

## РЕШЕНИЕ

04 августа 2021 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев посредством видеоконференцсвязи обращение Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (далее – Фонд модернизации ЖКХ НСО) о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций информации об обществе с ограниченной ответственностью «Оргтехстрой» (далее – ООО «Оргтехстрой») (633009, г. Бердск, ул. Микрорайон, д. 5, кв. 27, ИНН 5445024936, КПП 544501001, ОГРН 1175476085531), с которым договор о проведении капитального ремонта от 17.11.2020 г. № РТС254А200623(Д), расторгнут в одностороннем порядке,

в присутствии представителей ООО «Оргтехстрой» - <...> (представитель по доверенности от 12.05.2021 г.), <...> (представитель по доверенности от 12.05.2021 г.),

в присутствии: представителя Фонда модернизации ЖКХ НСО – <...> (доверенность № 64 от 23.06.2021 г.),

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение Фонда модернизации ЖКХ НСО (вх. № 12344э от 12.07.2021 г.) о включении информации об ООО «Оргтехстрой» в реестр недобросовестных подрядных организаций, предусмотренный п. 255 Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (вместе с «Положением о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме»).

**Сведения о лице, в отношении которого принимается решение о включении в**

## реестр недобросовестных подрядных организаций:

– ООО «Оргтехстрой» (633009, г. Бердск, ул. Микрорайон, д. 5, кв. 27, ИНН 5445024936, КПП 544501001, ОГРН 1175476085531).

## Фонд модернизации ЖКХ НСО сообщает следующее.

Согласно пункту 258 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 (далее - Положение), направляем информацию о расторжении в одностороннем порядке договора от 17.11.2020 № РТС254А200623(Д), заключенного между Фондом модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области с обществом с ограниченной ответственностью «Оргтехстрой» (Далее - ООО «Оргтехстрой») (Адрес: 633009, г. Бердск, ул. Микрорайон, д. 5, кв. 27, ИНН 5445024936, КПП 544501001, ОГРН 1175476085531) для рассмотрения и принятия решения о включении ООО «Оргтехстрой» в реестр недобросовестных подрядных организаций.

1. Дата заключения неисполненного договора о проведении капитального ремонта - 17.11.2020.
2. Предмет электронного аукциона - выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.
3. Цена договора о проведении капитального ремонта - составляет **4 860 221 (Четыре миллиона восьмьсот шестьдесят тысяч двести двадцать один) рубль 52 копейки, без НДС.**
4. Номер электронного аукциона - РТС254А200623, номер закупки в ЕИС - 205150000012000644.
5. Сроки выполнения работ:

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт крыши: начало выполнения работ - 02.12.2020, окончание выполнения работ - 11.03.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения (далее - ГВС): начало выполнения работ - 02.12.2020, окончание выполнения работ - 11.03.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения (далее - ХВС): начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 23.07.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (далее - ТС): начало выполнения работ - 02.12.2020, окончание выполнения работ - 11.03.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения (далее - ВО): начало выполнения работ - 02.12.2020, окончание выполнения работ - 11.03.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Тепличная, 8 - Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 23.07.2021.

6. Основание расторжения договора о проведении капитального ремонта: нарушение ООО «Оргтехстрой» сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней; неоднократное (2 раза и более в течение одного календарного месяца) несоблюдение (отступление от требований, предусмотренных договором, проектной документацией, стандартами, нормами и правилами, а также иными действующими нормативными правовыми актами) ООО «Оргтехстрой» требований к качеству работ и (или) технологии проведения работ.

7. Дата расторжения договора о проведении капитального ремонта - 08.07.2021.

Согласно разделу 12 Договора, Заказчик (Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области) вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков в следующих случаях:

«12.2.1. Систематическое нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ (2 раза и более).

