

АО «ТМХ»
Руководителю управления
капитального строительства
Хрипушину А.В.

Копия: ООО «Проминижиниринг»
Генеральному директору
Ковалеву К.Ю.

№ 264-К от 07 октября 2024г.

Уважаемый Алексей Викторович!

ООО «КиКГЕОСТРОЙ» участвует в конкурентной процедуре по выбору контрагента на реконструкцию цеха окраски кузовов ООО «ЛК «НЭВЗ» в г. Новочеркасск.

Проанализировав полученную конкурсную документацию, имеется ряд вопросов к проекту Договора и приложению Техническое задание, влияющих на стоимость коммерческого предложения и сроки реализации проекта.

Вопросы к проекту Договора:

- 1. Пункт 1.1. Договора:** *Заказчик поручает, а Генеральный подрядчик принимает на себя обязательства по выполнению полного комплекса Работ по Объекту: «РЕКОНСТРУКЦИЯ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ С КАДАСТРОВЫМ НОМЕРОМ 61:55:0020503:272, НА ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ ПО АДРЕСУ: Г. НОВОЧЕРКАССК, УЛ. МАШИНОСТРОИТЕЛЕЙ, 7А»., инв.№ ПО-50000143, согласно техническому заданию от 30.07.2024 (приложение № 17 к Договору), в сроки согласно графику выполнения работ (приложение №3 к Договору), в границах Земельного участка, указанных в Приложении № 2 («Границы Земельного участка»).*

Вопрос №1: Отсутствует конкретный предмет Договора. В данном разделе Договора не определен фактический объем выполняемых работ. В составе ТЗ перечислены все тома Проектной и Рабочей документации, без детализации объемов фактических выполняемых работ. В п.2.9. ТЗ фигурирует ссылка на прилагаемую ВОР, однако данное приложение к ТЗ - отсутствует. Требуется уточнение предмета Договора в виде приложения с определением конкретных объемов работ, т.к. предварительный анализ Проектной и Рабочей документации показал существенное отличие объемов конкурса от ПД и РД, часть работ и поставка материалов в которых выполняется по иным Договорам (демонтаж кровли, монтаж и поставка покрасочных камер, монтаж трансбордера, монтаж и наладка компрессоров).

Вопрос №2: В Техническом задании от 30.07.2024 п. 1.8 указаны сроки реализации проекта, начало строительства в течение 14 календарных дней после выдачи Заказчиком гарантийного письма и заканчивая директивным сроком ввода в эксплуатацию 04.08.2025г., с указанием промежуточных сроков готовности фундаментов для оборудования. Учитывая текущую дату проведения конкурсной процедуры, указанные в ТЗ промежуточные сроки являются неисполнимыми для завершения как этапов работ, так и ввода в эксплуатацию, что при

отсутствии иных директивных сроков является существенным ограничением при составлении и согласовании Графика производства работ.

Кроме этого, промежуточные сроки готовности отдельных элементов (фундаментов) являются нереалистичными относительно потенциально возможного срока начала работ (готовность фундаментов 14 и 20 ноября 2024 года). Данные директивные сроки не учитывают необходимость и сроки проведения подготовительных, демонтажных и строительно-монтажных работ, сроки поставки материалов, технологию проведения бетонных работ. Также, не учтены и не представлены условия и графики производства смежных работ, таких как демонтаж кровли (ведется в настоящий момент), монтажные работы по устройству внутрищелевого трансбордера, условия строительной готовности и график производства монтажных и пусконаладочных работ покрасочных камер, монтажа и ввода в эксплуатацию компрессорной установки. Не учтены и не представлены ограничения, связанные с текущей эксплуатацией действующего производства – описание технологических процессов действующего производства и его интенсивность.

2. Пункт 2.1. Договора: Цена Работ по Договору составляет _____ и формируется на основании Сводного сметного расчета (Приложение № 1.1 к настоящему Договору).

