

(Продолжение. Начало на 5-й стр.)

Таблица 1
Балльная оценка ранжированных заявок по критерию «Цена договора»

№	Критерий	Максимальное количество баллов	Результат ранжирования заявок	Присваиваемое количество баллов
Цена договора	60	1	1	60
			2	55
			3	50
			4	45
			5	40
			6	35
			7	30
			8	25
			9	20
			10	15
			11	10
			12	5
			13 и более	0

Таблица 2
Балльная оценка ранжированных заявок по критерию «Срок выполнения работ»

№ п/п	Критерий	Максимальное количество баллов	Результат ранжирования заявок	Присваиваемое количество баллов
Срок выполнения	20	1	1	20
			2	20
			3	20
			4	18
			5	16
			6	14
			7	12
			8	10
			9	8
			10	6
			11	4
			12	2
			13 и более	0

3) выставление количества баллов заявкам по критерию «Квалификация участника» в соответствии с таблицей 3.

В таблице 3 в зависимости от показателей подкритериев каждой заявке начисляются штрафные баллы, которые вычитаются из максимального количества баллов, установленного для данного критерия.

Если количество штрафных баллов превышает 20, то участнику присваивается 0 баллов по критерию «Квалификация участника».

Таблица 3
Начисление штрафных баллов по подкритериям критерия «Квалификация участника»

№ п/п	Критерий	Максимальное количество баллов	Подкритерий	Показатель (максимум)	Кол-во штрафных баллов
Квалификация	20	Квалификация персонала (наличие квалификационного сертификата персонала)**	Опыт работы (количество успешно реализованных объектов-аналогов** за последний год)	2 и более	0
			0	5	
			2 и более с опытом работы более 10 лет и стажем работы в компании более 2 лет	1	0
			2 и более с опытом работы более 5 лет в остальных случаях	5	5
Квалификация	20	Соблюдение техники безопасности (количество несчастных случаев при производстве работ за последнее 2 года)	0	0	0
			1	5	5
			2 и более	10	10
			3 и более	10	10
Квалификация	20	Сведения об удовлетворенных исках, предъявляемых к исполнителю, по договорам подряда за последнее 2 года	0	0	0
			1	5	5
			2 и более	10	10
			3 и более	10	10

* Под успешно завершенными объектами понимаются объекты капитального ремонта, превышение стоимости и сроков выполнения работ на которых составили не более 10 процентов от первоначально установленных договором подряда.

** Под объектом-аналогом понимается объект капитального ремонта, на котором участниками были выполнены работы, аналогичные тем, которые являются предметом конкурса, в объеме не менее 50 процентов начальной (максимальной) цены договора отдельно по каждому виду работ.

*** Под квалифицированным инженерным персоналом понимаются работники, имеющие высшее специальное образование в строительной отрасли и опыт работы на руководящих должностях в строительстве или ремонте не менее 5 лет;

4) суммирование баллов, полученных каждой заявкой по трем критериям;

5) ранжирование заявок по количеству полученных баллов: номер 1 получает заявку, набравшая наибольшее количество баллов, далее по порядку номера выставляются по мере уменьшения количества баллов. При равном количестве баллов приоритет получает заявка, получившая наибольшее количество баллов по критерию «Квалификация участника», затем по критерию «Цена договора» и, в случае необходимости, — по критерию «Срок выполнения работ» последовательно. Участник, подавший заявку, которой в результате ранжирования присвоен номер 1, объявляется победителем конкурса.

Раздел V. Методические рекомендации по заполнению примерной формы договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов

Примерная форма договора подряда на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома (далее — Договор) (приложение № 5 к конкурсной документации) включает в себя стандартные положения договора, подходящие для большинства проектов капитального ремонта многоквартирных домов.

При составлении Договора необходимая информация вносится в незаполненные поля. Примеры заполнения незаполненных полей в Договоре приведены в методических рекомендациях по заполнению примерной формы договора подряда курсивом жирным шрифтом.

Все особенности договорных отношений сторон Договора, вызванные спецификой объекта капитального ремонта, региональными особенностями и требованиями конкретного заказчика, излагаются в статье 15 Договора «Общие условия». Возможные формулировки пунктов статьи 15 приведены курсивом жирным шрифтом в настоящих методических рекомендациях.

Статьи и пункты Договора, не требующие внесения информации, в настоящих методических рекомендациях пропущены.