2. Задержка подрядчиком начала выполнения работ более чем на 5 календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Неоднократное (2 раза и более в течение одного календарного месяца) несоблюдение (отступление от требований, предусмотренных Договором, проектной документацией, стандартами, нормами и правилами, а также иными действующими нормативными правовыми актами) Подрядчиком требований к качеству работ и (или) технологии проведения работ.

4. Неоднократное использование Подрядчиком некачественных материалов (2 раза и более в течение одного календарного месяца), изделий и конструкций, выявленных Заказчиком, Техническим заказчиком, организацией, осуществляющей строительный контроль, в соответствии с условиями Договора.

5. Прекращение членства подрядной организации в саморегулируемой организации, издание актов государственных органов в рамках законодательства Российской Федерации, лишаящих права подрядной организации на производство работ.

6. Нарушение срока замены банковской гарантии, установленного Договором, при отзыве лицензии, банкротстве или ликвидации банка-гаранта более чем

на 2 рабочих дня.

7. Выявление Заказчиком после заключения договора факта недействительности представленной Подрядчиком банковской гарантии (представление поддельных документов, получение от банка-гаранта опровержения выдачи банковской гарантии подрядной организации в письменной форме).
8. Неисполнение обязательства о продлении срока банковской гарантии при изменении сроков оказания услуг и (или) выполнения работ в связи с изменением по соглашению сторон сроков оказания услуг и (или) выполнения работ либо при нарушении подрядной организацией предусмотренных Договором сроков оказания услуг и (или) выполнения работ.
9. Нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по любому из Объектов».

Поскольку ООО «Оргтехстрой» не исполнило свои обязательства в установленный договором срок по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области: Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 (ВО, ГВС, крыша, подвал, ТС, ХВС); Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Тепличная, 8 (подвал), в объеме, предусмотренном договором, в срок, установленный Договором, при этом срок задержки превысил 15 календарных дней, о чем свидетельствует уведомление от 27.05.2021, руководствуясь разделом 12 Договора, пунктами 226, 227 постановления Правительства Российской Федерации от 01.06.2017 № 615, Фонд модернизации и развития жилищно- коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области уведомил ООО «Оргтехстрой» о расторжении Договора от 17.11.2020 № РТС254А200623(Д) в одностороннем порядке.

### **ООО «Оргтехстрой» предоставило следующие возражения на обращение Фонда модернизации ЖКХ НСО.**

17.11.2020 года ООО «Оргтехстрой» был заключен Договор № РТС254А200623(Д), о проведении капитального ремонта на сумму 5 214 611 рублей 57 копеек (пять миллионов двести четырнадцать тысяч шестьсот одиннадцать рублей 57 копеек). Далее было заключено дополнительное соглашение, сумма составила 4 860 221 рубль 52 копейки (четыре миллиона восемьсот шестьдесят тысяч двести двадцать один рубль 52 копейки), с изменением объема работ, изменением Приложения №9 к Договору.

Работы начаты в срок, о чем свидетельствует журнал проведения работ.

Неоднократно в ходе выполнения работ, были выявлены ошибки в проектно- сметной документации, на которые ООО «Оргтехстрой» указывало Заказчику, просило дать техническое решение на работы, которые невозможно сделать в соответствии со сметным расчетом.

Фонд модернизации и развития ЖКХ обещал урегулировать эту проблему.

02.03.2021 года в канцелярию Фонда модернизации ЖКХ ООО «Оргтехстрой» было отправлено информационное письмо, которое конкретизировало ошибки, выявленные в сметном расчете. А также о приостановлении работ до мотивированного ответа от Фонда модернизации и развития ЖКХ. Однако, в ответ

на обращение ООО «Оргтехстрой» 09.03.2021 г. почтой России получило уведомление о расторжении договора, датированное 25.02.2021 года, в связи с неоднократным нарушением сроков. При этом самый ранний срок окончания работ 11.03.2021 года.

10.03.2021 года ООО «Оргтехстрой» направлен ответ на уведомление о расторжении договора, где еще раз с указанием пункта Договора, ООО «Оргтехстрой» просило устранить ошибки в сметной документации.

