



**Рекомендации жилищному активу
многоквартирных домов со
специальными счетами
по действиям для конкурентного
выбора подрядной организации для
проведения капитального ремонта**

**Подготовлены в рамках проекта
«КАПРЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: УЧИМСЯ
ПРАВИЛЬНО СЧИТАТЬ ПРЕДСТОЯЩИЕ РАСХОДЫ»,
реализуемого с использованием средств гранта
Президента Российской Федерации, предоставленного
Фондом президентских грантов**

2021 г.

В настоящих рекомендациях рассмотрены варианты действий актива многоквартирного дома при выборе подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту с помощью процедур конкурентного отбора.

Собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумуляцию соответствующих денежных средств на специальном счёте, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски; при этом порядок решения вопросов, связанных с организацией проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (включая поиск подрядчиков (исполнителей), подготовку технического задания на оказание необходимых услуг и (или) выполнение работ, осуществление контроля за ходом капитального ремонта), также определяется собственниками помещений в этом доме. Это установлено Жилищным кодексом Российской Федерации¹ и подтверждено Конституционным судом Российской Федерации².

Выбор подрядной организации - ключевой момент организации капитального ремонта. В отличие от регионального оператора, действия собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счётом по выбору подрядной организации не регламентированы какими-либо нормативными правовыми актами, законодательство не требует обязательного проведения конкурентного отбора подрядных организаций. Тем не менее, когда дело касается расходования средств собственников жилья, образовавшихся за счёт взносов и платежей собственников помещений в многоквартирном доме, здравый смысл подсказывает, что лучшего результата можно достичь, выбирая из нескольких претендентов на выполнение работ и услуг, а решать вопросы выбора подрядчиков необходимо с максимальным вовлечением собственников помещений и использованием согласованных процедур, чтобы впоследствии не возникали конфликты внутри дома, связанные с необоснованным выбором подрядчика, условиями подрядного договора, завышенной ценой работ.

Организацией выбора подрядной организации необходимо заниматься заранее, чтобы успеть провести капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта. В противном случае органом местного самоуправления может быть принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора (часть 7 статьи 189 ЖК РФ).

¹ См. ч. 1 ст. 168 и ч. 7 ст. 189 Жилищного кодекса Российской Федерации

² Постановление Конституционного суда Российской Федерации от 12 апреля 2016 г. № 10-П «По делу о проверке конституционности положений части 1 статьи 169, частей 4 и 7 статьи 170 и части 4 статьи 179 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с запросами групп депутатов Государственной Думы», пункт 7.1

Многолетний опыт объединений собственников жилья в России и других странах свидетельствует, что наилучшее и наиболее выгодное решение при заказе услуг/работ по капитальному ремонту основано на конкурентном отборе исполнителей и подрядчиков. Конкурентный отбор даёт возможность получить больший объем и лучшее качество при тех же или меньших затратах, и тем самым повышает эффективность использования средств фонда капитального ремонта. Поиск предложений и выбор из них наилучшего даёт собственникам уверенность, что они не переплатили, не упустили возможных выгод, как может случиться при принятии первого попавшегося предложения, и действовали как рачительные хозяева.

Выбор подрядной организации с использованием конкурентных процедур положительно влияет на рынок предложений работ/услуг по капитальному ремонту, а развитие добросовестной конкуренции всегда на пользу конечному потребителю, в нашем случае – жителям многоквартирных домов. Поэтому даже маленькие "конкурсы", которые проводят собственники жилья, имеют большое общественное значение.

Конкурентный выбор подрядчика необходимо сопроводить письменным оформлением принимаемого решения (может быть в самой простой форме) с приложением документов, на основе которых был сделан выбор. Это важно, чтобы впоследствии ответственные за данное решение лица могли легко объяснить, почему предпочтение было отдано именно выбранному подрядчику, а процесс принятия решений был прозрачным для собственников помещений.