Статья 1. ПРЕДМЕТ И СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

В пункте 1.1 необходимо указать вид работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в соответствии с пунктом 3 статьи 15 Федерального закона № 185-ФЗ с учетом Методических рекомендаций по формированию состава работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом № 185-ФЗ, утвержденных правлением Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства 17 сентября 2008 года. К видам работ по капитальному ремонту многоквартирных домов в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ относятся:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);
- 2) ремонт или замена (указано в соответствии с составом работ) лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыш;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- 5) утепление и ремонт (указано в соответствии с составом работ) фасадов;
- 6) иные виды работ, если их финансирование обеспечивается из иных источников.

Например, Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по выполнению работ по капитальному ремонту **внутридомовых инженерных систем электроснабжения и ремонту фасада** (далее — работы) многоквартирного дома, расположенного по адресу: **указать адрес**. В пункте 1.1 может быть указано несколько видов работ, например, ремонт и утепление фасада, ремонт крыши.

В данном пункте указано, что работы выполняются в соответствии с технической и сметной документацией, прилагаемой к Договору. В соответствии со статьей 743 Гражданского кодекса Российской Федерации «Техническая документация и смета» Подрядчик обязан осуществлять капитальный ремонт в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ. Договором должны быть определены состав и содержание технической документации, а также должно быть предусмотрено, какая из сторон и в какой срок должна предоставить соответствующую документацию.

Номера и наименования приложений к договору по видам работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, являющиеся технической и сметной документацией, перечисляются в статье 17 Договора.

В пункте 1.2 следует указать общую стоимость работ по Договору и стоимость работ с разбивкой по видам работ по капитальному ремонту многоквартирного дома. Стоимость работ указывается цифрой и дублируется прописью.

Стоимость работ может быть определена в результате проведения конкурса или аукциона (торгов). Тогда в пункте 1.2 указывается цена предложения победителя конкурса или аукциона. В этом случае стоимость работ, подлежащих оплате, определяется путем умножения цены, определенной сметной документацией Заказчика, на коэффициент снижения стоимости работ.

Коэффициент снижения стоимости работ рассчитывается как отношение цены победителя торгов к начальной (максимальной) сметной стоимости работ.

Если подрядная организация освобождена от уплаты НДС, то в тексте пункта 1.2 «в том числе НДС _____ рублей» следует записать: **«не облагается»**.

Поскольку капитальный ремонт многоквартирных домов по сравнению с новым строительством имеет небольшую продолжительность, стоимость работ увеличению не подлежит. Все риски удорожания ресурсов несет Подрядчик.

1.4. При проведении конкурса в незаполненном поле в пункте 1.4 срок выполнения работ указывается в соответствии с заявкой победителя конкурса.

В пункте 1.7 необходимо указать наименование, номер и дату принятия документа, являющегося основанием для заключения Договора. Например, **«протокол об итогах конкурса на право заключения Договора на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома № 16 от 4 июня 2010 года»**.

Статья 2. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПОДРЯДЧИКА

В пункте 2.1 обеспечение исполнения обязательств Подрядчика по Договору указывается в соответствии с выбранным Заказчиком вариантом (банковская гарантия, поручительство владельца компании подрядчика или третьих лиц или залог денежных средств и иные законные способы обеспечения обязательств) в размере не менее 10 процентов общей стоимости Договора. Если Договором предусматривается выплата авансового платежа, размер обеспечения исполнения Договора не может быть меньше размера авансового платежа. Если в течение 10 дней с даты подписания Сторонами Договора Подрядчик не представил обеспечение исполнения Договора, то Договор расторгается.

В пункте 2.2 указывается обеспечение исполнения обязательств Подрядчика по устранению выявленных дефектов в гарантийный период в соответствии с выбранным Заказчиком вариантом (страхование, банковская гарантия, поручительство или удержание денежных средств с окончательного платежа Подрядчику).

Если Заказчиком принято решение об обеспечении исполнения обязательств Подрядчика по устранению выявленных дефектов в течение гарантийного срока эксплуатации объекта в виде удержания суммы с окончательного платежа Подрядчику, то в незаполненном поле пункта 2.2 необходимо указать: **«удержание с окончательного платежа»**. В этом случае в статью 15 договора «Общие условия» необходимо внести пункт с указанием срока выплаты удержанной суммы после завершения выполнения обязательств Подрядчиком по истечению гарантийного срока (рекомендуемый срок — 14 дней со дня истечения гарантийного срока):

например, «15.... Удержанная с окончательного платежа сумма обеспечения исполнения обязательств Подрядчика по устранению выявленных дефектов в течение гарантийного срока эксплуатации объекта выплачивается Подрядчику в течение 14 дней со дня окончания гарантийного срока при условии надлежащего выполнения подрядчиком гарантийных обязательств при наступлении гарантийного случая.»