Также представители ООО «Оргтехстрой» приезжали в Фонд модернизации и развития ЖКХ на совещание по данному вопросу. Конструктивных решений принято не было. Понимая всю значимость ремонта жилого дома, часть работ ООО «Оргтехстрой» продолжало выполнять. С учетом приостановления работ, работы (ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения, ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения) были приняты 16.04.2021 года (адрес: Кооперативная, 12), ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения были выполнены раньше срока (23.07.2021 г.). Факт оказания услуг 16.04.2021 г. (адрес: Кооперативная, 12), ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (22.08.2021 г.) (адрес: Кооперативная, 12), выполнены на 50%, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (адрес: Тепличная, 8) аналогично по сроку 23.07.2021.

Работы выполнялись вплоть до того момента, когда ООО «Оргтехстрой» стало известно, что данные работы повторно выставлены на аукцион и договор с ООО «Оргтехстрой» расторгнут.

Выполненные по договору работы частично Заказчиком не оплачены.

Статьей 729 ГК РФ определены последствия прекращения договора подряда до приемки результата работ, среди которых названа обязанность заказчика компенсировать подрядчику произведенные затраты.

На сегодняшний день такая компенсация не произведена.

Таким образом, из представленных Заказчиком документов не усматривается наличие оснований для включения сведений о Подрядчике в реестр недобросовестных подрядных организаций.

ООО «Оргтехстрой» пояснило, что не имело умысла на неисполнения договора.

**Также ООО «Оргтехстрой» сообщило следующее (вх. № 13631 от 29.07.2021 г.).**

Работы по капитальному ремонту подвала на Тепличной 8, начаты в срок, указанный контрактом. При вскрытии старой отмостки и ремонту подвальных помещений были выявлены грубейшие ошибки – так, работы по ремонту в подвальных помещениях, указанные в проекте, отсутствуют или не соответствуют указанным в плане. При вскрытии отмостки было выявлено, что под первым слоем отмостки, указанном в проекте, находятся еще 3, толщиной более 60 см, что влечет увеличение стоимости работ более, чем в два раза, и требует новое проектное решение. Об этом было сообщено и в Фонд модернизации ЖКХ НСО, и куратору из строительного контроля. Фонд модернизации ЖКХ НСО сообщил, что будет

назначена комиссия для определения решения, однако никто и не приехал для проведения обследования.

Фонд модернизации выставил работы на аукцион РТС254А210418 от 05.07.2021г. на сумму 1118259,60 руб. с учетом выполнения работ ООО «Оргтехстрой» на сумму около 250000,00 руб. при контрактной стоимости работ 809335,27 руб. Проект составлен с учетом допработ.

Ошибки в проекте:

Несоответствие толщины отмостки для разборки - с лицевой стороны дома толщина более 60 см. под старой отмосткой на фото видны провалы и пустоты - нужно полностью все убрать, завезти грунт и т.д. (нужно проектное решение), с торцов и с тыльной стороны дома старая отмостка ниже уровня земли на 30 см, нужно ее поднять, по входам в подвал полное несоответствие проекта с фактом - если использовать проект, то кровля входа в подвал перекроет окно в квартиру, если кровлю опустить ниже, то дверь входа в подвал будет высотой 40 см. Нужно проектное решение на углубление входа.

