

УНО
«Региональный
Фонд
капремонта»

ул. Козловская,
д. 32а,

Волгоград,
400074

ООО «Строй-
Инвест»

ул. им.
Бахтурова, д
10а,

оф. 306,
Волгоград,
400031

Решение по результатам рассмотрения обращения о включении
сведений в реестр недобросовестных подрядных организаций

Резолютивная часть решения оглашена 22 июля 2022 года
Волгоград

В полном объеме решение изготовлено 27 июля 2022 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Волгоградской области (далее – Управление, антимонопольный орган) по рассмотрению сведений о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций (далее - Комиссия) в составе:

Председатель Комиссии Я.О.И. – заместитель руководителя управления;

Члены Комиссии: Т.С.А. – заместитель начальника отдела контроля органов власти;

С.Н.М. – ведущий специалист – эксперт отдела контроля органов власти;

рассмотрев в порядке, предусмотренном разделом 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 Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 (далее – Положение № 615), информацию и документы (вх. № 6217 от 07.07.2022) унитарной некоммерческой организации «Региональный фонд капремонта» (далее – УНО «Региональный фонд капремонта», Заказчик, Фонд) о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций (далее - Реестр) информации об ООО «Строй-Инвест» (ИНН 3461062364, договор № 1534877-В-СМР-2022 от 13.04.2021),

при участии: представителей Фонда: К.Д.А. (приказ, после отложения), К.Ю.П. (доверенность), представителей ООО «Строй-Инвест»: Г.Я.Ю. (доверенность), К.В.Г. (доверенность),

УСТАНОВИЛА:

07.07.2022 в Управление поступили информация и документы Фонда о включении в Реестр информации (вх. № 6217) об ООО «Строй-Инвест» (далее – Обращение).

Рассматриваемое Обращение признано соответствующим требованиям, предусмотренным п. 256 Положения № 615, и принято к рассмотрению.

Рассмотрение Обращения назначено на 14.07.2022 в 15 час. 15 мин. В рассмотрении Обращения объявлен перерыв на 20.07.2022 в 16 час. 15 мин. Рассмотрение состоялось после отложения 22.07.2022 в 11 час. 00 мин.

13.04.2021 между УНО «Региональный фонд капремонта» и ООО «Строй-Инвест» (далее – Общество, Исполнитель, Подрядчик) заключен договор № 1534877-В-СМР-2021 о проведении капитального ремонта на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме Волгоградской области города Волгограда, расположенного по адресу:

ул. им. Арсеньева, д. 34 (капитальный ремонт фундамента, крыши, фасада, систем: водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения) (далее – Договор).

Договор заключен по результатам проведенного электронного аукциона № 052950000042100123 от 05.03.2021.

08.11.2021 дополнительным соглашением № 1 к Договору исключено из Договора выполнение работ с многоквартирным доме, расположенном по адресу: ул. им. Арсеньева, д. 34 (капитальный ремонт систем: водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения).

30.12.2021 дополнительным соглашением № 2 к Договору внесены изменения в реквизиты Договора, которые изложены в следующей редакции «Договор № 1534877-В-СМР-2022 от 13.04.2021».

Согласно Обращению основанием расторжения Фондом Договора в одностороннем порядке послужило нарушение Обществом сроков оказания услуг и (или) выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по любому из многоквартирных домов (пп. «е» п. 226 Положения № 615 в редакции от 03.11.2021, п. 13.2.6 Договора).

Уведомление об отказе от исполнения Договора в одностороннем порядке направлено ООО «Строй-Инвест» 31.05.2022 исх. № 3667и по почте, а также 31.05.2022 по электронной почте - stroy-invest2017@inbox.ru, (далее – Уведомление). Соответственно датой расторжения Договора считается 23.06.2022.

На заседании Комиссии представители Заказчика пояснили, что Фондом правомерно расторгнут Договор в одностороннем порядке, основания расторжения Договора – нарушение Обществом пп. «е» п. 226 Положения № 615, п. 13.2.6 Договора - сроков оказания услуг и (или) выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по многоквартирному дому, расположенному по адресу: Волгоград, ул. им. Арсеньева, д.34 (далее – МКД).

Представителями ООО «Строй Инвест» представлены письменные возражения на включение в реестр недобросовестных подрядных организаций. Общество считает, что были предприняты все необходимые меры для надлежащего исполнения условий Договора.

Исследовав имеющиеся в материалах дела сведения и документы, заслушав и исследовав доводы представителей Фонда и Общества, участвующих в рассмотрении Обращения, Комиссия пришла к следующим выводам.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) предоставленное ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний

отказ от договора (исполнения договора) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора).

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным (п. 2 ст. 450.1 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 702 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков (п. 2 ст. 715 ГК РФ).

Порядок ведения реестра недобросовестных подрядных организаций установлен Положением № 615 и методическими рекомендациями по ведению реестра недобросовестных подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утвержденными приказом ФАС России от 26.12.2018 № 1871/18 (далее - Методические рекомендации).

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 (п. 255 Положения № 615).

Согласно пп. «б» п. 225 Положения № 615 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).

Пунктом 226 Положения № 615 предусмотрены случаи, при которых Заказчик вправе расторгнуть договор о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке, в том числе за нарушение подрядной организацией сроков оказания услуг и (или) выполнения работ продолжительностью более

15 календарных дней по любому из многоквартирных домов (пп. «е» п. 226 Положения № 615).

Аналогичные требования содержатся в п. 13.2.6 Договора.

В соответствии с п. 227 Положения № 615 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.

Аналогичные требования также предусмотрены п. 13.3 Договора.

Согласно п. 3.1 Договора весь комплекс (объем) работ, предусмотренных Договором, осуществляется Подрядчиком с даты заключения Договора (13.04.2021) до 01.10.2021.

16.04.2021 во исполнение пунктов 4.10, 4.11 Договора платежным поручением № 1953 Заказчиком перечислен Обществу аванс по МКД в размере 4 231 675,52 руб.

Согласно отчету о выполнении строительного контроля ООО «СК Ренессанс» по МКД от 26.05.2022 Обществом в рамках Договора выполнены следующие работы: капитальный ремонт кровли – 64%, капитальный ремонт фасада - 98%, капитальный ремонт фундамента – 95%, капитальный ремонт системы электроснабжения – 100%.

На заседании Комиссии представителями Фонда представлен отчет о выполнении строительного контроля ООО «СК Ренессанс» по МКД от 23.06.2022 согласно которому Обществом выполнены следующие работы: капитальный ремонт кровли – 64%, капитальный ремонт фасада - 100%, капитальный ремонт фундамента – 100%, капитальный ремонт системы электроснабжения – 100%.

Таким образом, на момент рассмотрения Обращения по МКД в полном объеме не выполнены работы по капитальному ремонту кровли.

На заседании Комиссии представители Общества пояснили, что работы по капитальному ремонту кровли МКД не велись, так как протоколом от 03.09.2021 внеочередного общего собрания собственников помещений МКД принято решение о переносе срока проведения работ по капитальному ремонту кровли на апрель 2022 года (далее – Протокол от 03.09.2021).

Данный Протокол от 12.09.2021 получен Фондом только 06.12.2021

(вх. № ОГ/Коп-16709), т.е. за пределами срока окончания работ по МКД в полном объеме.

Вместе с тем, в силу п. 223 Положения № 615 предмет договора о проведении капитального ремонта, место оказания услуг и (или) проведения работ, виды услуг и (или) работ не могут изменяться в ходе его исполнения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Положением. Сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по договору о проведении капитального ремонта по соглашению сторон могут быть продлены на период действия одного из следующих обстоятельств при наличии документов, подтверждающих такие обстоятельства:

а) изменение объема оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по договору о проведении капитального ремонта по соглашению сторон при согласовании таких изменений собственниками помещений в многоквартирном доме, уполномоченным представителем собственников таких помещений или органами местного самоуправления в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

б) недопуск собственниками помещений в многоквартирном доме подрядной организации к оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту по причинам, не связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением такой организацией договора о проведении капитального ремонта;

в) приостановка оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту в связи с наступлением отопительного сезона и (или) неблагоприятных погодных условий.

Аналогичные основания продления сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по договору о проведении капитального ремонта по соглашению сторон предусмотрены п. 3.3. Договора.

Иных оснований для продления сроков оказания услуг и (или) выполнения работ по Договору законодательство Российской Федерации не предусматривает.

Несмотря на решение собственников помещений МКД о переносе срока проведения работ кровли МКД на апрель 2022 года, на которое ссылаются представители ООО «Строй-Инвест», работы на объекте продолжались, о чем свидетельствуют отчеты о выполнении строительного контроля ООО «СК Ренессанс» от 14.09.2021 (капитальный ремонт кровли – 39%), от 05.10.2021 (капитальный ремонт кровли – 46%), от 30.12.2021 (капитальный ремонт кровли – 61%), от 18.01.2022 (капитальный ремонт кровли – 64%).

Каких-либо дополнительных соглашений к Договору о продлении, в том числе о переносе сроков проведения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, в том числе кровли на апрель 2022 года, в связи с

наступлением оснований, предусмотренных п. 223 Положения № 615, п. 3.3 Договора, между Фондом и ООО «Строй-Инвест» не заключалось.

Также, согласно письму от 29.12.2021 исх. № 50/12 Общество уведомляет Фонд о том, что работы по ремонту крыши ведутся с отставанием от календарного графика в связи с задержкой поставок материалов и неблагоприятными погодными условиями. Работы выполнены на 60% и будут завершены в полном объеме до 31.05.2022.

Письмом от 28.01.2022 исх. № 17/01 ООО «Строй-Инвест» уведомляет Фонд о том, что по состоянию на текущую дату работы по капитальному ремонту крыши выполнены на 60%. Все скрытые участки закрыты в металл, проникания атмосферных осадков отсутствуют. В настоящее время работы приостановлены в связи с погодными условиями. Также в адрес УНО «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» был направлен протокол общего собрания жильцов о переносе ремонта кровли на 2022 год. Работы по ремонту кровли будут возобновлены при наступлении благоприятных погодных условий.

Вместе с тем, Обществом в подтверждение обоснованности приостановления работ Фонду не были представлены документы, подтверждающие наличие неблагоприятных погодных условий, акты приостановки и возобновления работ на МКД, составленные совместно с организацией, осуществляющей строительный контроль. Не были представлены данные документы Обществом и в ходе рассмотрения Обращения.

Представители Общества на заседании Комиссии пояснили, что в ходе выполнения работ по капитальному ремонту кровли возникали вопросы по внесению изменений в проектную документацию.

08.02.2022 исх. № 11/02 Обществом в адрес Фонда направлено письмо в котором уведомляет о том, что установка водосточной системы без замены кровельного покрытия невозможна, в связи с чем просит согласовать внесение изменений в проектную документацию: исключить водосточную систему из капитального ремонта фасада; включить водосточную систему в капитальный ремонт крыши.

Письмом от 14.02.2022 исх. № 871и Фонд известил ООО «Строй-Инвест» о необходимости выполнения работ по МКД по проекту и в рамках заключенного договора. Установку водосточной системы возможно выполнить после завершения работ по капитальному ремонту крыши.

09.03.2022 Обществом в адрес Фонда направлено письмо исх. № 08/03 с просьбой согласовать внесение изменений в проектную документацию:

- в связи с просьбой жильцов и отличным состоянием мауэрлатов, стоек, подкосов, стропильной системы, а также плохим качеством поставляемых

пилотматериалов (обзол, мокрый лес) просит согласовать не производить замену вышеуказанных элементов кровли;

- произвести обработку огне, биозащитой всех элементов кровли.

Письмом от 30.03.2022 исх. № 707и Фонд уведомил Общество о необходимости выполнения работ по проекту и в рамках заключенного договора, приложив ответ проектной организации ООО «Волгоградский Промстройпроект» (вх. № 434-вхот 23.03.2022).

Вышеуказанная переписка между Обществом и Фондом по вопросу внесения изменений в проектную документацию осуществлялась за пределами срока выполнения работ по МКД, установленного Договором.

Представителями Общества на заседание Комиссии представлен отчет о выполнении строительного контроля ООО «СК Ренессанс» по МКД от 18.01.2022, согласно которому работы по капитальному ремонту кровли МКД составляют 64%, что соответствует аналогичным отчетам от 26.05.2022, от 23.06.2022.

Данный факт свидетельствует о том, что работы по капитальному ремонту кровли на МКД ООО «Строй-Инвест» с января 2022 года не проводились.

В ходе рассмотрения Обращения представителями Общества не были представлены документы, свидетельствующие о наступлении оснований, предусмотренных п. 2.23 Положения № 615, п. 3.3 Договора, позволяющие по соглашению сторон продлить сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по Договору.

Пунктом 2.4 Договора установлено, что подписав настоящий Договор, Подрядчик подтверждает:

- до подписания настоящего Договора тщательно изучил предмет договора, может выполнить работы по настоящему Договору, по цене, указанной в п. 4.1 настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством и условиями настоящего договора;

- на момент подписания настоящего договора Подрядчик имеет полное представление об объемах, сроках, условиях выполнения работ и готов приступить к выполнению всех обязательств по настоящему договору по цене договора.

Какие-либо письменные пояснения и доказательства, свидетельствующие о наличии обстоятельств, которые по объективным, не зависящим от Исполнителя, причинам, не позволили совершить ему действия, предписанные Положением № 615 и Договором, а равно и об отсутствии его вины, по требованию Комиссии Обществом не представлены.

С учетом вышеизложенного, ООО «Строй-Инвест», имея реальную

возможность выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД в соответствии с графиками выполнения работ, злостно уклонилось от исполнения условий Договора, чем существенно нарушило права и законные интересы Фонда, собственников помещений МКД.

С учетом вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о подтверждении информации Фонда, указанной в Обращении.

Включение в реестр недобросовестных подрядных организаций представляет собой один из видов юридической ответственности, поскольку является санкцией за недобросовестное поведение подрядной организации в регулируемой сфере правоотношений и влечет за собой негативные последствия в виде лишения возможности хозяйствующего субъекта участвовать в торгах.

При этом, 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 понуждения 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.

Антимонопольный орган при принятии решения о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций обязан устанавливать обстоятельства недобросовестного поведения хозяйствующего субъекта.

Основанием для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций является недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия), и нарушающее права заказчика.

На основании п. 263 Положения № 615 по результатам рассмотрения документов и информации, предусмотренных пунктами 257 и 258 Положения № 615, 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 п. 256 Положения № 615, 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 п. 256 настоящего Положения, в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Исходя из вышеизложенного по результатам проверки Обращения, руководствуясь п. 263 Положения № 615, Комиссия

РЕШИЛА:

Направить в ФАС России сведения, представленные УНО «Региональный фонд капремонта», в отношении ООО «Строй-Инвест» (ИНН 3461062364) по договору № 1534877-В-СМР-2022 от 13.04.2021 для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Председатель Комиссии _____

О.И.Я

Члены комиссии _____

С.А.Т

Н.М.С

Включение в реестр недобросовестных подрядных организаций информации о лицах, указанных в пункте 255 Положения № 615 могут быть обжалованы лицом, информация о котором включена в реестр недобросовестных подрядных организаций, в судебном порядке.

Комиссия принимает во внимание тот факт, что Обществу был выплачен аванс в размере 1 422 307,57 руб., при этом с сентября 2021 года фактически работы на МКД не велись.

Так, письмом от 06.12.2021 исх. № 10/12 Общество направило письмо в адрес Заказчика с просьбой произвести замену водосточной системы с полимерным покрытием на водосточную систему оцинкованную, в связи с тем, что крыша оцинкованная и по многочисленным просьбам жителей.