Статья 3. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ РАБОТ

В пункте 3.1 указывается, если объект капитального ремонта включает небольшое количество видов и объемов работ, не требует длительного времени для их выполнения (до двух месяцев), авансовый платеж Подрядчику в Договоре подряда может не предусматриваться. В этом случае в тексте первого абзаца пункта 3.1 в незаполненных полях необходимо записать **«не предусматривается»**.

Например, «авансовый платеж Подрядчику в размере **не предусматривается** процентов от стоимости, указанной в пункте 1.2 Договора, в сумме **не предусматривается** тыс. рублей выплачивается в **не предусматривается** с даты подписания Договора Сторонами.»

Если авансовый платеж признан необходимым, его размер может быть установлен при заключении договора. Его конкретный размер устанавливается Заказчиком или может устанавливаться с учетом обоснованных предложений Подрядчика. В этом случае в незаполненных полях в тексте первого абзаца пункта 3.1 необходимо указать размер и сумму авансового платежа (не более 30 процентов от стоимости работ).

Согласно части 11 статьи 20 Федерального закона № 185-ФЗ средства Фонда могут использоваться на выплату аванса на проведение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома в размере не более тридцати процентов.

В незаполненных полях в тексте второго абзаца пункта 3.1 Заказчиком указывается срок выплаты окончательного платежа за завершение работ по Договору с даты подписания акта по форме КС-2 и справки по форме КС-3 (рекомендуемый срок — 14 дней) в соответствии с условиями статьи 20 Федерального закона № 185-ФЗ.

Если выставленный на торги объект капитального ремонта включает большое количество видов и объемов работ, требует длительного времени для их выполнения (более четырех месяцев), наряду с авансовым платежом Подрядчику в Договоре подряда могут быть предусмотрены промежуточные платежи. В этом случае в статью 15 Договора «Общие условия» необходимо внести один из следующих пунктов:

- «15.... При выполнении Договора Заказчиком осуществляются промежуточные платежи на основании предъявленных Подрядчиком и принятых Заказчиком объемов выполненных работ в пределах суммы стоимости работ, указанной в пункте 1.2 Договора. Заказчик производит промежуточные платежи за фактически выполненными работами-фактурами и актами КС-2 и КС-3, или
- «15.... Сумма выданного аванса учитывается Подрядчиком и Заказчиком при промежуточных платежах за выполненные и принятые объемы работ путем вычетов пропорциональных сумм из сумм очередных промежуточных платежей, причитающихся Подрядчику.»

Статья 4. СРОКИ ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ

В пункте 4.1 указывается дата начала работ, которая в случае заключения Договора по результатам конкурсных процедур может быть определена Заказчиком до заключения Договора и доведена до сведения участников конкурса или аукциона в объявлении о торгах.

Дата начала работ может определяться Заказчиком с учетом обоснованных предложений Подрядчика при заключении Договора.

В пункте 4.2 указывается дата окончания работ, которая определяется путем отсчета сроков выполнения работ в календарных днях от даты начала работ, приведенной в пункте 1.4 Договора.

Если объект капитального ремонта предполагает выполнение нескольких видов работ и (или) требует длительного времени для их выполнения, то Договором может быть предусмотрено составление календарного плана выполнения работ, в этом случае в статью 15 Договора «Общие условия» необходимо внести следующий пункт:

«15.... Календарные сроки выполнения работ и сроки завершения отдельных этапов работ определяются календарным планом выполнения работ, составленным Подрядчиком и утвержденным Заказчиком.»

Статья 5. ЗАКАЗЧИК

В пункте 5.1 в незаполненном поле указывается срок передачи Заказчиком Подрядчику по акту объекта в работу со дня подписания Договора Сторонами. Этот срок может быть определен по усмотрению Заказчика или установлен Заказчиком с учетом предложений Подрядчика при заключении Договора (рекомендуемый срок — 7 дней).

