

НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов
Ленинградской области»

192019, г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, д. 7, лит. А,
эт. 5

ООО «Макси-строй»

188800, Ленинградская обл., Выборгский район, г. Выборг, ул.
Данилова, д. 15, к. 11, оф. 318

РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 30 января 2024 года.

В полном объеме решение изготовлено: 05 февраля 2024 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению обращения о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций, в составе:

в присутствии представителей на заседаниях Комиссии 22.01.2024, 30.01.2024 (посредством системы видеоконференцсвязи в соответствии с письмом ФАС России от 29 мая 2020 г. № МЕ/45732/20 «О рассмотрении жалоб, проведении внеплановых проверок, рассмотрении обращений о включении сведений в отношении участников закупок, поставщиков (подрядчиков, исполнителей) в реестр недобросовестных поставщиков»);

от ООО «Макси-строй» (далее – Общество, Подрядчик):

от Заказчика – НКО «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» (далее – Заказчик, Фонд):

рассмотрев на основании раздела VII 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» обращение Заказчика о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений об ООО «Макси-строй»,

УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России обратился Заказчик о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений об Обществе в связи с односторонним отказом от исполнения договора № 2023-49 от 14.02.2023 (реестровый № 232470347102500041) 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 (далее – Договор).

Комиссия Ленинградского УФАС России, принимая решение по настоящему делу, исходит из следующего.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 утверждено Положение 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 (далее – Положение).

По результатам электронного аукциона (изв. № 204550000012200324 от 30.12.2022) между Заказчиком и Обществом заключен Договор.

Согласно п. 1.1. Договора Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства выполнить комплекс работ по оценке технического состояния и проектированию капитального ремонта общего имущества (далее - оценка технического состояния и проектирование), капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, расположенных на территории Кировского муниципального района Ленинградской области по адресам, указанным в Адресном перечне и расчете стоимости выполнения работ (Приложение № 2 к настоящему Договору), а Заказчик обязуется принять результат работ и оплатить Работы в порядке и сроки, предусмотренные Договором.

Согласно п. 1.2. Договора Подрядчик выполняет работы в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством Российской Федерации к данным видам работ, согласно Техническому заданию (Приложение № 4 к настоящему Договору), заданию на проектирование (при проведении работ по оценке технического состояния и проектирования), технической документации, согласованной и утвержденной в установленном порядке, определяющими вид, объем, содержание работ и другие, предъявляемые к работам требования, а также условиями Договора, определяющими, в том числе, стоимость работ и сроки их выполнения.

В соответствии с п. 3.2. Сроки выполнения работ по Договору:

Начало выполнения работ - с даты подписания Акта(-ов) допуска на объект на каждый вид работ отдельно (Приложение № 5 к настоящему Договору).

Сроки завершения отдельных этапов работ (промежуточные сроки) по каждому виду работ, определяются Календарным планом выполнения работ (Приложение № 3.1 к настоящему Договору).

Окончание выполнения работ: в соответствии с Графиком выполнения работ (Приложение № 3 к настоящему Договору).

Согласно 3.1. Договор вступает в силу с даты его заключения и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств.

В силу п. 3.4. Договора Надлежащим исполнением обязательств Подрядчика по Договору признается выполнение всех работ в соответствии с требованиями проектно-сметной документации (Приложение № 1 к настоящему Договору) и Технического задания (Приложение № 4 к настоящему Договору) и в сроки, установленные Договором.

В соответствии с п. 12.5 Договора Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков, в случаях, предусмотренных п. 226 Положения и (или) Гражданским кодексом Российской Федерации.

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.

В соответствии с пунктом 255 Положения в реестр недобросовестных подрядных организаций включается информация об участниках электронных аукционов, уклонившихся от заключения договоров об оказании услуг, а также о подрядных организациях, с которыми договоры об оказании услуг расторгнуты по решению суда или в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения договора об оказании услуг в связи с существенным нарушением участниками электронных аукционов условий таких договоров.

В связи с тем, что Договор с Обществом расторгнут в одностороннем порядке, Заказчиком во исполнение пункта 255 Положения направлено обращение и документы для рассмотрения оснований для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Из представленных Заказчиком документов следует, что односторонний отказ от исполнения Договора принят письмом от 07.12.2023 И-15392/2023 в связи с тем, что выполнение работ не завершено, обязательства по Договору не исполнены, допущено нарушение установленных сроков и технологии производства работ, требований к качеству работ.

Согласно материалам дела Комиссия Ленинградского УФАС России усматривает следующие обстоятельства.

14.02.2023 Заказчик и Подрядчик заключили Договор.