Капитальный ремонт крыши. Проект не соответствует факту по основным позициям: площадь кровли в проекте 420 м<sup>2</sup>, по факту 576 м<sup>2</sup> - от этого все позиции по кровле изменяются. Вентшахт по факту нет - проектное решение было получено в конце марта (решение есть, смет нет, допсоглашения об увеличении затрат нет) работы выполнены. Основной вопрос по утеплению перекрытия кровли не решен. В проекте указано существующее утепление, которое не соответствует действительности (на перекрытии шлак за 70 лет существования дома разложился в пыль, из-за отсутствия утепления на доме шло промерзание потолков верхних этажей) Само проектное решение по утеплению полностью не верно. ООО «Оргтехстрой» неоднократно делались запросы в устной форме и письменной - в конце марта был получен ответ о согласовании от Фонда модернизации ЖКХ НСО, в котором не была указана марка утеплителя, теплотехнический расчет не предоставлен, смета на дополнительные работы отсутствует, допсоглашение об увеличении стоимости работ отсутствует. ООО «Оргтехстрой» выполнило работы по кровле на сумму около двух миллионов рублей (сметы не проверены, точности нет, оплачено 1270013,62 руб. в проверке КС2 на сумму 877411,24 руб.). Дополнительные работы выставлены на торги на сумму 1752,30 тыс. руб. с новым проектным решением (номер закупки РТС254А210400 от 28.06.2021 г.). Контрактная стоимость работ 2570691,81 руб. С учетом выполнения и допработ стоимость работ - около 4300000,00 руб. Затопления квартир как такового не было - как трактует это Фонд модернизации ЖКХ НСО - шло промерзание плит перекрытия из-за отсутствия утеплителя, при потеплении на улице плиты перекрытия мокрели. Зная социальную значимость объекта ООО «Оргтехстрой» отремонтировала жилые помещения собственников за свой счет.

Работы по ремонту подвальных помещений по Кооперативной, 12 начаты на две недели раньше контрактного срока. Оставалось закончить отмостку длиной семь метров погонных между подъездами, работы были остановлены представителем строительного контроля в связи с тем, что в этом месте проходят трубопроводы теплоснабжения и нужно ждать решения по замене трубопроводов до колодца. ООО «Оргтехстрой» выполнило работы на 50%. Контрактная стоимость работ 447827,36 руб. работы выставлены на торги на сумму 650010,00 тыс. руб. с новым

проектным решением (номер закупки РТС254А210400 от 28.06.2021г.). И с учетом работ, выполненных ООО «Оргтехстрой», стоимость работ изменяется в два раза.

ООО «Оргтехстрой» не уклонялось от выполнения работ по данному контракту и не было намерений сорвать работу, из-за грубейших ошибок проектных решений и не решению быстро этих вопросов Фондом модернизации и шла задержка работ. Фотоотчет делался каждый день, записи в журнале работ это подтверждают, по работе не было предписаний строительного контроля, что свидетельствует о добросовестности подрядчика.

Работы по ремонту систем теплоснабжения по графику Фонда модернизации должны начаться 02.12.2020 г. До окончания отопительного сезона работы проводить нельзя, ООО «Оргтехстрой» завезло материалы на ремонт системы отопления в начале декабря.

Работы по ремонту ТС не начаты по акту Фонда модернизации о запрете работ в связи с выявлением нами грубейших ошибок в проекте. Контрактная стоимость работ 610980,89 руб. работы выставлены на торги на сумму 1077140,00 тыс. руб. с новым проектным решением (номер закупки РТС254А210400 от 28.06.2021г.).

**Рассмотрев представленные документы и доводы лиц, участвующих в рассмотрении обращения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.**

Фонд модернизации ЖКХ НСО опубликовал на электронной площадке РТС-tender электронное извещение о проведении аукциона в электронной форме на заключение договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных по адресу:

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 (ремонт крыши, ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения, ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения, ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения, ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Тепличная, 8  
- Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме.

По результатам определения подрядной организации путем проведения электронного аукциона Фонд модернизации ЖКХ НСО и ООО «Оргтехстрой» заключили Договор от 17.11.2020 № РТС254А200623(Д).

Сроки выполнения работ по ремонту многоквартирных домов, расположенных по адресам:

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт крыши: начало выполнения работ - 02.12.2020, окончание выполнения работ - 11.03.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул.

Кооперативная, 12 - ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения (далее - ГВС): начало выполнения работ - 02.12.2020, окончание выполнения работ - 11.03.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения (далее - ХВС): начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 23.07.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения (далее - ТС): начало выполнения работ - 02.12.2020, окончание выполнения работ - 11.03.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения (далее - ВО): начало выполнения работ - 02.12.2020, окончание выполнения работ - 11.03.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021.

- Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Тепличная, 8 - Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 23.07.2021.

Согласно акту обследования многоквартирного дома от 12.01.2021 г., стропильная система крыши демонтирована полностью, позже стропильная система установлена на 60 % от общей площади, обрешетка выполнена на 35 %.

Согласно содержанию претензий от 14.01.2021 г. № ИС-00058 и 08.02.2021 г. № ИС-00657, направленных Фондом модернизации ЖКХ НСО в адрес ООО «Оргтехстрой», факт невыполнения работ по ремонту крыши не установлен. Работы по ремонту крыши ведутся, строительные материалы на объекте присутствуют.

Согласно акту от 03.02.2021 г., на крыше пиломатериал присутствует в недостаточном количестве, профлист практически отсутствует. Работают 5 человек. Стропильная система смонтирована на 70%, обрешетка на 50 %, профлист на 35%. Согласно п. 11 акта, к работам по ремонту теплоснабжения и подвальных помещений подрядной организации раньше начала срока по договору не приступать.

Согласно акту обследования многоквартирного дома от 09.02.2021 г., профлист завезен в количестве 376 м<sup>2</sup>.

Актами от 12.02.2021 г., 16.02.2021 г. факты невыполнения работ не зафиксированы.

Согласно акту от 07.04.2021 г., сотрудники ООО «Оргтехстрой» на объекте присутствуют, производится обшивка слуховых окон оцинкованной сталью, ограждения: стойки смонтированы на 100 %, арматура ограждения смонтирована



на 80 %.

Согласно содержанию претензии от 08.04.2021 г. № ИС-02407, направленной Фондом модернизации ЖКХ НСО в адрес ООО «Оргтехстрой», факт невыполнения работ по ремонту крыши не установлен.

Согласно акту обследования многоквартирного дома, расположенного по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12, на объекте отсутствует материал для производства работ по ремонту крыши. В период с 10.04.2021 г. по 19.05.2021 г. были выполнены только работы по устройству вентиляционных шахт (не в полном объеме).

Согласно акту от 02.06.2021 г. на момент осмотра работы по капитальному ремонту крыши, подвальных помещений, системы теплоснабжения не производятся. Работы по капитальному ремонту крыши не завершены.

Согласно пояснениям ООО «Оргтехстрой» задержки при выполнении работ по ремонту крыши по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12, обусловлены объективными причинами, а именно: проект не соответствует по основным позициям: площадь кровли в проекте 420 м<sup>2</sup>, по факту - 576 м<sup>2</sup>. Указанное обстоятельство привело к изменению количества необходимых для ремонта крыши материалов, и, как следствие, привело к необходимости внесения изменения в проектное решение, составлению новых смет, заключению дополнительного соглашения, а также к увеличению затрат на покупку материалов. Также в проект входило ремонт кирпичных вентиляционных шахт в чердачном пространстве. При выходе на объект ООО «Оргтехстрой» было установлено, что по факту из-за высокой степени разрушения указанных кирпичных вентиляционных шахт отсутствует возможность их восстановления, по факту необходимо их устройство заново. Что также увеличивает стоимость работ, и требует изменения проекта, смет. Кроме того, не был решен вопрос по утеплению перекрытия кровли, поскольку в представленном Фондом модернизации ЖКХ НСО проекте указано, что утепление имеется, а при выходе ООО «Оргтехстрой» на объект было установлено, что предыдущее утепление было выполнено около 70 лет назад с помощью шлака, который разложился в пыль, местами отсутствовал вообще.