РЕКОМЕНДУЕМЫЙ ПОШАГОВЫЙ АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ЖИЛИЩНОГО АКТИВА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КОНКУРЕНТНОГО ОТБОРА ПОДРЯДЧИКА ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

1

Подготовьтесь к организации конкурентного отбора исполнителя, подрядной организации по капитальному ремонту

1. Ознакомьтесь с правовыми и нормативными документами, регулирующими вопросы проведения капитального ремонта (см. перечень рекомендуемых документов в Приложении к рекомендациям)

2. Уточните перечень необходимых услуг и работ по капитальному ремонту

- Ознакомьтесь с перечнем работ по проведению капитального ремонта, которые необходимо провести в ближайшее время согласно региональной программе.
- С помощью лица, управляющего многоквартирным домом, проанализируйте актуальную информацию о состоянии общего имущества в многоквартирном доме, потребности в неотложных работах по капитальному ремонту.
- При необходимости договоритесь с управляющей организацией или проведите самостоятельно обследование элементов общего имущества с составлением акта о достижения элементами общего имущества установленного уровня предельно допустимых характеристик надёжности и безопасности.
- Сформируйте перечень необходимых работ по капитальному ремонту на ближайшие 1-3 года, который будет предложен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.
- Подумайте, разработку каких разделов проектной документации для выполнения работ, включённых в перечень, помимо сметы, вы хотели бы заказать (справочный материал о разработке проектной документации для проведения капитального ремонта см. по ссылке:
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/spravochn.material_proektnaya_dokumentaciya_dlya_provedeniya_kr_mkd.pdf)
- Исходя из состава работ, определите, могут ли они быть поручены одному подрядчику или лучше привлечь несколько специализированных подрядчиков.

3. Найдите полезную информацию об опыте привлечения подрядных организаций для проведения капитального ремонта в многоквартирных домах со специальными счетами в вашем городе и других городах России

См., например: <https://www.urbaneconomics.ru/research/project/monitoring-i-ocenka-situacii-v-sfere-upravleniya-i-kapitalnogo-remonta>,
https://www.urbaneconomics.ru/sites/default/files/analiticheskiy_otchet_imm.pdf,
<http://jkhcontrol.ru/gorodskaya-komissiya-obshhestvennogo-kontrolya/>

4. Определите, кому можно поручить выбор подрядчиков для проведения работ по капитальному ремонту

У собственников помещений в многоквартирном доме со специальным счётом есть следующие возможности определить лицо, лиц, которым решением общего собрания могут быть предоставлены полномочия по выбору исполнителей, подрядчиков для оказания услуг, проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

а) управляющей организации (необходимо заранее согласовать условия выполнения такой услуги;

б) правлению товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива;

в) организации, специализирующейся на выполнении функций технического заказчика и являющейся членом соответствующей саморегулируемой организации³ - для этого необходимо заранее согласовать условия оказания услуги технического заказчика;

г) выбранным лицам из числа собственников помещений в многоквартирном доме (комиссии собственников помещений по выбору подрядчиков) – для этого необходимо заранее подготовить предложения по кандидатурам в состав комиссии из числа собственников, имеющих необходимую квалификацию и опыт и пользующихся доверием у собственников помещений;

д) комбинированный вариант, например, комиссии собственников помещений с участием управляющей организации.

В случае если принятие решения о выборе подрядчика не выносится на общее собрание (по результатам заранее проведённой подготовительной работы), а поручается более узкому кругу лиц (например, комиссии собственников или управляющей организации), решение об определении таких лиц и предоставлении им полномочий по выбору подрядчиков должно быть принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Определите критерии выбора подрядной организации

В качестве основных критериев для выбора подрядной организации обычно используются следующие критерии:

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

³ см. пункт 22 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ

Могут быть использованы дополнительные критерии (например, предельные сроки проведения работ, дополнительные работы, которые подрядчик предлагает выполнить без увеличения цены договора и т.п.).

Обязательными условиями при выборе подрядной организации являются:

- членство в соответствующей саморегулируемой организации⁴;
- 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 приёмки оказанных услуг и (или) выполненных работ, а также взять на себя обязательства по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счёт и своими силами⁵.