Проектные и изыскательские работы по утеплению и ремонту фасада МКД, расположенного по адресу: г. Кировск, ул. Победы, д. 11, сданы Обществом 13.06.2023, что подтверждается актом выполненных работ по форме КС-2 от 13.06.2023, акт допуска на объект для выполнения работ капитальному ремонту фасада подписан 20.06.2023.

В соответствии с пунктом 4.2.2. Договора сторонами согласован Календарный план выполнения работ, в соответствии с которым ООО «Макси-Строй» обязан выполнить работы по договору не позднее 30.10.2023.

Согласно пояснениям представителей Заказчика, строительный контроль за выполнением ООО «Макси-Строй» работ по договору осуществляло ООО «Юнирост» на основании договора № 2023-92.

В соответствии с представленным ООО «Юнирост» отчетом за период с 02.12.2023 по 09.12.2023, на дату принятия Фондом решения о расторжении Договора общий процент выполнения работ по капитальному ремонту фасада составил 61%.

В нарушение установленных Договором сроков выполнения работ, работы в полном объеме Подрядчиком не выполнены.

1. Относительно качества выполнения работ установлено следующее.

Заказчик заявил следующие доводы.

В предписании от 20.10.2023 строительным контролем зафиксировано, что работы ООО «Макси-Строй» ведутся с нарушением технологии, а именно: не произведена зачистка старой отслоившейся штукатурки, отсутствует огрунтовка и антисептирование фасада, не произведён ремонт старой кирпичной кладки.

Работы систематически велись с нарушением технологии производства работ, что подтверждается актами проверки от 07.11.2023, от 10.11.2023, от 13.12.2023.

07.11.2023 комиссией с участием представителя Подрядчика в связи с нарушением технологии работ принято решение о полном переустройстве фасада, что подтверждается актом проверки от 07.11.2023.

Выдержки о выявленных нарушениях из указанных актов:

jpeg

jpeg

jpeg

При осмотре уполномоченным специалистом Фонда смонтированной подрядчиком фасадной подсистемы было выявлено, что монтаж всей смонтированной подсистемы к 07.11.23 (~ 40 % от общего объема) выполнен категорически не верно: крепление, которое должно быть подвижным – не подвижно (и наоборот), что ведет к деформации подсистемы, угрожает ее целостности.

По замечаниям акта от 07.11.23 потребовалось полное переустройство фасада на всем смонтированном участке, в том числе со снятием керамогранита.

Такая переделка выполнена, но она влечет за собой состояние подсистемы, отличающееся от нового, что ведет к снижению несущей способности отдельных элементов подсистемы и как следствие снижает срок службы системы в целом.

Также комплекс работ по подготовке поверхности стен к монтажу вентилируемого фасада выполнен с отступлением от проектно-сметной документации, о чем Заказчик Подрядчиком уведомлен не был.

Подрядчик указал, что им была выявлена необходимость внесения изменений в проектные решения, кроме того, работы выполнялись в соответствии с указаниями заводов-изготовителей, о чем в материалы дела представлены информационные письма изготовителей.

Комиссия отмечает, что не уполномочена на разрешение каких-либо гражданско-правовых споров между Заказчиком и Подрядчиком, однако приходит к выводу, что обстоятельство переустройства фасада

свидетельствует о нарушении технологии выполнения работ.

2. Относительно сроков выполнения работ установлено следующее.

Заказчик заявил, что в течение всего срока выполнения работ по капитальному ремонту фасада в рамках Договора Обществом систематически нарушались сроки выполнения работ по Договору, в связи с чем Фондом в адрес Общества направлены уведомления № И-11986/2023, № И-13769/2023 о нарушении сроков выполнения работ по Договору. В установленный Договором срок работы не выполнены, работы по капитальному ремонту на момент расторжения Договора не приняты в полном объеме.

Подрядчик указывает, что нарушение сроков выполнения работ произошло в связи с приостановкой работ по капитальному ремонту фундамента с 30.06.2023 по 10.10.2023 (акт о приостановке от 30.06.2023). Работы приостановлены до завершения на данном МКД смежных работ по капитальному ремонту системы водоотведения, выполняемых третьим лицом (подрядной организацией ООО «ПЕТАР»). ООО «ПЕТАР» полностью завершило наружные работы по прокладке трубопроводов водоотведения, обеспечив доступ Подрядчику к производству работ по капитальному ремонту фундамента и фасада, только 10.10.2023. При этом невозможно одновременно выполнять смежные работы по ремонту фасада и ремонту фундамента.

Таким образом, общий срок приостановки работ по Договору (просрочки полного доступа к объекту) с 30.06.2023 по 10.10.2023 составляет 101 день (более 3 месяцев). В соответствии с ГК РФ, Положением, в случае приостановки срок работ по Договору должен быть продлен Заказчиком на срок возникновения такой приостановки, а именно до 09.02.2024.