Согласно ответу общества с ограниченной ответственностью проектно-строительной компании «Октябрьская» на запрос Фонда модернизации ЖКХ НСО по капитальному ремонту крыши жилого многоквартирного дома по адресу: п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12, в связи с отсутствием работ по восстановлению кирпичных вентиляционных шахт в чердачном пространстве в проектно-сметной документации, рекомендовало выполнить в местах действующих вентиляционных шахт устройства новых сборных, утепленных коробов. Техническое решение проектная организация предоставит в течении 3-х рабочих дней. При визуальном обследовании проектной организацией было установлено, что на чердачном перекрытии устроено утепление из шлаковой засыпки. При необходимости возможно демонтировать существующую шлаковую засыпку и выполнить устройство утепления чердачного перекрытия минерала-ватными плитами толщиной 200 мм. С предварительным устройством пароизоляции.

Таким образом, ответы общества с ограниченной ответственностью проектно-строительной компании «Октябрьская» подтверждают наличие недостатков в

проектно-сметной документации.

По вопросу утепления крыши, ремонту вентиляционных шахт ООО «Оргтехстрой» направляло в адрес Фонда модернизации ЖКХ НСО обращение о внесении изменений в проектную документацию (исх. № 106 от 01.03.2021 г.).

Согласно письму Фонда модернизации и развития ЖКХ НСО (№ ИС-01748 от 17.03.2021 г., № ИС-01940 от 22.03.2021 г.), изменения в проектную документацию на капитальный ремонт крыши на объекте: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12, согласованы.

При этом по договору от 17.11.2020 № РТС254А200623(Д), заключенному между Фондом модернизации ЖКХ НСО и ООО «Оргтехстрой», сроки ремонта крыши: начало выполнения работ - 02.12.2020, окончание выполнения работ - 11.03.2021. При этом изменения в проектную документацию на капитальный ремонт крыши на объекте согласованы только 17.03.2021 г. Таким образом, нарушение сроков выполнения работ по ремонту крыши, произошло, в том числе, по вине Фонда модернизации ЖКХ НСО.

Согласно представленной информации, работы по ремонту крыши на объекте: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12, в настоящее время выполнены.

Согласно п. 11 акта от 03.02.2021 г., к работам по ремонту теплоснабжения и подвальных помещений подрядной организации раньше начала срока по договору не приступать. При этом начало выполнения работ по ремонту внутридомовой инженерной системы теплоснабжения по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - 02.12.2020, окончание выполнения работ - 11.03.2021; начало выполнение работ по ремонту подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021.

Согласно пояснениям ООО «Оргтехстрой», работы по ремонту водоотведения и канализования выполнены и сданы 26.04.2021 г. Проверены 20.07.2021 г. Работы по ремонту холодного водоснабжения выполнены и сданы 12.04.2021 г., проверены 20.07.2021 г. Работы по ремонту горячего водоснабжения выполнены и сданы 12.04.2021 г., проверены 20.07.2021 г.

Согласно акту обследования многоквартирного дома от 19.05.2021 г., работы по ремонту подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Тепличная, 8, не ведутся. При этом согласно содержанию претензии от мая 2021 г. № ИС-03588, направленной Фондом модернизации ЖКХ НСО в адрес ООО «Оргтехстрой», в ходе осмотра выявлены замечания по качеству произведенных работ, подлежащие устранению.

Таким образом, факт невыполнения работ по ремонту данного объекта на момент рассмотрения обращения отсутствует.

Согласно пояснениям ООО «Оргтехстрой», работы по ремонту ТС не начаты по акту Фонда модернизации о запрете работ в связи с выявлением ООО «Оргтехстрой» грубейших ошибок в проекте. Работы по капитальному ремонту подвала на

Тепличной 8, начаты в срок, указанный контрактом. При вскрытии старой отмостки и ремонту подвальных помещений были выявлены грубейшие ошибки - так работы по ремонту в подвальных помещениях указанные в проекте отсутствуют или не соответствуют указанным в плане. При вскрытии отмостки было выявлено, что под первым слоем отмостки указанным в проекте находятся еще 3 толщины более 60 см, что влечет увеличение стоимости работ более, чем в два раза, и требует нового проектного решения. Об этом было сообщено и в Фонд модернизации ЖКХ НСО и куратору из строительного контроля. Фонд модернизации сообщил, что будет назначена комиссия для определения решения. Однако для проведения обследования никто не приехал.

ООО «Оргтехстрой» в адрес Фонда модернизации ЖКХ НСО направлялось обращение (б/н от 15.04.2021 г.) о согласовании проектного решения по причине выявления несоответствия запланированных работ фактически требуемым работам.

Работы по ремонту подвальных помещений по Кооперативной, 12 начаты на две недели раньше контрактного срока. Оставалось закончить отмостку длиной семь метров погонных между подъездами, работы были остановлены представителем строительного контроля в связи с тем, что в этом месте проходят трубопроводы теплоснабжения и нужно ждать решения по замене трубопроводов до колодца. ООО «Оргтехстрой» выполнило работы на 50%.

ООО «Оргтехстрой» пояснило, что не уклонялось от выполнения работ по данному контракту и не было намерений сорвать работу, ошибки проектных решений и не решение вопросов Фондом модернизации ЖКХ НСО, привело к задержке работ. Фотоотчет делался каждый день, записи в журнале работ это подтверждают, по работе не было предписаний строительного контроля, что свидетельствует о добросовестности подрядчика.

При этом согласно Договору от 17.11.2020 № РТС254А200623(Д) срок окончания выполнения работ по ремонту подвальных помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12 - 22.08.2021.

Письмом от 12.04.2021 г. исх № 11 ООО «Оргтехстрой» уведомило Фонд модернизации ЖКХ НСО, ООО «Сибконтрольсервис», главу администрации п. Чернореченский Искитимский район Новосибирская область о завершении капитального ремонта общего многоквартирного дома (капитальный ремонт внутридомовых инженерных сетей горячего водоснабжения) по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12, и просило назначить комиссию по приемке завершеного капитального ремонта многоквартирного дома в эксплуатацию.

Письмом от 29.06.2021 г. исх № 122 ООО «Оргтехстрой» уведомило Фонд модернизации ЖКХ НСО о приемке приемочной комиссией выполненных работ по капитальному ремонту внутридомовой системы холодного и горячего водоснабжения по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12, и направило на согласование документы.

Письмом от 29.06.2021 г. исх № 123 ООО «Оргтехстрой» уведомило Фонд модернизации ЖКХ НСО о приемке приемочной комиссией выполненных работ по

капитальному ремонту канализирования и водоотведения по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12, и направило на согласование документы.

Согласно пояснениям ООО «Оргтехстрой» неоднократно в ходе выполнения работ, были выявлены ошибки в проектно-сметной документации, на которые ООО «Оргтехстрой» указывало Заказчику, просило дать техническое решение на работы, которые невозможно сделать в соответствии со сметным расчетом.

Фонд модернизации и развития ЖКХ обещал урегулировать возникшие проблемы.

02.03.2021 года в канцелярию Фонда модернизации ЖКХ ООО «Оргтехстрой» было отправлено информационное письмо, которое конкретизировало ошибки, выявленные в сметном расчете. А также о приостановлении работ до мотивированного ответа от Фонда модернизации и развития ЖКХ. Однако, в ответ на обращение ООО «Оргтехстрой» 09.03.2021 г. почтой России получило уведомление о расторжении договора, датированное 25.02.2021 года, в связи с неоднократным нарушением сроков. При этом самый ранний срок окончания работ 11.03.2021 года.

10.03.2021 года ООО «Оргтехстрой» направлен ответ на уведомление о расторжении договора, где еще раз с указанием пункта Договора, ООО «Оргтехстрой» просило устранить ошибки в сметной документации.