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

6. Определите наиболее подходящий способ конкурентного выбора исполнителей, подрядной организации (организаций) для проведения капитального ремонта

Собственники помещений в многоквартирном доме могут использовать различные способы конкурентного отбора исполнителей, подрядчиков для проведения капитального ремонта – конкурс, запрос предложений, конкурентные переговоры (информационный материал «Способы конкурентного отбора подрядчиков» см. здесь: <https://www.urbanomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>).

7. Подготовьте перечень вопросов, решения по которым должны быть приняты на общем собрании (повестку дня общего собрания)

В зависимости от того, предполагается ли утвердить на общем собрании предложение по выбору подрядчика (подрядчиков) или выбрать и наделить полномочиями по выбору исполнителей, подрядчиков определённых лиц, подготовьте вопросы к повестке дня общего собрания и материалы (документы), разъясняющие и обосновывающие предложения общему собранию:

- в первом случае – информацию о полученных предложениях подрядчиков, критериях оценки, анализе предложений и заключении/рекомендациях по выбору конкретного исполнителя/подрядчика (подрядчиков);
- во втором случае – кандидатуры лиц, которым предлагается предоставить полномочия по выбору исполнителей, подрядчиков.

⁴ См. часть 2 статьи 52, часть 4 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации

⁵ В соответствии с требованием пункта 2 части 4 статьи 177 Жилищного кодекса Российской Федерации

Проведите общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта

На общее собрание должны быть вынесены следующие вопросы:

1. Вопросы, указанные в пункте 5.1 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации:

- 1) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

В составе услуг и работ могут быть отдельно указаны услуги по разработке проектной документации для конкретных видов работ, услуги технического заказчика капитального ремонта, услуги строительного контроля за выполнением капитального ремонта

- 2) предельно допустимая стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту;

Для определения предельно допустимой стоимости услуг и работ (стоимости капитального ремонта) могут в качестве ориентира быть использованы размеры предельной стоимости услуг и работ, установленные постановлением Правительства Москвы от 27.02.2015 № 86-ПП (в актуальной редакции) для работ, которые могут оплачиваться Фондом капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы, а также предварительные ценовые предложения потенциальных подрядчиков и иная информация из открытых источников о стоимости услуг и работ на рынке.

- 3) сроки проведения капитального ремонта;
 - 4) источники финансирования капитального ремонта;
 - 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.
2. Выбор подрядчиков для оказания услуг и работ по капитальному ремонту
или
Определение лица (лиц), уполномоченных выбрать подрядчиков по капитальному ремонту.
 3. Определение лица, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено заключить (подписать) договоры с подрядными организациями для выполнения работ по капитальному ремонту.
 4. Об организации контроля за оказанием услуг, проведением работ по капитальному ремонту.

При организации общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта воспользуйтесь методическим пособием «Капитальный ремонт многоквартирных домов: решения и действия собственников жилья» на сайте Фонда «Институт экономики города»:

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/capital_repair_iue_moscow_2018.pdf

Если выбор подрядчиков для капитального ремонта осуществляют уполномоченные общим собранием лица, их действия включают:

- подготовку задания на разработку проектной документации на проведение капитального ремонта;
- выбор на основании конкурентного отбора исполнителя для разработки проектной документации на условиях, определённых общим собранием собственников;
- участие уполномоченного общим собранием лица в приёмке проектной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;
- подготовку документов для проведения конкурентного отбора подрядной организации (организаций) для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту (пример документов см. в справочном материале «Примеры документов и оформления решений для конкурсного отбора подрядчиков» здесь: <https://www.urbanecomomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>);
- действия по привлечению потенциальных подрядчиков, например:
 - анализ объявлений/предложений подрядных организаций в СМИ и Интернете;
 - рассылка информации о запросе предложений по списку из единого реестра членов саморегулируемых организаций (<http://nostroy.ru/>);
 - рассылка информации о запросе предложений по списку из реестра подрядных квалифицированных организаций (<https://www.mos.ru/dkr/documents/view/215481220>);
 - направление приглашений потенциальным участникам, известным по предыдущим работам по капитальному ремонту, а также по рекомендациям актива собственников многоквартирных домов, в которых был проведён капитальный ремонт;
 - обращение за рекомендациями региональному центру общественного контроля в сфере ЖКХ, к региональному оператору капитального ремонта, органу местного самоуправления, органу власти субъекта Российской Федерации, ответственному за организацию капитального ремонта многоквартирных домов в регионе;
- предоставление заинтересованным организациям возможности познакомиться с составляющими общего имущества, в отношении которых должен быть проведён капитальный ремонт;
- сбор предложений, приём заявок от потенциальных подрядчиков;
- рассмотрение и оценка предложений потенциальных подрядчиков на основе принятых критериев (при необходимости сбор дополнительной информации о подрядчике, знакомство с результатами ранее выполненных подрядчиками аналогичных работ, проведение переговоров) (примеры способов оценки

предложений подрядчиков см. в справочном материале «Примеры документов и оформления решений для конкурсного отбора подрядчиков» здесь: <https://www.urbanecomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>);

- принятие решения о выборе подрядной организации (организаций) для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту (пример оформления решения о выборе подрядной организации см. в справочном материале «Примеры документов и оформления решений для конкурсного отбора подрядчиков» здесь: <https://www.urbanecomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>).

4

Оповестите собственников помещений в многоквартирном доме о результатах конкурентного отбора

Разместите в помещениях, доступных для всех собственников помещений в доме, сообщение о выбранном подрядчике. Укажите информацию о том, где и когда можно познакомиться с материалами конкурсной комиссии.

5

Заключите договор с выбранным подрядчиком и контролируйте исполнение подрядчиком обязательств по договору

Пример подрядного договора, заключённого от имени собственников помещений в доме, см. в справочном материале «Пример подрядного договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с оплатой в рассрочку» здесь: <https://www.urbanecomics.ru/research/project/kapremont-mnogokvartirnogo-doma-uchimsya-pravilno-schitat-predstoyashchie-rashody>.

Нормативные и справочные документы, которые могут быть использованы жилищным активом многоквартирного дома при организации конкурентного отбора подрядной организации для выполнения работ по капитальному ремонту

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188–ФЗ – Раздел IX. «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (ст. 166 – 191)
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2009 № 190–ФЗ – Глава 1. «Общие положения», Глава 6. «Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства»
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ – Глава 28. «Заключение договора»
4. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»
5. Постановление Правительства РФ от 21.06.2010 № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства»
6. Постановление Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»
7. Приказ Минстроя России от 09.02.2017 № 81/пр «Об утверждении методических рекомендаций по применению федеральных единичных расценок на строительные, специальные строительные, ремонтно-строительные, монтаж оборудования и пусконаладочные работы»
8. Письмо Минстроя России от 08.06.2016 № 17636-ЕС/04 «О порядке осуществления контроля за качеством капитального ремонта при формировании фонда капитального ремонта на специальном счете»
9. ГОСТ Р 56193-2014 Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, утвержден и введен в действие приказом Росстандарта от 27.10.2014 № 1445-ст
10. СТО НОСТРОЙ 2.33.13-2011 Организация строительного производства. Капитальный ремонт многоквартирных домов без отселения жильцов. Общие технические требования, утвержден решением Совета Национального объединения строителей, протокол от 05.12.2011 № 22
11. Технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов» (ТР ТС 011/2011), утвержденный решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824

12. ВСН 58-88 (р) Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения, утверждено приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312
13. МДС 13-1.99 Инструкция о составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий, принята и введена в действие постановлением Госстроя РФ от 17.12.1999 № 79)
14. ВСН 61-89(р) Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов. Нормы проектирования, утверждены приказом Госкомархитектуры от 26.12.1989 № 250
15. РД-11-02-2006 Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства и требования, предъявляемые к актам освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения, утверждены приказом Ростехнадзора от 26.12.2006 № 1128