Однако Заказчик заявил, что разработанный ООО «Макси-Строй» проект не содержит запрета на одновременное выполнение работ по капитальному ремонту фасада и фундамента, кроме того, представленный ООО «Макси-Строй» на согласование календарный план разработан с учетом одновременного выполнения указанных выше работ.

В соответствии с проектом, разработанным самим же Подрядчиком, работы по капитальному ремонту фундамента должны выполняться захватками длиной по 3 м.

Захватка в строительстве – часть здания (сооружения), в пределах которой повторяются одинаковые или схожие комплексы строительных процессов. Они характеризуются примерно равной продолжительностью работ, составом технологических процессов, трудоемкостью.

Приостановок работ по капитальному ремонту **фасада** в связи с невозможностью одновременного выполнения работ по ремонту фасада и фундамента, с учетом ст. 716 ГК РФ Обществом заявлено не было.

Доказательств невозможности одновременного выполнения работ по ремонту фасада и фундамента Подрядчиком не представлено.

Комиссия принимает во внимание довод о том, что выполнение работ в связи с производством работ третьим лицом (ООО «ПЕТАР») было затруднено на одном участке работ, следовательно, на иных участках работы могли выполняться. Общество заявляло о приостановке работ по ремонту **фундамента** в отдельной части. Согласно акту о приостановке работ от 30.06.2023 приостановлены были работы по обратной засыпке и устройству отмостки в местах прохода инженерных сетей водоотведения к колодцам КК-1, КК-2, КК-3, КК-5, КК-6, КК-7 и КК-8.

На других участках здания предписано производить работы в соответствии с проектом и представленным графиком производства работ (Календарным планом).

В соответствии с пунктом 1 статьи 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; возможных неблагоприятных для заказчика последствий выполнения его указаний о способе исполнения работы; иных не зависящих от подрядчика обстоятельств, которые грозят годности или прочности результатов выполняемой работы либо создают невозможность ее завершения в срок. Подрядчик, не предупредивший заказчика об обстоятельствах, указанных в п. 1 ст. 716 ГК РФ, не вправе при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства (п. 2 ст. 716 ГК РФ).

Общество работы по капитальному ремонту фасада не приостановило, приняв на себя все риски, связанные с его неисполнением.

Частичное выполнение работ по Договору, в отсутствие доказательств, объективно подтверждающих невозможность избежать просрочки, не является достаточным для признания поведения Подрядчика добросовестным.

Заказчик пояснил, что к установке лесов для выполнения работ по ремонту фасада со стороны Краснофлотской улицы Подрядчик приступил только после 01.11.2023, т.е. за пределами сроков выполнения работ.

Указанное обстоятельство подтверждается отчетом строительного контроля ООО «Юнирост» за период с 10.11.2023 по 26.11.2023, где зафиксировано, что в указанный период ведется монтаж лесов для ремонта фасадов в осях А/11-14/А-Д, Д/11-14 (часть фасада со стороны Краснофлотской улицы). Подрядчик выкопал траншею по всей длине фасада со стороны Краснофлотской улицы, тем самым из-за нарушения технологического процесса увеличил сроки выполнения работ.

Доказательств невозможности выполнения работ по ремонту фасада со стороны Краснофлотской улицы до 01.11.2023 не по вине Подрядчика Обществом не представлено, препятствия для выполнения работ указанной части фасада не подтверждены.

Кроме того, согласно записям в общем журнале работ по капитальному ремонту фасада, журнале работ по капитальному ремонту фундамента в период с 30.06.2023 по 10.10.2023 ООО «Макси-Строй» выполняло работы по капитальному ремонту фундамента и фасада. Следовательно, выполнение работ по Договору в целом фактически приостановлено не было.

Комиссия установила, что согласно календарному плану выполнения работ работы должны были быть выполнены до 30.10.2023, при этом Заказчик отказался от исполнения Договора 07.12.2023, следовательно, у Общества имелись возможность и дополнительное время на завершение работ.

При этом Общество привело довод о том, что Фонд подтвердил невозможность выполнения работ до 21.11.2023 письмом № И-14039/2023 от 09.11.2023. Установлено, что в данном письме Заказчик указывает, что с учетом приостановки работ по ремонту фундамента работы по ремонту фасада при надлежащем выполнении работ **могли быть** окончены к 21.11.2023. При этом Фонд принял решение об одностороннем отказе от исполнения Договора после указанной даты.

Комиссия отмечает, что п. 223 Положения предусмотрен закрытый перечень оснований внесения изменений в сроки выполнения работ. В материалы дела не представлено доказательств того, что Подрядчик обращался к Фонду по вопросу продления сроков выполнения работ по основаниям, **указанным в п. 223 Положения**.

