

Вотченко Игорь Игоревич

# **ГОСЗАКАЗ**

## **капитальный и текущий ремонт**

*Справочное издание*



Москва 2017

Игорь Вотченко

**Госзаказ. Капитальный  
и текущий ремонт**

«Издательство «Перо»

2017

УДК 69.003  
ББК 65.31

**Вотченко И. И.**

Госзаказ. Капитальный и текущий ремонт / И. И. Вотченко —  
«Издательство «Перо», 2017

ISBN 978-5-906946-59-1

Издание предназначено для специалистов – занимающихся подготовкой и размещением заказов на проведение капитального и текущего ремонтов зданий и сооружений для государственных и муниципальных нужд. В издании рассматриваются вопросы обследования зданий, подготовки дефектных ведомостей, составления технического задания, подготовке и проверке (экспертизе) проектно – сметной документации. Особое внимание уделено основным аспектам составления проекта государственного (муниципального) контракта на выполнение работ по капитальному и текущему ремонту зданий и сооружений, в том числе порядку составления форм КС-2, КС-3 при бюджетном финансировании ремонтных работ.

УДК 69.003

ББК 65.31

ISBN 978-5-906946-59-1

© Вотченко И. И., 2017

© «Издательство «Перо», 2017

## Содержание

От автора	6
Введение	7
Список используемых сокращений	11
Размещение заказа на ремонтно-строительные работы	12
Конец ознакомительного фрагмента.	16

# **Игорь Игоревич Вотченко**

## **Госзаказ. Капитальный и текущий ремонт**

© И.И. Вотченко, 2017

\* \* \*

## От автора

*Уважаемые коллеги!*

*Эта книга результат долгой и кропотливой работы по обобщению требований действующего законодательства в сфере размещения государственных и муниципальных заказов, а также существующих норм проектирования, строительства и ремонта.*

*Ни для кого не секрет, что в настоящее время большинство участников строительного рынка слабо ориентируются в процедурах размещения госзаказов, а специалистам закупщикам не хватает знаний строительной специфики.*

*Надеюсь, что книга окажется действительно полезной всем участникам рынка «ремонтно-строительных» работ.*

*И. И. Вотченко*

## Введение

Вопросы эффективного и квалифицированного размещения «строительных» заказов для государственных и муниципальных нужд были актуальны всегда. «Строительные закупки» это одна из немногих областей, которая касается самого широкого круга государственных заказчиков – практически у любого бюджетного учреждения имеются здания или сооружения, которые необходимо регулярно обслуживать и ремонтировать.

Первое на чем хотелось бы акцентировать внимание, это то, что помимо специальных знаний в проектировании и технологии строительства одной из основных проблем размещения заказа на строительство, проектирование и ремонт для государственных и муниципальных нужд является обширная нормативная база и неоднозначность положений отдельных правовых актов. Документов, тем или иным образом регулирующих строительную сферу достаточно много. К тому же все эти документы имеют разную юридическую силу, что важно с точки зрения их практического применения. Для удобства рассмотрения необходимо расположить все документы в порядке их иерархии. Следует обратить внимание, что нижестоящие по иерархии документы не могут противоречить тем, которые обладают более высокой юридической силой. В случае возникновения коллизий<sup>1</sup> между нормативными актами, судами и контрольными органами за основу принятия решений берутся положения более высокого по юридическому статусу документа.

С точки зрения иерархии нормативных актов правовую базу «строительных» закупок для государственных и муниципальных нужд можно представить следующим образом:

- Федеральные законы (Гражданский кодекс Российской Федерации, Бюджетный кодекс Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации, Федеральный закон от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ, Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции», технические регламенты, иные законодательные акты федерального уровня);

- указы и распоряжения Президента Российской Федерации (в первую очередь это ряд документов, касающихся размещения заказов у единственного поставщика в соответствии со статьей 93 Закона № 44-ФЗ);

- постановления и распоряжения Правительства Российской Федерации (в отношении общих правил и процедур размещения государственных заказов, а также «чисто» строительные);

- нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти (Минэкономразвития России, Минрегионразвития России, Минстрой России и др.);

- акты органов государственной власти субъектов Российской Федерации;

- акты органов местного самоуправления;

- локальные акты государственных и муниципальных заказчиков.

Кроме того, ряд вопросов может быть регламентирован документами, не имеющими статуса нормативного правового акта. К таким документам относятся акты ФГУ «Главгосэкспертиза России», ФГУ «Федеральный центр ценообразования в строительстве», а также письма, разъяснения, методические рекомендации Минрегиона России, Минэкономразвития России, ФАС России и других федеральных органов исполнительной власти. При этом следует пом-

---

<sup>1</sup> Разногласия или противоречия между нормативно-правовыми актами, регулирующие одни и те же или смежные правоотношения.

нить, что документы, не имеющие статуса нормативного акта, всегда носят исключительно рекомендательный характер.

Сложность применения этой обширной нормативной базы заключается в том, что большая часть законодательства, относящегося к вопросам регулирования строительной сферы, принималась достаточно давно и не учитывает новые реалии исполнения расходной части бюджетов в современных условиях.

Основными нормативными документами, регулирующими строительную сферу на территории Российской Федерации, являются Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, Федеральный закон от 17 ноября 1995 г. № 169-ФЗ «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», а также ряд иных законодательных и подзаконных актов федерального и регионального уровня, относящихся к отдельным отраслям и вопросам строительства<sup>2</sup>.

После вступления в силу Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании», действуют три основных вида нормативных документов в строительстве:

- 1) технические регламенты;
- 2) стандарты;
- 3) своды правил.

При этом обязательны к применению только технические регламенты. Остальные две категории добровольны к применению. Следует отметить, что в отношении строительства, действие Федерального закона от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании» не распространяется на область экономического нормирования, в том числе на ценообразование и сметное нормирование в строительстве<sup>3</sup>.

Как уже упоминалось ранее, регулирование строительной сферы в основном базируется на положениях Градостроительного кодекса Российской Федерации. В развитие этого документа было принято значительное количество подзаконных актов, которые имеют прямое отношение к специфике размещения «строительных» заказов для государственных и муниципальных нужд. Чаще всего государственные и муниципальные заказчики сталкиваются с отдельными статьями Градостроительного кодекса Российской Федерации, подзаконную базу к которым имеет смысл представить в виде следующего перечня:

### **Статья 8.3 Ценообразование и сметное нормирование в области градостроительной деятельности**

Федеральный реестр сметных нормативов, подлежащих применению при определении сметной стоимости объектов капитального строительства, строительство которых финансируется с привлечением средств федерального бюджета, размещенный на официальном сайте Минстроя России (<https://www.minstroyrf.ru>).

«Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, утвержденная постановлением Госстроя России от 05 марта 2004 г. № 15/1» (МДС 81-35.2004).

### **Статья 44 Градостроительные планы земельного участка**

Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 11 мая 2011 г. № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка».

---

<sup>2</sup> В качестве примера одного из специальных законодательных актов можно привести Федеральный закон от 08 ноября 2007 г. № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>3</sup> См.: письмо Госстроя РФ от 29 января 2004 г. № ЛБ-612/10.



Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 11 августа 2006 г. № 93 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка».

#### **Статья 47 Инженерные**

Постановление Правительства Российской Федерации от 19 января 2006 г. № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

#### **Статья 48 Проектирование**

Постановление Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 «О составе разделов проектной документации и требований к их содержанию».

Постановление Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83 «Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения».

#### **Статья 49 Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий**

Постановление Правительства Российской Федерации от 05 марта 2007 г. № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

Постановление Правительства Российской Федерации от 31 марта 2012 г. № 272 «Об утверждении положения об организации и проведении негосударственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий».

#### **Статья 49.1 Аттестация физических лиц на право подготовки заключений экспертизы проектной документации и (или) экспертизы результатов инженерных изысканий**

Письмо Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 декабря 2011 г. № 36190-ДС/П «О лицах имеющих право готовить заключения государственной экспертизы проектной документации и государственной экспертизы результатов инженерных изысканий».

#### **Статья 50 Аккредитация юридических лиц на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий**

Постановление Правительства Российской Федерации от 16 апреля 2012 г. № 327 «О порядке ведения государственного реестра юридических лиц, аккредитованных на право проведения негосударственной экспертизы проектной документации и (или) негосударственной экспертизы результатов инженерных изысканий».

#### **Статья 51 и 55 Разрешение на строительство и ввод объекта в эксплуатацию**

Постановление Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 октября 2006 г. № 120 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на строительство».

Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 19 октября 2006 г. № 121 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

#### **Статья 54 Государственный строительный надзор**

Постановление Правительства Российской Федерации от 01 февраля 2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Приказ Ростехнадзора от 31 января 2013 г. № 38 «Об утверждении Административного регламента по исполнению Федеральной службой по экологическому, технологическому и атомному надзору государственной функции по осуществлению федерального государственного строительного надзора при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в подпункте 5.1 статьи 6 ГрК РФ, за исключением тех объектов, в отношении которых осуществление государственного строительного надзора указами Президента Российской Федерации возложено на иные федеральные органы исполнительной власти».

Столь обширная нормативная база, как токовая, не является единственной сложностью размещения государственных и муниципальных заказов. С точки зрения практики гораздо важнее уметь грамотно ею пользоваться, знать последствия того или иного своего действия (бездействия), а также практику рассмотрения вопросов контрольными органами и судами. Рассмотрению этих и других вопросов посвящено данное издание.

## Список используемых сокращений

- БК РФ** – Бюджетный кодекс Российской Федерации;  
**ГрК РФ** – Градостроительный кодекс Российской Федерации;  
**ГК РФ** – Гражданский кодекс Российской Федерации;  
**КоАП РФ** – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;  
**Закон № 44-ФЗ** – Федеральный закон от 05 апреля 2013 г. № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»;  
**Закон № 148-ФЗ** – Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 148-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;  
**Закон № 315-ФЗ** – Федеральный закон от 01 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»;  
**Закон № 384-ФЗ** – Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;  
**МДС 81-35.2004** – Методика определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации, утвержденная постановлением Госстроя России от 05 марта 2004 г. № 15/1;  
**ФАС России** – Федеральная антимонопольная служба;  
**СРО** – Саморегулируемая организация;  
**НО** – Некоммерческая организация;  
**АЭФ** – Аукцион в электронной форме;  
**СМР** – Строительно-монтажные работы;  
**ПСД** – Проектно-сметная документация<sup>4</sup>;  
**ГЭСН** – Государственные элементные сметные нормы;  
**ФЕР** – Федеральные единичные расценки на строительные работы;  
**ТЕР** – Территориальные единичные расценки на строительные работы;  
**КС-2** – Унифицированная форма № КС-2 «Акт о приемке выполненных работ», утвержденная постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 г. № 100;  
**КС-3** – Унифицированная форма № КС-3 «Справка о стоимости выполненных работ», утвержденная постановлением Госкомстата России от 11 ноября 1999 г. № 100;  
**СНиП** – Строительные нормы и правила;  
**ВСН 53-86(р)** – Правила оценки физического износа жилых зданий, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.

