

**Актуальные проблемы
привлечения подрядных организаций
для проведения капитального ремонта
общего имущества многоквартирных домов**

*Мамонова Анна Ивановна,
исполнительный директор АРОКР*

!!! Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов проводится в соответствии с Постановлением Правительства № 615 от 1 июля 2016 года

1. Процедура предварительного отбора формирование реестра квалифицированных подрядных организаций

- проводится в электронной форме, Заказчик – ОИВ, ответственный за реализацию программы капитального ремонта;
- требования – только установленные законодательством (членство в СРО/наличие необходимых лицензий или допусков, непроведение процедуры ликвидации или приостановления деятельности в соответствии с КоАП, отсутствие в РНПО, отсутствие задолженности по налогам и сборам, наличие в штате организации квалифицированного персонала, наличие опыта работ по капитальному ремонту, отсутствие расторгнутых договоров);
- по результатам в каждом субъекте РФ формируется реестр квалифицированных подрядных организаций отдельно по каждому из предметов предварительного отбора.

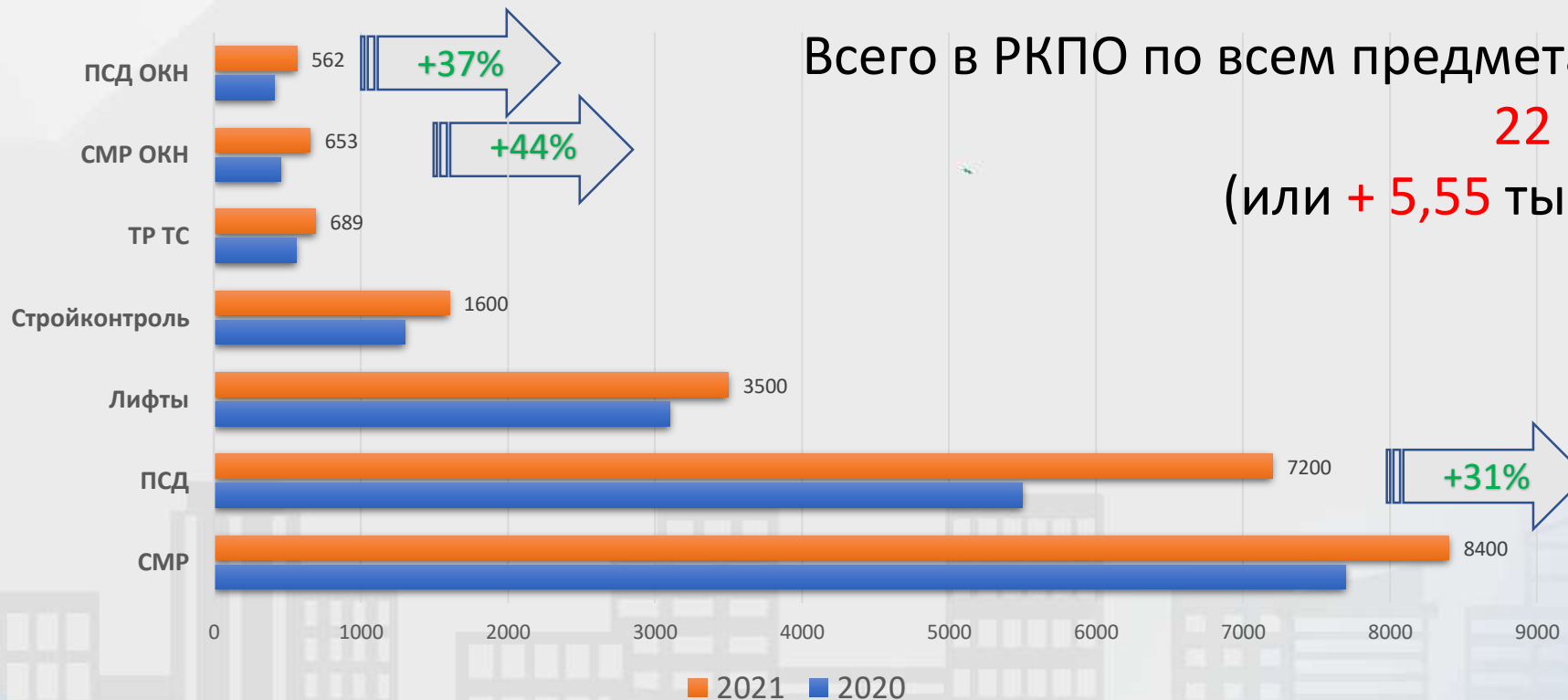
2. Электронный аукцион

- проводится в электронной форме, заказчик – региональный оператор;
- участвовать могут только подрядчики из реестра квалифицированных подрядных организаций;
- подрядчик при подаче заявки должен указать только общие сведения об организации и приложить документ, подтверждающий полномочия на действия от лица организации.

Система капитального ремонта. Предварительные отборы

НО уникальных подрядных организаций с 2019 года **НЕ прибавилось** (ок.7 тыс.)

Реестр квалифицированных подрядных организаций



Всего в РКПО по всем предметам в 2021 г **22 604** записи (или **+ 5,55** тыс. с 2019 г.)

на 19% (3,6 тыс.) на 44% (199)
 увеличение подрядных организаций в 2021 году максимальное увеличение организаций по капремонту ОКН (СМР ОКН)

Основные итоги работы системы отбора подрядных организаций в сфере капитального ремонта



Совокупно в реестры квалифицированных подрядных организаций всех субъектов РФ включено более 22 тысяч организаций, в том числе более 7 тысяч уникальных.



Согласно действующему законодательству периодичность проведения предварительных отборов – не реже одного раза в квартал



В 2021 году сократилось среднее количество заявок, подаваемых на электронный аукцион



В 2021 году увеличилось количество несостоявшихся аукционов по причине подачи одной заявки



В 2021 году увеличилось количество несостоявшихся аукционов по причине отсутствия заявок

Совершенствование закупочных процедур в сфере капитального ремонта на основе предложений регионов с учетом сложившейся практики

Постановление Правительства Российской Федерации от 29 сентября 2021 г. № 1643



Внесение изменений в Положение о привлечении подрядных организаций, утвержденное ППРФ № 615:

- Сокращение срока проведения аукциона до 7 дней при начальной (максимальной) цене договора до 2 млрд руб. (*вступает в силу с 1 июля 2022 года*);
- Возможность проведения государственной или негосударственной экспертизы при объединенной закупке;
- Возможность включения в договор условия о банковском сопровождении договора;
- Возможность участия в комиссии по проведению предварительного отбора и комиссии по осуществлению закупок представителей общественных организаций (вместо обязанности);
- Требование к подрядчикам по замене лифтов о наличии в штате не менее одного работника, соответствующего профессиональному стандарту;
- Конкретизация порядка внесения изменений об организации в РКПО;
- Устранение неточностей и противоречий, ранее существовавших в Положении (в т.ч. об антидемпинговых мерах более 20% снижения на аукционе).

Совершенствование закупочных процедур для решения проблемы удорожания строительных материалов

Постановление Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. № 1667

- **Предусмотрена возможность увеличения цены договора в ходе его исполнения на 25% в связи с удорожанием материалов:**
 - увеличение цены договора должно быть не выше предельной стоимости капитального ремонта, установленной в регионе;
 - увеличение цены договора возможно после получения подрядной организацией заключения о достоверности определения сметной стоимости капитального ремонта, подтверждающего обоснованность такого увеличения;
 - увеличение цены договора возможно только в рамках объема средств которые региональный оператор ежегодно вправе израсходовать на финансирование региональной программы капитального ремонта, определяемого нормативным правовым актом соответствующего субъекта Российской Федерации в соответствии со статьей 185 Жилищного кодекса Российской Федерации.

➤ Ассоциацией в регионы направлены рекомендательные письма о порядке применения постановления Правительства Российской Федерации от 30.09.2021 г. № 1667;

➤ Ассоциацией совместно с НОСТРОЙ разработаны методические рекомендации по изменению цены договора в связи с существенным ростом стоимости строительных ресурсов, которые одобрены комиссией по вопросам ценообразования в строительстве и технологического и ценового аудита Общественного совета при Минстрое России.

** Постановлением Правительства Российской Федерации от 22 декабря 2021 года № 2395 действие нормы, предусматривающей возможность увеличения цены договора в связи с удорожанием материалов, продлена до 1 января 2023 года.*

Проблемы закупочных процедур в сфере капитального ремонта

➤ Сложившаяся система привлечения подрядных организаций на территории субъектов Российской Федерации функционирует по-разному ввиду разной практики правоприменения (разные подходы к формированию лотов, использование возможности объединения предметов электронного аукциона, особенности условий выполнения работ по капитальному ремонту, предусмотренные проектами договоров).

➤ Даже после принятия НПА, направленных на совершенствование системы закупочных процедур, в данной сфере остается ряд нерешенных проблем:



недостаточность требований к квалификации сотрудников подрядных организаций (отсутствие требования о необходимости наличия в штате организации специалистов, прошедших независимую оценку квалификации на соответствие профессиональному стандарту);



проблема контроля превышения предельного размера обязательств, исходя из которого членом СРО был внесен взнос в компенсационный фонд (отсутствие информации о выполнении обязательств при поэтапном выполнении, при остатке только обязательств по оплате со стороны заказчика, невозможность отклонения заявки участника при превышении совокупной стоимости выполняемых договоров над предельным размером обязательств);



отсутствие достаточного количества квалифицированных подрядных организаций в отдельных субъектах по отдельным предметам предварительного отбора;



отсутствие в договорах условий и требований, позволяющих регулировать и контролировать качество и эффективность выполняемых работ / оказываемых услуг

Страхование строительных рисков при капитальном ремонте

Общим собранием АРОКР утверждены и рекомендованы к включению в проекты договора типовые условия об обязательном страховании подрядчиком строительных рисков

По договору страхования должны быть застрахованы риски, связанные:

- со случайной гибелью и (или) повреждением имущества, являющегося предметом (целью) проведения строительномонтажных работ, указанных в Договоре подряда, на весь срок их проведения на страховую сумму, равную цене Договора. Договор страхования заключается с ответственностью «от всех рисков»;
- с ответственностью за причинение вреда жизни, здоровью и (или) имуществу третьих лиц, вследствие проведения строительномонтажных работ, указанных в Договоре подряда, на весь срок их проведения с лимитом ответственности не менее 15% от цены Договора;
- с выявлением в период гарантийного срока, недостатков (дефектов) строительномонтажных работ, явившихся следствием их ненадлежащего (некачественного) выполнения Подрядчиком, на срок 5 (пять) лет с момента принятия Заказчиком объекта в гарантийную эксплуатацию на страховую сумму, равную цене Договора.

Выгодоприобретатель – региональный оператор

Отсутствие франшизы

Согласование проекта договора с заказчиком

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

*Мамонова Анна Ивановна,
исполнительный директор АРОКР*