



# **Актуальные проблемы закупок работ по проведению капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов**

**Сысоев Павел Валерьевич** – заместитель исполнительного  
директора Ассоциации региональных операторов  
капитального ремонта многоквартирных домов

**г. Москва  
август 2021 г.**

<b>Название</b>	Положение 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
<b>Нормативный акт</b>	Постановление Правительства РФ от 1 июля 2016 г. № 615 «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»
<b>Основание</b>	Исполнение требований статей 180 и 182 Жилищного кодекса Российской Федерации
<b>Задача</b>	Формирование на федеральном уровне единых требований и порядка осуществления закупок РО, а также установление единого порядка отбора РО подрядных организаций в целях проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

## Закупки регионального оператора

Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД

Положение о привлечении специализированной 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

Закупки в целях, НЕ связанных с оказанием услуг и (или) выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД (АХО и пр.)

Законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, регулирующее мониторинг закупок, аудит в сфере закупок и контроль в сфере закупок  
(Федеральный закон от 05.04.2013 № 44-ФЗ)

## Привлечение подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД

### Двухуровневая система отбора

Предварительный отбор → Электронный аукцион → Заключение договора

#### Предметы электронного аукциона:

- а) оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов;
- б) оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия;
- в) оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту, замене, модернизации лифтов, ремонту лифтовых шахт, машинных и блочных помещений (далее - ремонт (замена, модернизация) лифтов);
- г) 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;
- д) оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, в том числе на ремонт (замену, модернизацию) лифтов;
- е) выполнение работ по оценке соответствия лифтов требованиям технического регламента Таможенного союза 011/2011 "Безопасность лифтов" (ТР ТС 011/2011), утвержденного решением Комиссии Таможенного союза от 18 октября 2011 г. N 824 "О принятии технического регламента Таможенного союза "Безопасность лифтов" (далее - технический регламент);
- ж) оказание услуг по осуществлению строительного контроля.

## Предварительный отбор подрядных организаций

Планируемые изменения:

- Орган по ведению реестра вправе отказаться от ПО (за 3 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок);
- наличие в штате не менее одного работника, ответственного за организацию производства работ по монтажу и пусконаладке лифтов с уровнем квалификации как в профессиональном стандарте;

«р) наличие в штате участника предварительного отбора по месту основной работы не менее одного работника, ответственного за организацию производства работ по монтажу и пусконаладке технических устройств (систем вертикального транспорта) - лифтов, платформ подъемных для инвалидов, эскалаторов, пассажирских конвейеров, уровень квалификации которого соответствует уровню, установленному соответствующим профессиональным стандартом, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере труда, в случае проведения предварительного отбора на включение в реестр квалифицированных подрядных организаций по предмету электронного аукциона, предусмотренному подпунктом "в" пункта 8 настоящего Положения.»

## Предварительный отбор подрядных организаций

Планируемые изменения:

- обязанность по включению в комиссию по предотбору представителей общественных организаций заменено на право;
- Вводится процедура внесения изменений в РКПО в случае изменения сведений о подрядной организации:

ЭТАПЫ:

ПО уведомляет ОВР об изменениях в течение 10 раб. дней с приложением документов.

**Если меняется только цена – не нужно предоставлять штатное расписание, удостоверения и прочее. Только выписка СРО и копии договоров на сумму не менее 10% предельного размера обязательств.**

ОВР в течении 3 раб.дней направляет в комиссию.

Комиссия в течении 5 раб.дней рассматривает и принимает решение:

изменение информации в РКПО      или      отказ в изменении информации в РКПО

## Реестр квалифицированных подрядных организаций

### Планируемые изменения:

- В РКПО исключена необходимость указания видов работ по предметам ЭА (пп «д» п «63»); «д) предмет электронного аукциона, по которому подрядная организация может принимать участие в электронном аукционе, ~~с указанием видов услуг и (или) работ, на оказание и (или) выполнение которых была подана заявка на участие в предварительном отборе для последующего участия в электронном аукционе;~~»
- Исключение из РКПО в случае наличия расторгнутого договора (пп «ж» п «66»);

#### Действующая редакция

ж) наличия у участника предварительного отбора контракта и (или) договора, в том числе заключенного в соответствии с настоящим Положением, на оказание услуг и (или) выполнение работ, аналогичных предмету предварительного отбора, расторгнутого по решению суда или расторгнутого по требованию одной из сторон такого контракта и (или) договора **в течение 3 лет, предшествующих проведению предварительного отбора**, в связи с существенными нарушениями участником предварительного отбора условий такого контракта и (или) договора, - в части соответствующего предмета электронного аукциона, в котором подрядная организация имеет право принять участие;

#### Планируемая редакция

ж) наличия у **подрядной организации, включенной в реестр квалифицированных подрядчиков**, контракта и (или) договора на оказание услуг и (или) выполнение работ, аналогичных предмету предварительного отбора, расторгнутого по решению суда или по требованию одной из сторон такого контракта и (или) договора в связи с существенными нарушениями подрядной организацией условий такого контракта и (или) договора, - в части соответствующего предмета электронного аукциона, в котором подрядная организация имеет право принять участие

## Осуществление региональным оператором закупок

### Планируемые изменения:

#### *Объединение закупок:*

- Запрет на объединение ПСД+СМР по ОКН;
- При объединении ПСД+СМР по лифтам исключен запрет на включение работ по ремонту лифтовых шахт
- Возможность проводить негосударственную экспертизу проектной документации;
- Нач (макс) цена договора считается по каждому предмету ЭА отдельно в части стоимости видов работ.

