

РЕШЕНИЕ

по делу №077/10/615-9243/2024

о проверке сведений необходимости включения в реестр недобросовестных подрядных организаций

19.07.2024 г. Москва

Комиссия по контролю в сфере закупок товаров, работ, услуг Управления Федеральной антимонопольной службы по г. Москве (далее – Комиссия Управления) в составе:

Председательствующего Комиссии Управления:

рассмотрев обращение ФКР г. Москвы (далее — Заказчик) по вопросу включения сведений об ООО «СМИ» (далее — Исполнитель, Генподрядчик) в реестр недобросовестных подрядных организаций (далее — Обращение), поданное в соответствии с главой VII 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 России 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» (далее — Положение),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступило обращение Заказчика о проведении проверки по факту одностороннего расторжения договора, заключенного между ФКР г. Москвы и ООО «СМИ» по итогам электронного аукциона на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирных домов, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (реестровый №027300000012300997).

Указанное Обращение рассматривается в соответствии с п. 259 Положения.

Изучив материалы дела, Комиссия Управления установила следующее.

28.08.2023 между ФКР Москвы и ООО «СМИ» был заключен договор №ПКР-01/1762-23 на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирных домов, разработке проектной документации на проведение

капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (реестровый №232770109055900539) (далее — Договор).

В соответствии с Графиком производства и стоимости работ (Приложение №1 к Договору) ООО «СМИ» приняло на себя обязательство выполнить Работы по Договору, а именно:

- выполнить работы по обследованию технического состояния конструктивных элементов в многоквартирном доме с выпуском технического заключения в срок до 20.10.2023;
- выполнить работы по разработке и согласованию проектной документации в срок до 30.11.2023;
- выполнить работы по сопровождению прохождения экспертизы проектной документации в срок до 20.01.2024;
- оформление результатов приемки работ по разработке проектной документации в срок до 10.02.2024.

По состоянию на текущую дату выполнение работ не зафиксировано.

По системам:

ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения (стояки) - 0%

ремонт подъездов, направленный на восстановление их надлежащего состояния и проводимый при выполнении иных работ - 0%

ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений - 0%

ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения (стояки)-0%

ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения (канализации) (стояки) - 0%

ремонт внутридомовых инженерных сетей электроснабжения - 0%

разработка проектной документации - 0%

ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения (стояки) - 0%.

В соответствии с п. 14.7.6 Договора «нарушение Генподрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 30 дней по любому из объектов» является основанием для одностороннего отказа Заказчика от исполнения договора.

ООО «СМИ» нарушило сроки выполнения работ в связи с чем 10.04.2024 Заказчиком было принято решение об одностороннем отказе от исполнения договора, о чем ООО «СМИ» было уведомлено в установленном Договором порядке.

Решение о расторжении Договора вступило в силу 03.05.2024.

На заседании Комиссии Управления представитель Генподрядчика пояснил, что в соответствии с п. 7.1 Договора после подписания Акта открытия работ по Объекту (Приложение № 6 к настоящему Договору) Генподрядчик должен приступить к разработке Технического заключения в сроки, определенные в соответствии с Графиком производства и стоимости работ (Приложение № 1 к настоящему Договору). Факт начала выполнения работ по разработке Технического заключения и выполнения работ по обследованию технического состояния инженерных систем и конструктивных элементов подтверждается оформлением Генподрядчиком Акта обследования многоквартирного дома с указанием в нем фактических сведений о доме, сведений о конструктивных элементах, внутридомовых инженерных системах (Приложение №16 к настоящему Договору). После выполнения работ по разработке Технического заключения в соответствии с Графиком производства и стоимости работ (Приложение № 1 к настоящему Договору) Генподрядчик размещает его в ИС РСКР. Заказчик обеспечивает проверку Технического заключения в течение 7 дней (без учета выходных и праздничных дней).

Генподрядчик во исполнение п. 7.1 Договора после подписания Акта открытия работ по объекту приступил к разработке Технического заключения.

В разработанном техническом заключении, согласованном Заказчиком, были обнаружены ошибки, в связи с чем, 27.01.2024 в ИС РСКР Генподрядчиком было загружено исправленное Техническое заключение.

Согласно п. 4.1.1 Технического задания, в случае выявления несоответствия представленных документов фактическому состоянию дома, Подрядчик должен уведомить заказчика в срок не позднее окончания обмерно-обследовательских работ согласно графику производства и стоимости работ.

Согласно п. 1 ст. 716 ГК РФ подрядчик обязан немедленно предупредить заказчика и до получения от него указаний приостановить работу при обнаружении непригодности или недоброкачества предоставленных заказчиком материала, оборудования, технической документации или переданной для переработки (обработки) вещи.

Таким образом, при выявлении недостатков в исходной технической документации на Генподрядчике лежит обязанность уведомить об этом Заказчика и приостановить работы, что подтверждается судебной практикой: «...Подрядчик является профессиональным участником в сфере строительства, а, следовательно, должен знать существующие нормы и правила в строительстве. Подрядчик обязан был выявить недостатки переданной ему документации, которая содержит явные конструктивные недоработки и неудачные технические решения, предупредить об этом заказчика...»

В соответствии с п. 6.1.8 Договора Генподрядчик обязан незамедлительно уведомлять Заказчика о невозможности и (или) нецелесообразности выполнения

работ в случае выявления такой ситуации.

Генподрядчик неоднократно обращался к Заказчику с письмами исх. № 19 от 15.01.2024, № 76 от 02.02.2024, № 135 от 20.02.2024, согласно которым информировал Заказчика о сложившейся ситуации, в связи с чем был вынужден уведомить о приостановлении работ по Договору до получения указаний со стороны Заказчика. Однако, Заказчик в своих ответах на уведомления Генподрядчика исх. № ФКР-04-1477/24 от 23.01.2024, № ФКР-04-1477/24-1 от 08.02.2024, № ФКР-04-1477/24-2 от 13.03.2024 хоть и соглашался с обнаруженными недостатками в предоставленной им исходной технической документации, однако не соглашался приостановить работы по Договору, полагая приостановку работ нецелесообразной, но не приведя при этом никаких доводов о нецелесообразности приостановки данных работ.

В процессе обследования объекта в рамках заключенного Договора было выявлено, что системы, включенные в стоимость Договора, по факту были выполнены другой подрядной организацией (ООО «Строй Центр») в рамках договора № КР-003137-18 от 28.05.2018, а именно:

1) система отопления (стояки) была заменена в полном объеме 07.08.2018г. в частности, на лестничных клетках и в квартирах приборы отопления были заменены на биметаллические радиаторы, установлены краны, заменены трубопроводы стояков;

2) система электроснабжения в рамках капремонта в 2019 году была заменена частично (на 50%), в частности, были заменены вводная секция ВРУ, в подъездах этажные щиты, освещение и вся электропроводка, кабеля, проходящие через помещение подвала. Данные работы были оплачены Заказчиком ООО «Строй Центр» в соответствии с Актом приемки выполненных работ, размещенным Заказчиком на официальном сайте ЕИС Закупки. Генподрядчик уведомил об этом Заказчика, приложил фотоотчет проведенного представителями Генподрядчика обхода Объекта на 32 л. (данные фотографии также содержались в исправленном техническом заключении о состоянии несущих, ограждающих конструкций и инженерных систем на Объекте, разработанном Генподрядчиком, и загруженном Генподрядчиком 27.01.2024г. в ИС РСКР).

В процессе обследования объекта в рамках заключенного Договора представителями Генподрядчика неоднократно проводился обход всех квартир, в результате чего выяснилось, что собственники помещений МКД к проведению капитального ремонта общего имущества в МКД относятся негативно, большинство опрошенных представителями Генподрядчика собственников помещений МКД в устной форме категорически отказались от проведения ремонта в принадлежащих им квартирах, сославшись на то, что в 2018 году капитальный ремонт по элементу Внутридомовые инженерные системы теплоснабжения (стояки) здания уже был выполнен другой подрядной организацией и желающие воспользовались тогда данной возможностью. В то же время, собственники помещений МКД, у которых ремонт в 2018 не был выполнен другой подрядной

организацией, отказались от проведения ремонта в принадлежащих им квартирах, так как они не планируют выполнение данных работ.

В ходе выполнения обследования технического состояния конструктивных элементов объекта с выпуском технического заключения (этап № 2) в соответствии с Графиком производства и стоимости работ (Приложение № 1 к Договору), Техническим заданием (Приложение № 9 к Договору) Генподрядчиком было выявлено, что представленная Заказчиком исходная техническая документация (техническое задание) не соответствует фактическому состоянию объекта, а именно, часть работ, включенных в исходную техническую документацию, уже выполнена ООО «Строй Центр».

В связи с обнаружением вышеуказанных недостатков в исходной технической документации Генподрядчиком было составлено Техническое заключение о состоянии несущих, ограждающих конструкций и инженерных систем на Объекте. Данное техническое заключение подгружено Генподрядчиком в ИС РСКР в январе 2024.

В разработанном Генподрядчиком Техническом заключении по ремонту стояков внутридомовой инженерной системы отопления сделаны выводы, что физический износ системы центрального отопления составляет 10% и ремонт (замена) системы не требуется. Работы по данной системе выполнены ООО «Строй Центр» и оплачены последнему Заказчиком.

По внутридомовой инженерной системе электроснабжения сделаны выводы, что с учетом срока эксплуатации и выявленных при проведении обследования дефектов физический износ электроснабжения здания составляет 50% в соответствии с ВСН 53-86 (р) таблица 69. Для устранения недостатков необходимо произвести замену системы электроснабжения за вычетом замененных элементов в рамках капитального ремонта в 2019.

В связи с вышеуказанным выявлена необходимость исключения данных видов работ из объема работ по заключенному Договору № ПКР-011762-23 от 28.08.2023, что является существенным изменением условий Договора.

22.03.2024 Генподрядчик заказным письмом направил в адрес Заказчика письмо исх. № 272 от 22.03.2024 с предложением расторгнуть Договор по соглашению Сторон в соответствии с п. 14.3 Договора, ч. 1 ст. 450 ГК РФ и приложил к письму проект соглашения о расторжении договора, что подтверждается почтовой квитанцией от 22.03.2024.

Письмо было получено Заказчиком 27.03.2024, что подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 80546193789804.

Однако ответа Заказчика на вышеуказанное письмо Генподрядчика в адрес Генподрядчика не поступало. Таким образом, исполнять предложение Генподрядчика в добровольном порядке Заказчик не пожелал, что послужило причиной обращения Генподрядчика для защиты его нарушенных прав и законных

интересов в установленном порядке в суд с иском о расторжении Договора по решению суда.

01.04.2024 Генподрядчик заказным письмом направил в адрес Заказчика уведомление об отказе от исполнения Договора № ПКР-011762-23 от 28.08.2023 в одностороннем порядке в соответствии со ст. 450.1 ГК РФ со дня получения Заказчиком настоящего уведомления и прекращения обязательств по нему в соответствии со ст. 453 ГК РФ исх. № 319 от 01.04.2024, что подтверждается почтовой квитанцией от 01.04.2024.

Письмо было получено Заказчиком 05.04.2024, что подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 80545694300259. То есть, данный Договор был расторгнут Генподрядчиком в одностороннем порядке 05.04.2024. Однако, по состоянию на сегодняшний день ответа Заказчика на вышеуказанное уведомление Генподрядчика в адрес Генподрядчика не поступало.

Однако, Заказчик отказывается от расторжения Договора по соглашению Сторон.

Данное обстоятельство послужило основанием для обращения Генподрядчика для защиты своих нарушенных прав и законных интересов в установленном порядке в суд с иском о расторжении Договора по решению суда.

01.04.2024 Генподрядчик обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском о расторжении договора № ПКР-011762-23 от 28.08.2023.

Копия искового заявления Генподрядчиком была также направлена в адрес Заказчика и была получена Заказчиком 10.04.2024, что подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 80545694436712.

10.04.2024 Заказчик числом от 03.04.2024 принял решение о расторжении договора № ПКР-011762-23 от 28.08.2023 за нарушение Генподрядчиком договорных обязательств, о чем уведомил Генподрядчика уведомлением № ФКР-ПИР-1763/24, также составленным 09.04.2024, что подтверждается штампом АО «Почта России» на почтовом конверте и на описи вложения в ценное письмо.

Решение Заказчика вступило в силу 02.05.2024. То есть, на момент вступления решения Заказчика в силу он уже считался расторгнутым по инициативе Генподрядчика.

В вышеуказанном уведомлении Заказчика также содержится требование об уплате штрафа за нарушение Генподрядчиком сроков выполнения Работ.

Письмо было получено Генподрядчиком 22.04.2024, что подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором № 80095195862522.

В силу пункта 255 Положения в реестр недобросовестных подрядных организаций включается информация 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.

Для признания Подрядчика недобросовестной подрядной организацией, не исполнившей надлежащим образом обязанности по договору, необходимо установить недобросовестность лица в совершении действий (бездействия), осуществленных намеренно с целью нарушения договорных обязательств, либо допущенных по небрежности, халатности, по собственному легкомыслию или самонадеянности.

По своей правовой природе включение общества в реестр недобросовестных подрядных организаций является мерой юридической ответственности.

Вместе с тем при рассмотрении вопроса о наличии у Заказчика оснований для включения субъекта в реестр недобросовестных подрядных организаций, с которым договор был расторгнут в связи с односторонним отказом Заказчика от исполнения договора, антимонопольный орган обязан не только убедиться в наличии оснований для расторжения договора, но и установить недобросовестный характер действий поставщика (подрядчика, исполнителя), что предполагает отсутствие у последнего реального намерения исполнить договор надлежащим образом и в установленные сроки.

При этом в рассматриваемом случае работы Подрядчиком выполнены, ввиду чего у Комиссии Управления отсутствуют основания считать, что Подрядчиком целенаправленно не исполнены обязательства по Договору.

Учитывая изложенное и руководствуясь п. 263 Положения, Комиссия Управления

РЕШИЛА:

Отказать ФКР г. Москвы во включении сведений об ООО «СМИ» в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Примечание: в соответствии с пунктом 263 Положения, включение в реестр недобросовестных подрядных организаций информации об участнике электронного аукциона, уклонившемся от заключения договора об оказании услуг, о подрядной организации, с которой договор об оказании услуг расторгнут по решению суда, или в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения договора об оказании услуг информация, содержащаяся в реестре недобросовестных подрядных организаций, неисполнение действий, предусмотренных пунктом 261 Положения, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в судебном порядке.