Сводный сметный расчет формируется на основании локальных смет (Приложение № 1.1.1 к Договору) и сметных расчетов (Приложение № 1.1.2 к Договору), утвержденных Сторонами. Локальные сметные расчеты к Договору составляются в ФЕР - федеральных единичных расценках (в редакции 20____ г.) с пересчетом в текущий уровень цен согласно утвержденной Приказом генерального директора АО «Трансмашхолдинг» № 65 от 16.03.2020 Инструкции «О порядке составления, оформления и согласования сметной документации на строительно-монтажные, пусконаладочные, проектно-изыскательские работы, работы и услуги по экспертизе промышленной безопасности зданий и сооружений на предприятиях, входящих в группу лиц АО «Трансмашхолдинг».

Вопрос №1: В составе конкурсной документации отсутствует Сводный сметный расчет, Локальные сметы, сметные расчеты, составленные в соответствии с требованиями ИНСТРУКЦИИ №65 от 16.03.2020г. О порядке составления, оформления и согласования сметной документации на строительно-монтажные, пусконаладочные, проектно-изыскательские работы, работы и услуги по обследованию и экспертизе промышленной безопасности зданий и сооружений на предприятиях, входящих в группу лиц АО «Трансмашхолдинг». Отсутствует актуальная Ведомость объемов работ, достаточная для производства сметных расчетов в соответствии с Инструкцией ТМХ.

Таким образом, на момент завершения конкурентной процедуры и заключения Договора с победителем, подписание такого Договора невозможно осуществить ввиду отсутствия основания для определения цены Договора.

Вопрос №2: Техническим заданием п.1.10 предусмотрено производство Генеральным подрядчиком полного комплекта Ведомостей объемов работ и сметной документации к стадии РД.

Учитывая требования Инструкции № 65 от 16.03.2020г. по составлению данных документов, а также необходимость их согласования Техническим заказчиком и утверждения ООО «ЛК НЭВЗ», а также опыт реализации подобных процессов в структурах АО «ТМХ», срок подготовки и согласования вышеуказанных документов составит от 4-х до 6-ти месяцев.

Обращаем Ваше внимание, что в данный период возникает риск невозможности заключения договора ввиду отсутствия обоснования цены как неотъемлемого приложения к Договору. Как следствие невозможно получение аванса. При условии получения аванса без банковской гарантии приемка выполненных работ осуществляться не будет, ввиду отсутствия основания для сдачи приемки работ по форме КС-2, в виде согласованных сметных расчетов.

Вопрос №3: Требования проекта Договора и Технического задания о необходимости формирования Локальных смет и сметных расчетов ведет к искажению стоимости выполняемых

по Договору работ, т.к. сметная нормативная стоимость работ и материалов не соответствует их рыночной стоимости, представляемой участниками конкурсной процедуры, в том числе – цене конкурсного предложения победителя, которая должна быть отражена в Договоре.

Таким образом, условие формирования Локальных сметных расчетов приводит к невозможности подписания Договора по итогам конкурсной процедуры, ввиду длительного срока их разработки и согласования.

Предлагаем ввести в состав конкурсной документации и Договора утвержденную Ведомость объемов работ, соответствующую предмету Договора. Расцененная участниками конкурса Ведомость объемов работ (ВР победителя конкурса) будет использована в Договоре в качестве основания для сдачи-приемки работ по коммерческим расценкам. Исключить из состава договора условие формирования цены договора на основании Сводного сметного расчета и Локальных сметных расчетов.

3. Пункт 2.2. Договора: *Цена Работ является твердой, определена на весь срок исполнения Договора, включает в себя компенсацию всех издержек Генерального подрядчика и причитающееся ему вознаграждение, компенсацию инфляции, оплату исполнения всех обязательств Генерального подрядчика по Договору, иных расходов Генерального подрядчика, необходимых для достижения и сдачи Заказчику результата Работ, описанного в Рабочей документации, а также все прямые и косвенные расходы, все непредвиденные и накладные затраты, все налоги, а также иные расходы Генерального подрядчика, необходимые для выполнения Работ по Договору в соответствии с Рабочей документацией. Генеральный подрядчик не вправе требовать увеличения Цены Работ, установленной пунктом 2.1 Договора, в том числе в случае, когда в момент заключения Договора исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов.*

Вопрос №1: Понятие «твердая договорная цена» - достигнутая в результате переговоров или торгов и внесенная в договор подряда цена (сметная стоимость) работы, с учетом стоимости всех ресурсов и размер которой не может быть изменен в соответствии с условиями договора в ходе его исполнения, за исключением:

Типовые условия и порядок пересмотра твердых договорных цен в строительстве:

- при внесении изменений в проект по инициативе Заказчика, что влечет за собой дополнительные работы, влияющие на стоимость и сроки выполнения работ (редакция Договора соответствует);
- в случае возникновения необходимости в проведении дополнительных работ - работы, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора и без выполнения которых невозможно обеспечить параметры безопасности зданий и сооружений и качественные характеристики работ, предусмотренные проектом (редакция Договора не соответствует см. п.2.3.1.42, п. 2.4., п.2.6. Договора);

- в случае существенного возрастания стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора (редакция Договора не соответствует, см.п. 2.3.1. 16 Договора).

Таким образом, в проекте договора нарушены ключевые признаки Твердой цены договора и условия ее изменения, что требует внесения соответствующих изменений в текст Договора.

4. Пункт 2.8. Договора: *В случае необходимости внесения изменений в Рабочую и Проектную документацию Стороны подписывают соответствующее дополнительное соглашение с указанием новых объемов Работ, а также Цены Работ (в случае увеличения или уменьшения объемов Работ). В случае необходимости проведения повторной экспертизы в связи с изменением объемов Работ, проведение соответствующей экспертизы осуществляется силами и средствами Генерального подрядчика при содействии со стороны Заказчика.*

Вопрос №1: Данный пункт Договора является некорректным в случае реализации вышеуказанного проекта строительства, по причине того, что в объемах работ Генерального

подрядчика в принципе отсутствуют Проектные работы, в частности разработка проектной документации стадии ПД и стадии РД, таким образом, основания для проведения экспертизы Проектной документации силами Генерального подрядчика – отсутствуют. Вышеуказанная формулировка применима исключительно в случаях, когда внесение изменений в Проектную и Рабочую документацию происходит по инициативе Генерального подрядчика, но не может применяться в случаях обнаружения существенных ошибок в проекте, либо внесения изменений по инициативе Заказчика или иных уполномоченных органов, однако текущая редакция Договора носит обобщающий характер, без вышеуказанных оговорок.

5. Пункт 1.4. Договора: *Подписанием настоящего Договора Генеральный подрядчик подтверждает, что получил от Заказчика полный комплект исходно-разрешительной документации, Проектной документации, [Рабочей документации], а также иных исходных данных. Генеральный подрядчик не вправе ссылаться на отсутствие необходимой документации или ее части как на основание для продления срока Работ либо любой части Работ, а также как на основание для изменения Цены Работ либо Цены любой части Работ или объема Работ либо объема любой части Работ, если Стороны письменно не договорятся об ином.*

Пункт 6.1.1. Договора: *Для выполнения Генеральным подрядчиком Работ, предусмотренных настоящим Договором, Заказчик обязуется:*

6.1. Передать Генеральному подрядчику:

6.1.1. Проектную документацию в полном объеме, Рабочую документацию, утвержденную Техническим заказчиком «В производство работ» по Акту приема-передачи Технической документации (Приложение № 8 к настоящему Договору) в бумажном виде в двух экземплярах.

Вопрос №1: Вышеуказанными пунктами Генеральный подрядчик ставится в зависимое от Заказчика положение, когда подписанием Договора он вынужденно подтверждает факт передачи ему всей документации, без определения в договоре сроков такой передачи, вместе с этим лишается права запрашивать дополнительную Техническую документацию по существующему и ранее введенному в эксплуатацию Объекту строительства, согласно виду строительства – Реконструкция, указанному в Техническом задании.

Кроме этого, Техническим заданием предусмотрено в обязанностях Генерального подрядчика осуществление до начала производства работ входного контроля Проектной и Рабочей документации на предмет несоответствий, что при использовании пункта Договора автоматически снимает с Заказчика и Проектировщика ответственность за ошибки проекта.

