**Приложение 1.17\_ссч**

***Рекомендация по критериям конкурентного отбора подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома***

**Критерии оценки предложений и выбора подрядчика.** В качестве основных критериев, используемых при выборе подрядчика, обычно используются следующие критерии оценки конкурсных предложений:

* цена, предлагаемая участником конкурентного отбора;
* качество работ (обеспечиваемое технологиями и материалами, которыми располагает подрядная организация, существующей у подрядной организации системой обеспечения и контроля качества работ);
* квалификация подрядчика (наличие / доступность необходимых специалистов, техники, машин, оборудования, опыта выполнения подобных работ);
* репутация подрядчика (отзывы других заказчиков о качестве ранее выполненных подрядчиком работ, исполнении договорных обязательств);

Как правило, обычный подход заключается в том, чтобы выбрать предложение с самой низкой ценой. Но опыт проведения различных конкурсов показывает, что самое дешёвое предложение может оказаться далеко не лучшим. Если подрядчик для того, чтобы выиграть у своих конкурентов, специально занижает цену, то в результате ему не хватает той суммы, которую он заявил, и он ставит заказчика перед необходимостью пересмотра цены уже в ходе исполнения договора. Или, стремясь уложиться в недостаточную сумму, он использует дешёвый неквалифицированный труд, экономит на материалах и т.д. Поэтому заказчик получает работу плохого качества и вынужден затем исправлять недостатки, или проводить ремонт сразу после окончании гарантийного срока, то есть нести дополнительные и немалые затраты.

Ремонты, которые кажутся нам на первый взгляд слишком дорогими, на поверку могут оказаться самыми экономичными, если в них используются современные технологии и материалы, обеспечивающие высокое качество и надёжность, а значит, гораздо более длительный срок эксплуатации. При оценке предложений по принципу «цена работы + затраты на поддержание состояния до следующего ремонта», предпочтение вполне может получить далеко не самый дешёвый вариант. Поэтому домовому активу рекомендуется оценивать предложения в первую очередь по возможности получить необходимое качество, а уже затем – по цене.

В качестве дополнительных критериев могут быть использованы:

* предельный срок выполнения работ;
* гарантийный срок, предоставляемый подрядчиком, если он превышает установленный законом пятилетний срок,
* дополнительные работы, которые подрядчик предлагает выполнить без увеличения цены договора и др.

Обязательными условиями (а не критериями!) при выборе подрядной организации являются:

* членство в соответствующей саморегулируемой организации (см. часть 2 статьи 52, часть 4 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ);
* отсутствие задолженности по налогам и сборам, обязательств перед другими лицами, которые могут привести к банкротству подрядной организации;
* готовность предоставить гарантийный срок на оказанные услуги и (или) выполненные работы продолжительностью не менее 5 лет с момента подписания соответствующего акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также взять на себя обязательства по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами (в соответствии с требованием пункта 2 части 4 статьи 177 Жилищного кодекса РФ).

Предварительно разработанные критерии выбора исполнителя, подрядной организации впоследствии могут быть вынесены на утверждение общего собрания или лиц, уполномоченных выбирать исполнителей, подрядчиков.