Статья 6. ПОДРЯДЧИК

Если для выполнения работ по Договору необходимо возведение на территории рабочей площадки временных сооружений, в том числе осуществление временных присоединений к коммуникациям, то в этом случае в Статью 15 «Общие условия» необходимо внести один из следующих пунктов:

- «15.... Подрядчик обязан возвести собственными силами и средствами на территории рабочей площадки все временные сооружения, необходимые для качественного выполнения работ по Договору, в том числе осуществить временные присоединения к следующим коммуникациям: _____» или
- «15.... Подрядчик обязан произвести оплату за использование поставленных ресурсов (вода, электроэнергия, тепло) за счет собственных средств.»

Необходимо указать наименование коммуникаций, к которым Подрядчик обязан за свой счет осуществить временные присоединения. Например, водоснабжение, электросети, теплоснабжение.

Статья 7. ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ

В пункте 7.1 в незаполненном поле необходимо указать должность, Ф.И.О., документ, подтверждающий полномочия, название организации, адрес, контактные телефоны полномочного представителя Заказчика. В зависимости от региональных особенностей и конкретных условий проведения капитального ремонта многоквартирного дома Представителем Заказчика может быть:

- 1) сотрудник организации Заказчика (например, управляющей компании);
 - 2) инженер или инженерная организация, действующая на основании договора с Заказчиком.
- Участие инженера (инженерной организации) в осуществлении прав и выполнении обязанностей Заказчика осуществляется в соответствии со статьей 749 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Заказчик в целях осуществления контроля и надзора за строительством и принятия от его имени решений во взаимоотношениях с подрядчиком может заключить самостоятельно без согласия подрядчика договор об оказании заказчику услуг такого рода с соответствующим инженером (инженерной организацией)». В этом случае в договоре строительного подряда определяются функции такого инженера (инженерной организации), связанные с последствиями его действий для подрядчика».

При необходимости в незаполненном поле этого пункта можно указать несколько лиц, являющихся уполномоченными представителями Заказчика.

В пункте 7.2 в незаполненном поле необходимо указать должность, Ф.И.О., документ, подтверждающий полномочия, должность представителя

Подрядчика, обеспечивающего выполнение работ Подрядчиком, ведение документации на объекте и представляющего Подрядчика во взаимоотношениях с Заказчиком.

Если при капитальном ремонте многоквартирного дома необходимо согласование с органами государственного надзора и другими ведомственными организациями порядка ведения работ на объекте, то в статью 15 Договора «Общие условия» необходимо внести следующий пункт:

«15.... Подрядчик обязан согласовать с органами государственного надзора и другими контролирующими и надзорными организациями проект порядка ведения работ на объекте.»

Статья 8. СДАЧА И ПРИЕМКА ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

В пункте 8.1 приемка результатов выполненных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства, в том числе установленных частью 9 статьи 20 Федерального закона № 185-ФЗ, согласно которой акты приемки работ по капитальному ремонту многоквартирного дома должны быть согласованы с органом местного самоуправления и подписаны лицами, которые уполномочены действовать от имени товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией.

Статья 9. ГАРАНТИИ КАЧЕСТВА ПО СДАННЫМ РАБОТАМ

В пункте 9.3 в незаполненном поле необходимо указать срок, в течение которого Подрядчик обязан направить своего представителя для участия в составлении акта, фиксирующего дефекты и (или) наступление гарантийного случая, согласования порядка и сроков их устранения с даты получения письменного уведомления от Заказчика (рекомендуемый срок — 3 дня).

Статья 10. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

Если Договор заключен по результатам конкурса или аукциона и Подрядчик не представил обеспечение исполнения Договора в течение 10 дней с даты подписания Сторонами Договора, то Договор расторгается и с Подрядчика удерживается обеспечение конкурсной заявки в пользу Заказчика.

Статья 11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

В данную статью Договора вносятся пункты по усмотрению Заказчика, приведенные ниже курсивом жирным шрифтом. Кроме этого, здесь могут быть приведены пункты, вызванные спецификой объекта капитального ремонта, региональными особенностями и требованиями конкретного Заказчика.

В зависимости от видов работ по капитальному ремонту объекта (например, ремонт фасада) можно внести дополнительные пункты, обязывающие Подрядчика, например:

«исключить доступ посторонних лиц на рабочие леса (убирать лестницы на первый ярус лесов в конце рабочего дня) в целях обеспечения безопасности и сохранности имущества жильцов. Назначить ответственное лицо за исполнение данного пункта.»;
«предусмотреть трехстадийную фотофиксацию работ: до ремонта, в процессе ремонта и после ремонта. Фотоматериалы по окончании работ передать Заказчику.»;

«осуществлять производство работ с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность архитектурно-художественного декора зданий и сооружений.»