Считаем необходимым исключить данный пункт Договора, т.к. данная формулировка снимает с Заказчика и Проектировщика ответственность за качество проектной документации и безосновательно перекладывает ее на Генерального подрядчика, включая необходимость внесения изменений в проектную документацию силами Генерального подрядчика с последующим прохождением экспертизы проектной документации (п.2.8. Договора).

6. Пункт 2.5. Договора: *Поскольку все Работы по Договору выполняются «под ключ», то любые дополнительные работы (за исключением тех, которые вызваны внесением изменений Заказчиком (по инициативе Заказчика) в Проектную и Рабочую документацию), необходимые для сдачи результата Работ Заказчику, также подлежат выполнению Генеральным подрядчиком в счет Цены Договора и выполняются за счет Генерального подрядчика.*

Вопрос №1: В связи с отсутствием в проекте Договора в разделе ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ расшифровки понятия «работы, выполняемые «под ключ», просим разъяснить данное определение.

Вместе с этим, обращаем Ваше внимание, что:

- в действующем законодательстве отсутствует понятие «строительство под ключ»;

- в правоприменительной практике данное определение используется как «договоры, предусматривающие в их предмете подготовку проектной документации, выполнение инженерных изысканий, выполнение работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, поставку оборудования, предусмотренного проектной документацией и необходимого для обеспечения эксплуатации такого объекта» (Письмо от 18.05.2022 Минфина РФ № 24-01-07/45863 и Минстроя № 21909-СМ/09);

- вышеуказанная конкурсная процедура по объекту не содержит в своем составе объемы работ по разработке проектной документации и комплексу изысканий, кроме этого, объемы строительно-монтажных работ и поставка оборудования и материалов, предусмотренные закупочной процедурой существенно отличаются в меньшую сторону от объемов, предусмотренных проектной документацией. Таким образом, в рамках вышеуказанной конкурсной процедуры, понятие «строительство под ключ» не может быть применено.

7. Пункт 2.13. Договора: *Стороны также оговаривают, что если в течение Гарантийного срока Заказчик обнаружит, что Генеральный подрядчик использовал при выполнении Работ материалы более дешевого качества и использование таких материалов не было предварительно письменно согласовано с Заказчиком (к примеру, использование более дешевой марки бетона и т.п.), то Генеральный подрядчик обязуется компенсировать Заказчику убытки (включая реальный ущерб и упущенную выгоду) в полном объеме (в том числе, связанные с необходимостью привлечения третьих лиц для усиления тех или иных конструкций), а также уплатить по требованию Заказчика штраф в размере 50 000 000 рублей за каждый выявленный факт использования более дешевых материалов без предварительного письменного согласования Заказчика и заключения соответствующего дополнительного соглашения к Договору.*

Вопрос №1: Просим разъяснить понятие «более дешевое качество», т.к. пример, приведенный в проекте Договора касательно использования более дешевой марки бетона не раскрывает сути данного понятия. В нашем понимании качество применяемых материалов обусловлено требованиями соответствия Рабочей документации и подтверждается паспортами и сертификатами соответствия на поставляемые материалы и оборудование, безотносительно критерия оценки ее стоимости в части «дешевизны» или «дороговизны».

8. Раздел 6 Договора: *В разделе отсутствует подраздел «Права Генподрядчика».*
Предлагаем дополнить раздел 6 Договора подразделом Права Генерального подрядчика в составе следующих пунктов:
- 6.71. Запрашивать у Заказчика разъяснения и уточнения относительно проведения Работ в рамках настоящего Договора.
- 6.72. Получать от Заказчика содействие при выполнении Работ в соответствии с условиями настоящего Договора.
- 6.73. Генеральный подрядчик вправе сдавать, а Заказчик вправе принимать выполненные работы до 2 (двух) раз в месяц.
- 6.74. Генеральный подрядчик вправе сдавать, а Заказчик вправе принимать поставленные материалы и оборудование по факту каждой поставки.
- 6.75. В случае объективной технической невозможности выполнения работ в соответствии с Рабочей документацией, Генеральный подрядчик имеет право предложить и согласовать с Заказчиком альтернативное решение по выполнению работ, не ухудшающее результат выполнения работ. В случае увеличения стоимости таких работ относительно работ, отраженных в Рабочей документации, стоимость должна быть пересмотрена в рамках Дополнительного соглашения к настоящему Договору.
9. Пункт 9.1. Договора: *В случае, если производителями или поставщиками материалов, конструкций, изделий или оборудования, подлежащих передаче Заказчику после завершения Работ, установлены гарантийные сроки, большие по сравнению с Гарантийным сроком, установленным в пункте Договора, к соответствующим элементам Работ применяются*

гарантийные сроки, предусмотренные производителями, поставщиками. Генеральный подрядчик обязуется передать Заказчику в составе исполнительной документации все документы, подтверждающие гарантийные обязательства поставщиков или производителей.

Вопрос №1: просим разъяснить, влияет ли продление срока гарантии на материалы, конструкции, изделия или оборудование на срок выплаты подрядчику Резервной суммы, выплата которой, согласно п. 3.10. производится в течение 30-ти календарных дней после истечения гарантийного срока, указанного в п.9.1 договора.

Вопрос №2: В связи с условием самостоятельного приобретения Генеральным подрядчиком материалов, необходимых для реализации строительства, и соответственно наличия гарантийных обязательств Поставщика перед Покупателем, Договором не предусмотрена переуступка гарантийных обязанностей Поставщика в адрес Заказчика, как конечного пользователя, при условии продления Поставщиком гарантийных сроков сверх предусмотренных условиями договора. Без использования данного механизма, права Заказчика на гарантийные обязательства Поставщика не будут иметь юридической силы.

10. Пункт 12.4. Договора: *Заказчик вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора без соблюдения срока, указанного в п. 12.2. Договора, если:*

- Генеральным подрядчиком два раза и более в течение срока исполнения Договора нарушены требования по качеству выполнения работ (в выполненных работах обнаружены недостатки, что должно быть документально подтверждено со стороны Заказчика (например, наличие двух и более мотивированных отказов Заказчика от приемки выполненных работ, наличие двух и более актов о недостатках, подписанных Сторонами, и т.п.);*
- Генеральный подрядчик не исполнил обязательство по ежемесячной сдаче-приемке Работ, установленное Договором два или более раз подряд;*

Вопрос №1: вышеприведенные отдельные подпункты п.12.4. противоречат иным условиям договора и содержат в себе признаки возникновения юридической зависимости Генподрядчика, в связи с потенциальным возникновением вышеперечисленных условий одностороннего расторжения Договора по независящим от Генподрядчика причинам, таким как:

- Генподрядчик не мог исполнить обязательства по ежемесячной сдаче приемке работ, по причине отсутствия основания для определения цены договора – Сметных расчетов, и как следствие – невозможности формирования актов сдачи-приемки работ;
- Генподрядчик лишен права устранить замечания и недостатки к выполненным работам.

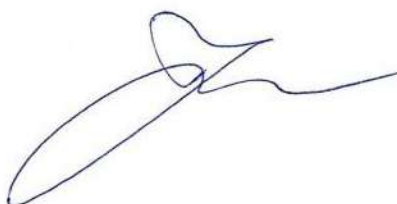
Перечисленные выше условия одностороннего расторжения договора считаем необъективными, и просим исключить из текста договора.

Вышеуказанные вопросы сформулированы в отношении ключевых параметров типового договора и имеют существенное значение для реализации проектов АО «ТМХ».

При необходимости более детального рассмотрения параметров и условий типового договора предлагаем создать рабочую группу в составе представителей юридических, финансовых, технических подразделений холдинга, с привлечением представителей Технического заказчика и подрядных организаций для формирования максимально эффективного документа, отражающего интересы всех сторон в рамках договорных отношений.

Генеральный директор

Липатов В.Е.
+7 903 738-77-88
vladislavlipatov363@gmail.com



Кесслер Ю.Ф.