При этом часты работ ООО «Оргтехстрой» продолжало выполнять. С учетом приостановления работ, работы (ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения, ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения) были приняты 16.04.2021 года (адрес: Кооперативная, 12), ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения были выполнены раньше срока (23.07.2021 г.) факт оказания услуг 16.04.2021 г. (адрес: Кооперативная, 12), срок по ремонту подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме 22.08.2021 г. (адрес: Кооперативная, 12), выполнены на 50%, ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме (адрес: Тепличная, 8) аналогично по сроку 23.07.2021.

Работы выполнялись вплоть до того момента, когда ООО «Оргтехстрой» стало известно, что данные работы повторно выставлены на аукцион и договор с ООО «Оргтехстрой» расторгнут.

Выполненные по договору работы частично Заказчиком не оплачены.

Согласно письму Фонда модернизации и развития ЖКХ НСО (№ ЕОИ-0641 от 20.07.2021 г.), исполнительная документация на капитальный ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения, ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения, ремонт внутридомовой инженерной системы канализирования и водоотведения многоквартирного дома по адресу: Новосибирская область, Искитимский район, п. Чернореченский, ул. Кооперативная, 12, проверена.

По смыслу действующего законодательства ведение реестра недобросовестных подрядных организаций призвано обеспечивать защиту заказчиков от действий

(бездействия) недобросовестных подрядных организаций при заключении и исполнении договоров (контрактов). В то же время включение в реестр недобросовестных подрядных организаций является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры торгов обязательств. При этом одним из последствий такого включения может являться ограничение прав лица на участие в течение установленного срока в закупках на право выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

В соответствии с разъяснениями Конституционного Суда Российской Федерации, изложенными в постановлениях от 30.07.2001 № 13-П и от 21.11.2002 № 15-П, меры государственного принуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. Применяемые государственными органами санкции, в том числе штрафного характера должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

Уклонение от исполнения договора может выражаться как в совершении целенаправленных, умышленных действий или бездействия, осуществленных с указанной целью, так и в их совершении по неосторожности, когда исполнитель по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению норм и правил, необходимых для исполнения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность его исполнения. При этом участвуя обязательно в силу закона торгах, участник должен осознавать то обстоятельство, что он вступает в специальный образом урегулированные правоотношения, в данном случае связанные с расходованием денежных средств фонда капитального ремонта, что требует от него большей заботливости и осмотрительности при исполнении своих обязанностей. Соответственно, принимая решение об участии в процедуре выбора подрядной организации и подавая заявку, участник должен осознавать возможность наступления для него неблагоприятных последствий в случае признания его победителем и уклонения от исполнения контракта в дальнейшем.

При этом основанием для включения в реестр недобросовестных поставщиков является уклонение лица от исполнения контракта, которое предполагает недобросовестное поведение.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно п. 1 ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

В соответствии с п. 3 ст. 401 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет

ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Таким образом, законодательством не предусмотрено безусловное включение в реестр недобросовестных подрядных организаций только за нарушение подрядчиком сроков выполнения работ.

В данном случае, как установлено Комиссией Новосибирского УФАС России, ООО «Оргтехстрой» обязательства по договору выполняло, уведомляло Заказчика о наличии препятствий, не позволяющих продолжать работы. Указанное подтверждается, в том числе, представленными ООО «Оргтехстрой» фотографиями выполненных работ, что свидетельствует об отсутствии со стороны подрядчика умышленного недобросовестного поведения.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь п. 254, п. 255 Положения, постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615, п. 8 методических рекомендаций по ведению реестра недобросовестных подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утвержденного Приказом ФАС России от 26.12.2018 № 1871/18, Комиссия Новосибирского УФАС России

#### **РЕШИЛА:**

Отказать Фонду модернизации ЖКХ НСО во включении информации об ООО «Оргтехстрой» (633009, г. Бердск, ул. Микрорайон, д. 5, кв. 27, ИНН 5445024936, КПП 544501001, ОГРН 1175476085531) в реестр недобросовестных подрядных организаций, предусмотренный п. 255 Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 «О порядке привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и порядке осуществления закупок товаров, работ, услуг в целях выполнения функций специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.