---

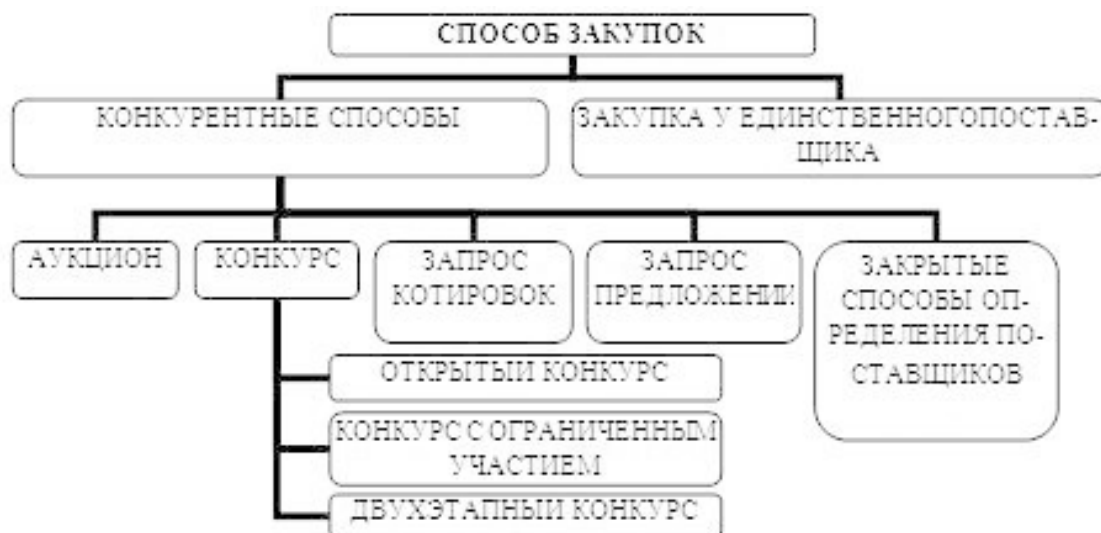
<sup>4</sup> В настоящем издании понятие «проектно-сметная документация» используется в качестве синонима применяемому в Градостроительном кодексе Российской Федерации термину «проектная документация».

## Размещение заказа на ремонтно-строительные работы

В последнее время одной из наиболее обсуждаемых тем стало размещение государственных (муниципальных) заказов на ремонтно-строительные работы. Это связано, прежде всего, со спецификой строительной отрасли, которую законодатель пытается «вписать» в существующую систему размещения заказов.

Статьей 24 Закона № 44-ФЗ установлены способы, которые может использовать государственный и муниципальный заказчик для определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей). Закон № 44-ФЗ выделяет два основных способа (схема № 1):

- конкурентный способ;
- закупка у единственного поставщика. Конкурентный способ включает в себя аукционы (аукцион в электронной форме), конкурсы (открытый конкурс, конкурс с ограниченным участием, двухэтапный конкурс), запросы котировок, запросы предложений, закрытые способы определения поставщиков (закрытый аукцион, закрытый конкурс, закрытый конкурс с ограниченным участием, закрытый двухэтапный конкурс).



**Схема № 1 – Способы проведения закупок для государственных и муниципальных нужд.**

Нововведениями Закона № 44-ФЗ являются такие способы определения поставщиков (подрядчиков, исполнителей), как конкурс с ограниченным участием, двухэтапный конкурс, закрытый конкурс с ограниченным участием, закрытый двухэтапный конкурс, запрос предложений. Новым также является исключение таких способов размещения заказа, как открытый аукцион (его функции выполняет электронный аукцион), размещение заказов на поставки биржевых товаров для государственных или муниципальных нужд на товарных биржах.

Как отмечается авторами Закона № 44-ФЗ, перечень возможных процедур расширен таким образом, чтобы в зависимости от предмета закупки заказчик мог определить наиболее подходящий метод оценки предложений участников. Основной способ выбора исполнителя – открытый одноэтапный конкурс, что соответствует рекомендациям ЮНСИТРАЛ и мировой практике в целом. Электронный аукцион сохраняется только для закупок простых, типовых товаров.

Положения статьи 24 Закона № 44-ФЗ определяют основное содержание таких способов определения поставщика (подрядчика), как конкурс и аукцион:

– при проведении конкурса победителем признается участник закупки, предложивший лучшие условия исполнения контракта;

– при проведении аукциона победителем признается участник закупки, предложивший наименьшую цену контракта.

Различия между конкурсом и аукционом следуют из положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ), на которых и основывается законодательство Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок в целом и комментируемый Закон № 44-ФЗ в частности.

Так, пунктом 4 статьи 447 ГК РФ предусмотрено следующее: торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее низкую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, предложило лучшие условия.

Статьей 7.29 Кодекса административных правонарушений Российской Федерации (далее – КоАП РФ) установлена административная ответственность за несоблюдение требований законодательства Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок при принятии решения о способе и об условиях определения поставщика (подрядчика):

– в части 1 статьи 7.29 КоАП РФ – за принятие решения о способе определения поставщика (подрядчика, исполнителя), в том числе решения о закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), с нарушением требований, установленных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 и 2.1 данной статьи – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере тридцати тысяч рублей.

– в части 2 статьи 7.29 КоАП РФ – за принятие решения о способе определения поставщика (подрядчика, исполнителя), в том числе решения о закупке товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд у единственного поставщика (подрядчика, исполнителя), в случае, если определение поставщика (подрядчика, исполнителя) в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок должно осуществляться путем проведения конкурса или аукциона – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере пятидесяти тысяч рублей.

– в части 2.1 статьи 7.29 КоАП РФ – за принятие решения о проведении конкурса с ограниченным участием, закрытого конкурса с ограниченным участием, двухэтапного конкурса, закрытого двухэтапного конкурса, закрытого конкурса, закрытого аукциона в случаях, не предусмотренных законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок – влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере пятидесяти тысяч рублей.

Принятие решения о выборе способа размещения заказа непосредственным образом связано с детальным рассмотрением предмета заказа. Без понимания строительной терминологии невозможно грамотно сформировать предмет заказа. Для начала, необходимо найти ответы на следующие вопросы:

– какие работы относятся к текущему, а какие к капитальному ремонту или реконструкции.

– что отнести к объектам капитального строительства. Что такое проектные, а что такое изыскательские работы и в каких случаях они необходимы и т. п.

Сам Закон № 44-ФЗ не раскрывает этих понятий. Чтобы разобраться с этими и другими строительными терминами следует обратиться к пункту 10 статьи 1 ГрК РФ, в соответствии

с которым, под объектом капитального строительства следует понимать: «здание<sup>5</sup>, строение, сооружение<sup>6</sup>, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек».

Создается представление, что объектом капитального строительства признается «здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено», и, следовательно, все завершённые строительством объекты к объектам капитального строительства не отнесены, что, по существу, является абсурдным.

Следует понимать, что «незавершённость» в определении ГрК РФ относится к последнему в перечислении слову «объекты», что подтверждается разъяснениями Минэкономразвития РФ, изложенными в письме от 18 января 2008 г. № Д04-97, в котором сказано, что: «... определение «объект капитального строительства» (пункт 10 статьи 1 ГрК РФ) следует читать как «здания, строения, сооружения, **а также** объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек». В данном случае сокращение «(далее – объекты незавершенного строительства)» относится только к слову «объекты»...».

Таким образом, под **объектами капитального строительства** следует понимать здания, строения и сооружения, **а также** объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства).

Статья 1 ГрК РФ (пункты 13,14) также раскрывает понятия «строительство» и «реконструкция». Так, под **строительством** понимается создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства). **Реконструкцией** признается изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной местности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

В соответствии с подпунктом 14.2 статьи 1 общих положений ГрК РФ **капитальный ремонт объектов капитального строительства**<sup>7</sup> – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

Руководствуясь подпунктом 14.3 статьи 1 общих положений ГрК РФ – **капитальный ремонт линейных объектов** -изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Согласно пункту 1 статьи 36 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» – **безопасность здания**

<sup>5</sup> **Здание** – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных; (п. 6 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений») (далее – Закон № 384-ФЗ).

<sup>6</sup> **Сооружение** – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (п. 23 ст. 2 Закона № 384-ФЗ).

<sup>7</sup> За исключением линейных объектов капитального строительства.

или сооружения в процессе эксплуатации должна обеспечиваться посредством технического обслуживания, периодических осмотров и контрольных проверок и (или) мониторинга состояния основания, строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения, а также **посредством текущих ремонтов** здания или сооружения.

Понятие текущего (предупредительного) ремонта, содержится в подпункте 3.8 МДС 81-35.2004, и заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей.

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.