Для снижения рисков Подрядчика в отдельных случаях можно рекомендовать страхование соответствующих рисков. Согласно статье 742 Гражданского кодекса Российской Федерации «Страхование объекта строительства» 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.

Сторона, на которую возлагается обязанность по страхованию, должна предоставить другой стороне доказательства заключения его договора страхования на условиях, предусмотренных договором строительного подряда, включая данные о страховщике, размере страховой суммы и застрахованных рисках.

Страхование не освобождает соответствующую сторону от обязанности принять необходимые меры для предотвращения наступления страхового случая.

В случае страхования рисков в данную статью Договора рекомендуется внести следующий пункт:

«15.... Подрядчик обязан застраховать у страховщика, согласованного с Заказчиком, строительные риски на сумму, равную стоимости работ, указанной в пункте 1.2 Договора, и предоставить Заказчику оригиналы страховых полисов в семидневный срок с даты заключения Договора.»

В зависимости от сложности и условий проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома в Договоре можно предусмотреть обязательное страхование ответственности перед третьими лицами. Тогда следует внести в статью 15 Договора «Общие условия» следующий пункт:

«15.... Подрядчик обязан не позднее начала работ по Договору застраховать свою гражданскую ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу третьих лиц, при выполнении работ на объекте и представить Заказчику копию договора страхования в течение семи дней с даты подписания Договора Сторонами.»

При подготовке проекта Договора Заказчик должен учитывать, что чрезмерные требования по страхованию могут повлечь за собой существенное увеличение издержек Подрядчика и, как следствие, увеличение цены конкурсной заявки.

Форма

Приложение № 1

к Порядку привлечения товариществом собственников жилья, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», на территории Свердловской области

Издвещение о проведении открытого конкурса на выполнение работ по капитальному ремонту

Дата публикации извещения _____

Предмет конкурса (право заключения договора подряда на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома)

Адрес многоквартирного дома _____

Работы (объекты) _____

_____ (перечислить работы (объекты))

Заказчик _____ (наименование, ИНН, телефон, адрес, адрес электронной почты, контактное лицо заказчика)

Организатор конкурса _____ (наименование, телефон, адрес, адрес электронной почты, контактное лицо организатора конкурса)

Начальная (максимальная) цена договора подряда _____ рублей

Дата начала работ _____

Дата вскрытия конвертов _____

Официальный интернет-сайт для публикации открытого конкурса на выполнение работ по капитальному ремонту _____

Место, дата и время вскрытия конвертов с заявками _____

Приложение: конкурсная документация _____

Форма

Приложение № 1

к протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в открытом конкурсе

Сводная таблица конкурсных заявок

№ п/п	Наименование участника, адрес	Документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени участника	Документ, подтверждающий внесение обеспечения	Информация о составе и квалификации работников	Документы, подтверждающие опыт работы (копии договоров подряда)	Нотариально заверенные копии учредительных документов	Нотариально заверенная копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе	Оригинально заверенная копия выписки из Единого государственного реестра юридических лиц	Справка из налогового органа о размере задолженности по государственным регистрационным документам	Копия бухгалтерского баланса	Цена конкурсной заявки	Отметка о соблюдении требований к допуску на участие в конкурсе	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1													
2													
3													
4													

Председатель конкурсной комиссии _____

Члены конкурсной комиссии _____ (подписи)

(Продолжение на 7-й стр.)

1) Общие положения, требования к участникам конкурса, формы документов;

2) Техническая и сметная документация: _____;

3) Договор подряда (проект).

Форма

Приложение № 2

к Порядку привлечения товариществом собственников жилья, жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом либо выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организацией подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту многоквартирного дома с использованием средств, предоставляемых в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», на территории Свердловской области

Информация о проведении открытого конкурса на выполнение работ по капитальному ремонту

Дата проведения конкурса _____

Предмет конкурса (право заключения договора подряда на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома)

_____ (наименование субъекта Российской Федерации)

_____ (наименование муниципального образования)

Адрес многоквартирного дома _____

Работы (объекты) _____

_____ (перечислить работы (объекты))