ. В таком случае Подрядные организации обращаются в экспертные организации, которые квалифицированно устанавливают причины и даты залития.

Условия о том, что Подрядчик уплачивает Заказчику штраф вне зависимости от признания (непризнания) Подрядчиком своей вины являются кабальными и являются ограничением потенциальных участников аукциона.

В соответствии с п. 79. 615 ППРФ Заказчик не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников закупки.

Согласно части 1 статьи 742 Гражданского кодекса Российской Федерации договором строительного подряда может быть предусмотрена обязанность стороны, на которой лежит риск случайной гибели или случайного повреждения объекта строительства, материала, оборудования и другого имущества, используемых при строительстве, либо ответственность за причинение при осуществлении строительства вреда другим лицам, застраховать соответствующие риски.

6. Пунктом 2.6 проекта Договора Заказчиком установлено: «Заказчик вправе произвести промежуточную оплату по Договору в размере 30% от стоимости работ по Объекту, указанной в адресном перечне многоквартирных домов (Приложение № 1), после завершения работ по капитальному ремонту конструктивного элемента многоквартирного дома, на основании счета, выставленного Подрядчиком, и подписанного комиссией Акта о завершении выполнения работ по капитальному ремонту (конструктивный элемент) многоквартирного дома».

В данном пункте создана неопределенность формулировки - что Заказчик вправе осуществлять выплату в размере 30% от цены договора, соответственно становится невозможным установить, когда и какими критериями будет руководствоваться Заказчик при определении своего возникшего/ не возникшего права на выплату Подрядчику 30% от цены договора.

Данный пункт Договора также создает неопределенность формулировки, отсутствует по каким критериям и при каких условиях, и в каком размере Заказчик будет осуществлять промежуточный платеж по акту о завершении выполненных работ. Данным пунктом участник закупки вводится в заблуждение, не понимая, будет ли осуществлен данный платеж при каких условиях.

Пунктом 2.10 проекта Договора Заказчиком установлено: «Оплате Заказчиком подлежат только фактически выполненные Подрядчиком и принятые Заказчиком работы. Оплата выполненных по настоящему Договору работ производится Заказчиком на основании счета на оплату в размере фактических расходов с учетом системы налогообложения, применяемой Подрядчиком в соответствии с НК РФ (специальных налоговых режимов) после согласования документации в соответствии с п.2.8 Договора и приемки Заказчиком результата выполнения работ в течение 24 (двадцати четырех) месяцев с даты подписания подтверждающих (учетных) документов, указанных в пункте 2.7. Договора с учетом всех ранее произведенных платежей», в данном пункте отсутствует определенность формулировки, соответственно определить конкретные сроки оплаты становится не возможным.

Соответственно вышеперечисленные условия проекта Договора несут в себе нарушения Антимонопольного законодательства РФ, а именно:

1. Формирование избирательной системы оплат со стороны заказчика.
2. Наличие личной заинтересованности со стороны Заказчика.
3. Конфликт интересов между Заказчиком и Подрядчиком.
4. Ограничение конкуренции.
5. Создание преимуществ аффилированным лицам Заказчика.

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

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

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

Также данная неопределенность условий создает преимущество аффилированным лицам (участниками закупки) к Заказчику, что в последующем может привести к заключению антиконкурентного соглашения между Заказчиком и Подрядчиком, в части проведения оплат по избирательной системе.

Данная неопределенность в формулировках условий Договора может привести к злоупотреблению своим правом со стороны Заказчика исходя из личной заинтересованности к участнику закупки.

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.

Таким образом, указывая на наличие только права Заказчика, а не обязанности производить выплату промежуточного платежа Заказчик создает преимущества для отдельных Подрядчиков, тогда как иные организации ограничены в заключении договора, тем более, что конечный срок оплаты устанавливается в течение 24 месяцев, что фактически превращает указанный договор в безвозмездный, так как уровень инфляции нивелирует прибыль организации.

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

В соответствии с п. 79. 615 ППРФ Заказчик не вправе совершать действия, влекущие за собой необоснованное сокращение числа участников закупки.

На основании вышеизложенного, и, руководствуясь п. 235 Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615,

ПРОШУ:

- признать жалобу обоснованной;
- отменить опубликованный аукцион;
- провести внеплановую проверку закупки;

Приложения:

- Копия ОГРН
- Копия решения (протокола) о назначении руководителя
- КПК

Сурен



Ирина Г.Ю.