*«При осуществлении закупки в соответствии с пунктом 78.1 настоящего Положения сопоставление значения начальной (максимальной) цены договора, установленной в документации об электронном аукционе, и значения начальной (максимальной) цены договора, информация о которой в соответствии с подпунктом "е" пункта 63 настоящего Положения включена в реестр квалифицированных подрядных организаций, осуществляется по каждому виду работ и (или) услуг, объединенных в один предмет закупки.»*



### Планируемые изменения:

- В комиссию по осуществлению закупок исключена обязанность включать представителей общественных организаций;
- Устранена техническая ошибка в части применения антидемпинговых мер (везде становится требование к падению цены на 20% и ниже и обеспечение договора в 2 раза выше);
- В проекте договора можно предусмотреть банковское сопровождение договора

*«Заказчик вправе предусмотреть в проекте договора о проведении капитального ремонта условие о банковском сопровождении договора о проведении капитального ремонта, предусматривающее обеспечение банком на основании договора, заключаемого с подрядной организацией и всеми привлекаемыми в ходе исполнения договора о проведении капитального ремонта субподрядчиками, соисполнителями, проведения мониторинга расчетов, осуществляемых в рамках исполнения договора о проведении капитального ремонта, на счете, открытом в указанном банке, и доведение результатов такого мониторинга до сведения заказчика, а также оказание банком иных услуг, позволяющих обеспечить соответствие принимаемых заказчиком услуг и (или) работ (их результатов) условиям сопровождаемого договора о проведении капитального ремонта.»*

## Осуществление региональным оператором закупок

### Планируемые изменения:

- **Дополнены основания для отказа от заключения договора – если подрядная организация при условии заключения договора будет совмещать работы СМР и стройконтроль;**
- **Если заказчик отказался от заключения договора, можно заключиться с единственной подрядной организацией**

*«167. В случае признания электронного аукциона несостоявшимся и незаключения договора о проведении капитального ремонта с единственным участником электронного аукциона (при наличии такого участника) или незаключения такого договора с участником электронного аукциона, заявке которого присвоен второй номер, при уклонении победителя электронного аукциона от заключения договора о проведении капитального ремонта, а также в случае отказа заказчика от заключения договора по основаниям, предусмотренным пунктом 220 настоящего Положения заказчик вправе объявить о проведении повторного электронного аукциона либо заключить договор о проведении капитального ремонта с единственной подрядной организацией в порядке, предусмотренном пунктом 195 настоящего Положения.»*

## Осуществление региональным оператором закупок

### Планируемые изменения:

#### Сокращение сроков проведения ЭА

(вступят в силу с отсрочкой по причине необходимости доработки ЕИС):

Этап	Было	Стало
Размещение извещения	за 20 дней до календарных дней до окончания срока подачи заявок	при НМЦ более 2 млрд - за 20 дней до календарных дней до окончания срока подачи заявок При НМЦ менее 2 млрд – за 7 календарных дней
Изменение документации возможно	за 3 рабочих дня до окончания срока подачи заявок	за 2 календарных дня до окончания срока подачи заявок
Продление срока подачи при внесении изменений в документацию	не менее 10 дней	не менее 10 календарных дней или не менее 7 календарных дней (при НМЦ до 2 млрд)
Отказ от ЭА	за 3 рабочих дня	За 2 календарных дня

## Планируемые изменения:

### *Проект постановления Правительства РФ «Об особенностях ...закупок регоператором»*

- В случае окончания со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2021 г., установленного в соответствии с подпунктом "г" пункта 63 Положения периода, на который подрядная организация включается в РКПО...срок ее там нахождения продляется до 31.12.2021
- Со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2022 г. цена договора о проведении капитального ремонта, заключенного в соответствии с Положением, *в том числе до даты вступления в силу настоящего постановления*, может быть увеличена по соглашению сторон в ходе его исполнения не более, чем **на 25 процентов**, в связи с увеличением стоимости материалов и оборудования при наличии положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта объектов капитального строительства
- НО: не выше предельной стоимости и суммы, установленной регионом для регоператора на год (статьи 190 и 185 Жилищного кодекса РФ)
- Если сумма, установленная региональному оператору (ст.185 ЖК РФ) будет превышена, то должно быть решение высшего исполнительного органа гос.власти субъекта РФ

**Спасибо за внимание!**

**Носова Светлана Геннадьевна**— заместитель исполнительного директора по правовым вопросам Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов