

Заказчику – СНКО «Региональный фонд
капитального ремонта многоквартирных
домов, расположенных на территории
Новгородской области»

ул. Большая Санкт - Петербургская, д. 81,
Великий Новгород, 173008

Участнику закупки –
ООО «21 Век»

ул. Михайлова, д. 42,
Великий Новгород, 173000

Исх. № 251/03 от 26.01.2021

РЕШЕНИЕ № РНП-615-01

по результатам проверки факта расторжения договора о проведении
капитального ремонта заказчиком в одностороннем порядке

Резолютивная часть оглашена 21.01.2021

В полном объеме изготовлено 26.01.2021
Новгород

Великий

Комиссия по рассмотрению обращения по факту расторжения в
одностороннем порядке договора с подрядной организацией на выполнение
работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме
и для решения вопроса о включении сведений в реестр недобросовестных

подрядных организаций Управления Федеральной антимонопольной службы по Новгородской области (далее – Новгородское УФАС России, Управление, Комиссия) в составе:

«...» – председатель Комиссии, заместитель руководителя - начальник отдела Управления;

«...» – член Комиссии, главный специалист-эксперт Управления;

«...» – член Комиссии, ведущий специалист-эксперт Управления,

в присутствии представителей:

- заказчика – Специализированной некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Новгородской области» (173008, Великий Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 81; далее – СНКО «Региональный Фонд») – «...»(доверенность № б/н от 24.12.2020);

- участника закупки - Общества с ограниченной ответственностью «21 Век» (ИНН 5321097402; юридический адрес: 173000, Великий Новгород, ул. Михайлова, д. 42; далее – ООО «21 Век») – «...»(доверенность № б/н от 25.12.2020),

рассмотрев сведения, поступившие от заказчика – СНКО «Региональный Фонд» о расторжении в одностороннем порядке договора № 2/2020 от 16.03.2020, заключенного с подрядной организацией ООО «21 Век» по итогам проведения торгов в форме электронного аукциона в электронной форме на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в Новгородской области ЛОТ 2/2020 (ремонт системы горячего водоснабжения с установкой прибора учета в МКД Боровичского района), извещение № 205050000012000004 о проведении которого было размещено на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок в сети «Интернет» по адресу: www.zakupki.gov.ru (далее – официальный сайт) 03.02.2020,

УСТАНОВИЛА:

28.12.2020 в Новгородское УФАС России от заказчика – СНКО «Региональный Фонд» поступили сведения о расторжении в одностороннем порядке договора № 2/2020 от 16.03.2020, заключенного с подрядной организацией - ООО «21 Век» по итогам проведения торгов в форме электронного аукциона в электронной форме на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в Новгородской области ЛОТ 2/2020 (ремонт системы горячего водоснабжения

с установкой прибора учета в МКД Боровичского района), извещение № 205050000012000004 о проведении которого было размещено на официальном сайте 03.02.2020 (далее – Сведения).

Сведения представлены в соответствии 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, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 (далее – Положение).

Руководствуясь пунктом 259 Положения Комиссией Новгородского УФАС России осуществлена проверка соблюдения заказчиком - СНКО «Региональный Фонд» процедуры расторжения договора 2/2020 от 16.03.2020 в одностороннем порядке.

В результате рассмотрения Сведений установлено следующее.

03.02.2020 на официальном сайте было размещено извещение № 205050000012000004 о проведении торгов в форме электронного аукциона в электронной форме на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в Новгородской области ЛОТ 2/2020 (ремонт системы горячего водоснабжения с установкой прибора учета в МКД Боровичского района) (начальная (максимальная) цена контракта – 2 522 864,40 рублей).

25.02.2020 состоялось рассмотрение поданных на участие в данном аукционе заявок. Было подано 3 заявки, все заявки были признаны соответствующими требованиям документации об электронном аукционе.

В соответствии с размещенным на официальном сайте протоколом подведения итогов электронного аукциона от 28.02.2020 (далее – Протокол), ООО «21 Век» признано победителем данного аукциона.

16.03.2020 между заказчиком - СНКО «Региональный Фонд» и ООО «21 Век» был заключен договор № 2/2020 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (далее – Договор).

В соответствии с пунктом 1.1 Договора подрядчик обязуется выполнить работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, указанные в Приложении № 1 к Договору, «Перечень многоквартирных домов», в сроки и на условиях Договора, а Заказчик обязуется принять и оплатить выполненные Работы, в порядке, предусмотренном Договором.

В Приложении № 1 к Договору указаны дома по следующим адресам:

- Новгородская область, Боровичский район, г. Боровичи, ул. Карла

Либкнехта, д. 47;

- Новгородская область, Боровичский район, г. Боровичи, ул. Ленинградская, д. 45.

Согласно пункту 1.3 Договора сроки выполнения работ:

- начало – с даты заключения договора;

- окончание – до 01 июля 2020 года.

В соответствии с пунктом 2.1 Договора предусмотренные договором работы выполняются в соответствии с «Техническим заданием» (Приложение № 2), «Графиками выполнения работ» (Приложение № 3), сметной документацией, разработанной и утвержденной Заказчиком и согласованной Подрядчиком, условиями Договора и действующим законодательством.

Подрядчик выполняет работы своими силами, с использованием своего оборудования, инструментов и материалов. По окончании работ по договору объект должен быть передан подрядчиком заказчику по акту приёмки в эксплуатацию приёмочной комиссией законченных капитальным ремонтом элементов многоквартирного дома, в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации о проведении капитального ремонта.

Однако, как следует из Сведений, работы по капитальному ремонту МКД расположенного по адресу, Новгородская область, Боровичский район, г. Боровичи, ул. Ленинградская, д. 45 подрядчиком на дату направления Сведений не сданы.

Согласно подпункту «б» пункта 225 Положения расторжение договора о проведении капитального ремонта допускается по инициативе заказчика, в том числе в виде одностороннего расторжения договора о проведении капитального ремонта, или подрядной организации (основания такого расторжения устанавливаются в договоре о проведении капитального ремонта).

В соответствии с пунктами 10.1, 10.7 Договора заказчик вправе расторгнуть договор об оказании услуг в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков.

Согласно подпункту «б» пункта 226 Положения заказчик вправе расторгнуть договор о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков в случае задержки подрядной организацией начала оказания услуг и (или) выполнения работ более чем на 5 календарных дней по причинам, не зависящим от заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме.

Аналогичные основания расторжения заказчиком договора о

проведении капитального ремонта перечислены в пункте 12.7 Договора.

С учетом того, что ООО «21 Век» ненадлежащим образом выполнило обязательства по капитальному ремонту вышеуказанного многоквартирного дома, а также в связи с задержкой ООО «21 Век» начала оказания услуг и (или) выполнения работ более чем на 5 календарных дней, СНКО «Региональный фонд» приняло решение о расторжении Договора.

Согласно пункту 227 Положения заказчик принимает решение об одностороннем расторжении договора о проведении капитального ремонта и в письменной форме уведомляет об этом подрядную организацию. Заказчик обязан направить уведомление о расторжении договора о проведении капитального ремонта не позднее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора о проведении капитального ремонта с подрядной организацией. Уведомление должно содержать наименование сторон, реквизиты договора о проведении капитального ремонта, причины, послужившие основанием для расторжения договора о проведении капитального ремонта, и документы, их подтверждающие.

27.11.2020 СНКО «Региональный фонд» приняло решение об одностороннем расторжении договора, оформленное уведомлением исх. № РФК-4463-И от 27.11.2020 о расторжении Договора (далее – Решение об одностороннем расторжении).

01.12.2020 Решение об одностороннем расторжении было направлено в адрес подрядчика – ООО «21 Век», указанный в Контракте (173000, Великий Новгород, ул. Михайлова, д. 42) заказным письмом с уведомлением о вручении.

В Решении об одностороннем расторжении СНКО «Региональный фонд» указывает, что Договор будет считаться расторгнутым с 22.12.2020.

ООО «21 Век» в соответствии с письменными объяснениями (вх. № № 9046 от 30.12.2020 и 139 от 18.01.2020 Новгородского УФАС России) и устными пояснениями, данными его представителями на рассмотрении Сведений, не согласно с принятым заказчиком – СНКО «Региональный фонд» Решением об одностороннем расторжении по совокупности следующих обстоятельств.

Указание в Решении об одностороннем расторжении на подпункт «б» пункта 226 Положения как основания для принятия данного решения является несостоятельным, поскольку заказчиком было допущено ненадлежащее исполнение условий Договора, что и привело к нарушению срока выполнения работ.

В ходе выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Новгородская область, Боровичский район, г. Боровичи, ул. Ленинградская, д. 45, подрядчик столкнулся с обстоятельствами, препятствующими окончанию

работ.

Так, сразу после заключения контракта было установлено, несоответствие проектно-сметной документации объемам, которые необходимо выполнить по вышеуказанному МКД, что подтверждается протоколом разногласий от 16.03.2020 направленным Подрядчиком в адрес заказчика (исх. № 34 от 16.03.2020).

С проектно-сметной документацией были также не согласны собственники рассматриваемого МКД, что подтверждается протоколом общего собрания собственников № б/н от 13.03.2020, а также Актами фиксации отказа на проведение работ в квартире от 17.03.2020.

Таким образом, в связи с отказом жильцов от проведения работ по ремонту теплоснабжения в своих квартирах, ООО «21 Век» не имело возможности приступить к производству работ по ряду объектов, до момента согласования изменений в сметную документацию, что также привело к невыполнению работ в установленные Договором сроки. По данному факту ООО «21 Век» неоднократно уведомяло заказчика.

Кроме того, в проектно-сметной документации не были предусмотрены работы по установке терморегулирующего оборудования.

Отсутствие данных работ в смете повлияло не только на стоимость общих работ, но и на сроки их исполнения.

Указанные работы по установке терморегулирующего оборудования были выполнены подрядчиком полностью за счет собственных средств, поскольку эти работы были проигнорированы заказчиком при составлении смет для проведения рассматриваемого аукциона.

Данное обстоятельство, выявленное в ходе выполнения работ, также препятствовало окончанию работ, что послужило причиной невыполнения работ в срок, предусмотренный Договором, по обстоятельствам, независящим от подрядчика.

Кроме того, 08.12.2020 была созвана комиссия по приемке выполненных работ рассматриваемого многоквартирного дома. В рамках приемки выполненных работ, был подписан акт о приемке. Акт был подписан генеральным директором ООО «21 Век» «...», представителем собственников – «...» и представителем управляющей компании Общества с ограниченной ответственностью «УК Горожанин» - «...» (далее – Акт выполненных работ от 08.12.2020).

По мнению ООО «21 Век», с учетом вышеизложенных обстоятельств, у заказчика - СНКО «Региональный фонд» отсутствовали основания для принятия Решения об одностороннем расторжении.

Также 12.01.2021 ООО «21 Век» обратилось в Арбитражный суд Новгородской

области с исковым заявлением о признании незаконным Решения об одностороннем отказе (дело № А44-7119/2020), а также с исковым заявлением с требованием взыскать с СНКО «Региональный фонд» причиненные убытки ООО «21 Век» (А44-6471/2020).

Изучив доводы сторон, Комиссия Новгородского УФАС России приходит к следующим выводам.

Согласно пункту 255 Положения в реестр недобросовестных подрядных организаций включается информация о победителе электронного аукциона или об участнике электронного аукциона, заявке на участие в электронном аукционе которого присвоен второй номер <...> или о единственном участнике электронного аукциона, уклонившихся от заключения договоров о проведении капитального ремонта, а также о подрядных организациях, с которыми договоры о проведении капитального ремонта расторгнуты по решению суда или в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения договора о проведении капитального ремонта в связи с существенным нарушением участниками электронных аукционов условий таких договоров.

В соответствии с пунктом 258 Положения в случае расторжения договора о проведении капитального ремонта по решению суда или в случае расторжения договора о проведении капитального ремонта заказчиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Положением, заказчик в течение 3 рабочих дней со дня расторжения договора о проведении капитального ремонта направляет в орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, информацию, предусмотренную подпунктами «в» - «ж» пункта 256 настоящего Положения, а также копию решения суда о расторжении договора о проведении капитального ремонта или в письменной форме обоснование причин расторжения договора о проведении капитального ремонта заказчиком в одностороннем порядке.

Согласно пункту 263 Положения по результатам рассмотрения документов и информации, предусмотренных пунктами 257 и 258 настоящего Положения, выносится решение. В случае подтверждения достоверности фактов, содержащихся в направленных заказчиком документах и информации, орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, выносит решение о включении информации о недобросовестной подрядной организации, предусмотренной пунктом 256 настоящего Положения, в реестр недобросовестных подрядных организаций. В ином случае орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, выносит решение об отказе во включении информации о подрядной организации в реестр недобросовестных подрядных организаций. Копия решения, вынесенного органом, уполномоченным на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, направляется заказчику и лицу, в отношении которого принято решение о включении информации, предусмотренной

пунктом 256 настоящего Положения, в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Согласно пункту 227 Положения заказчик принимает решение об одностороннем расторжении договора о проведении капитального ремонта и в письменной форме уведомляет об этом подрядную организацию. Заказчик обязан направить уведомление о расторжении договора о проведении капитального ремонта не позднее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора о проведении капитального ремонта с подрядной организацией. Уведомление должно содержать наименование сторон, реквизиты договора о проведении капитального ремонта, причины, послужившие основанием для расторжения договора о проведении капитального ремонта, и документы, их подтверждающие.

27.11.2020 СНКО «Региональный фонд» приняло Решение об одностороннем расторжении, оформленное уведомлением исх. № РФК-4463-И от 27.11.2020 о расторжении Договора.

01.12.2020 Решение об одностороннем расторжении было направлено в адрес подрядчика – ООО «21 Век», указанный в Договоре заказным письмом с уведомлением о вручении.

В Решении об одностороннем расторжении СНКО «Региональный фонд» указывает, что Договор будет считаться расторгнутым с 22.12.2020, что не соответствует действительности и противоречит пункту 227 Положения, поскольку фактической датой расторжения должно считаться 23.12.2020 (не позднее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора).

Таким образом, СНКО «Региональный фонд» не был соблюден 15-дневный (в рабочих днях) срок уведомления ООО «21 Век» о принятом Решении об одностороннем расторжении до предполагаемой даты расторжения Договора.

Исходя из вышеизложенного, у заказчика – СНКО «Региональный фонд» по состоянию на 22.12.2020 (то есть ранее установленного Положением срока расторжения Договора) отсутствовали правовые основания считать Решение об одностороннем расторжении вступившем в силу, а Договор расторгнутым.

Кроме того, в Решении об одностороннем расторжении указано, что в соответствии с подпунктом «б» пункта 226 Положения, а именно: задержкой подрядной организацией начала оказания услуг и (или) выполнения работ более чем на 5 календарных дней по причинам, не зависящим от заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме принято решение расторгнуть договор о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков.

Однако в действительности основанием для расторжения договора, послужило не сдача работ по капитальному ремонту МКД, расположенного по адресу: Новгородская область, Боровичский район, г. Боровичи, ул. Ленинградская, д. 45, в установленный срок, т.е. не направление подрядчиком заказчику документов о приемке выполненных работ по указанному МКД.

Таким образом, в Решении об одностороннем отказе содержится противоречивая информация относительно основания для принятия решения расторгнуть договор о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке.

Вместе с тем, согласно представленным материалам на момент рассмотрения Сведений и до фактической даты расторжения договора работы по капитальному ремонту МКД, расположенного по адресу: Новгородская область, Боровичский район, г. Боровичи, ул. Ленинградская, д. 45, были выполнены, что подтверждается Актом выполненных работ от 08.12.2020, актом гидравлического или манометрического испытания на герметичность от 27.11.2020 подписанным комиссией в составе представителей СНКО «Региональный фонд» - главного специалиста ОКР и ТН «...», управляющей организации ООО «УК Горожанин» «...», представителя ООО «21 Век» - прораба «...», актами освидетельствования скрытых работ № 1 от 02.09.2020; № 2 от 07.10.2020; № 3 от 17.09.2020; № 4 от 01.10.2020; № 5 от 09.10.2020; № 6 от 30.10.2020; № 7 от 18.10.2020; № 8 от 05.11.2020, письмом ООО «УК Горожанин» от 14.01.2021, а также письмами собственников жильцов рассматриваемого МКД.

На заседании Комиссии по рассмотрению Сведений представитель заказчика СНКО «Региональный фонд» не оспаривал факт выполнения работ по капитальному ремонту МКД, расположенного по адресу: Новгородская область, Боровичский район, г. Боровичи, ул. Ленинградская, д. 45.

23.12.2020 подрядчик ООО «21 Век» сопроводительным письмом исх. № 141 от 23.12.2020 направил в адрес заказчика СНКО «Региональный фонд» документы относительно окончания выполнения работ по капитальному ремонту МКД, расположенного по адресу: Новгородская область, Боровичский район, г. Боровичи, ул. Ленинградская, д. 45 для дальнейшей приемки этих работ и оплаты (акты о приемки выполненных работ по форме КС-2, справки о стоимости выполненных работ по форме КС-3).

Однако 24.12.2020 заказчик СНКО «Региональный фонд» ответным сопроводительным письмом исх. № РФК-4835-И от 24.12.2020 вернул вышеуказанные документы подрядчику ООО «21 Век», в связи с тем, что на момент направления подрядчиком вышеуказанных документов контракт был расторгнут.

Кроме того, Комиссия Новгородского УФАС России считает необходимым отметить следующее.

В ходе выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: Новгородская область, Боровичский район, г. Боровичи, ул. Ленинградская, д. 45, в связи с отказом жильцов от проведения работ по ремонту теплоснабжения в своих квартирах, было установлено, что проектная документация требует корректировки.

Данное обстоятельство послужило объективной причиной приостановки работ ООО «21 Век».

При этом, ООО «21 Век» заранее уведомляло СНКО «Региональный фонд» о невозможности выполнения работ до решения возникших проблем и внесения изменений в проектную документацию.

На заседании Комиссии представителями СНКО «Региональный фонд» и ООО «21 Век» были представлены Акты фиксации отказа на проведение работ в квартирах от 17.03.2020, от 21.08.20 и от 10.10.2020, а также переписка между заказчиком и подрядчиком относительно данного вопроса.

При этом, довод подрядчика относительно работ по установке терморегулирующего оборудования, является несостоятельным поскольку рассматриваемые работы не были предусмотрены проектно-сметной документацией, и в дальнейшем не были скорректированы или изменены.

Вместе с тем, указанные вышеуказанные обстоятельства свидетельствуют об отсутствии в действиях ООО «21 Век» недобросовестного поведения при исполнении Договора.

Кроме того, Комиссия Новгородского УФАС России отмечает, тот факт, что в отношении другого многоквартирного дома из перечня по Приложению № 1 к Договору, работы выполнены в полном объеме и сданы в срок, что подтвердили и представители СНКО «Региональный фонд».

Учитывая изложенное, Комиссия Новгородского УФАС России приходит к выводу, что с учетом установленных обстоятельств Сведения, представленные СНКО «Региональный фонд» в отношении ООО «21 Век» на основании пункта 263 Положения, в реестр недобросовестных подрядных организаций включению не подлежат.

Руководствуясь пунктом 263 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», Комиссия

РЕШИЛА:

Сведения, представленные заказчиком – Специализированной некоммерческой организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных на территории Новгородской области» (173008, Великий Новгород, ул. Большая Санкт-Петербургская, д. 81) о расторжении в одностороннем порядке договора № 2/2020 от 16.03.2020, заключенного с подрядной организацией - Обществом с ограниченной ответственностью «21 Век» (ИНН 5321097402; юридический адрес: 173000, Великий Новгород, ул. Михайлова, д. 42) по итогам проведения торгов в форме электронного аукциона в электронной форме на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в Новгородской области ЛОТ 2/2020 (ремонт системы горячего водоснабжения с установкой прибора учета в МКД Боровичского района), извещение № 205050000012000004 о проведении которого было размещено на официальном сайте единой информационной системы в сфере закупок в сети «Интернет» по адресу: www.zakupki.gov.ru 03.02.2020, в реестр недобросовестных подрядных организаций не включать.

Председатель Комиссии

«.,»

Члены Комиссии

«.,»

«.,»

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