3. Также Общество привело довод о том, что работы по ремонту фасада не могли быть закончены в установленный срок, поскольку Подрядчик не имел полноценного доступа к выполнению работ на фасаде, в связи с чем неоднократно обращался в управляющую компанию ООО «УК Гарант Сервис», занимающуюся обслуживанием МКД по адресу: г. Кировск, ул. Победы, д. 11, за решением вопросов в доступе к выполнению работ по утеплению и ремонту фасада.

Установлено, что за содействием в решении вопросов, адресованных в управляющую компанию, Подрядчик обратился к Заказчику только 28.11.2023 (письмо исх. № 2034), то есть за сроком окончания выполнения работ согласно календарному плану.

Доказательств наличия препятствий в проведении соответствующих работ (согласно журналу работ работы на фасаде велись, приостановка проведения работ по ремонту фасада в связи с наличием каких-либо препятствий не осуществлялась), отказа Заказчика от содействия в решении возникших вопросов в материалы дела не представлено.

При этом вопреки доводу Подрядчика о том, что работы по ремонту фасада были приостановлены, Комиссией установлено, что работы по ремонту фасада были приостановлены актом от 10.11.2023, вместе с тем, в тот же день, письмом № 1921 от 10.11.2023, Подрядчик запросил у Фонда возобновление производства работ и продолжил выполнение работ с 13.11.2023.

4. Общество привело довод о том, что при исполнении Договора была выявлена также необходимость проведения дополнительных работ, которые не могли быть известны Подрядчику до заключения Договора.

Комиссия отмечает, что подтверждением наличия оснований/согласия Заказчика на проведение дополнительного объема работ является подписанное дополнительное соглашение, определяющее объем и стоимость дополнительного объема работ в соответствии с п. 222 Положения, либо письмо уполномоченного лица Заказчика на изменение существенных условий договора на капитальный ремонт многоквартирных домов о согласовании дополнительного объема работ с указанием перечня согласованных дополнительных работ (п. 5.4. Договора).

Кроме того, Разделом 5 Договора установлена обязанность Подрядчика согласования дополнительных работ с Заказчиком, а при неполучении от Заказчика ответа на свое уведомление Подрядчик обязан приостановить соответствующие работы (часть работ по договору), которые невозможно продолжать в связи с технологической необходимостью предварительного выполнения дополнительного объема работ,

иные работы по виду работ, на которые заявленные дополнительные работы технологически не влияют должны выполняться Подрядчиком в соответствии с условиями настоящего Договора.

Доказательств выполнения согласованных дополнительных работ Подрядчиком не представлено, как и не представлено согласование Заказчиком выполнения дополнительных работ.

Согласно п. 12.9. Договора, все дополнения и изменения к Договору оформляются в виде дополнительных соглашений, подписанных Сторонами. Дополнительные соглашения к Договору об изменении (увеличении) объемов работ по капитальному ремонту фасада сторонами не были подписаны.

Таким образом, довод Общества о нарушении сроков выполнения работ в связи с увеличением объемов работ не соответствует материалам дела.

5. В предписании от 20.10.2023 строительным контролем зафиксировано, что работы ООО «Макси-Строй» ведутся с нарушением технологии, а именно: не произведена зачистка старой отслоившейся штукатурки, отсутствует оштукатурка и антисептирование фасада, не произведен ремонт старой кирпичной кладки.

В соответствии с представленным ООО «Юнирост» отчетом за период с 02.12.2023 по 09.12.2023, на дату принятия Фондом решения о расторжении договора общий процент выполнения работ по капитальному ремонту фасада составил 61%.

Подрядчик сообщил, что на дату расторжения Договора общий процент выполненных Подрядчиком работ на объекте составлял 95-97%. При этом, по его мнению, специалист строительного контроля не имеет необходимой квалификации.

В материалы дела представлены заключения строительного контроля. Сведений о том, что данные документы являются недействительными, оспорены в судебном порядке, Комиссии не представлено. При этом Комиссия рассматривает представленные материалы в пределах компетенции и не уполномочена на установление действительности направленных сторонами документов. Заключение специалиста строительного контроля составлены в рамках исполнения договора на осуществление строительного контроля, при этом доказательств выполнения работ в указанном Подрядчиком объеме и качестве Комиссии не представлено.

6. Подрядчик указал, что при выполнении работ по капитальному ремонту им были обнаружены дополнительные обстоятельства и факторы, которые невозможно было предусмотреть на этапе разработки проектно-сметной документации, в связи с чем ему было необходимо неоднократно вносить изменения в проектные решения.

Комиссия принимает довод Заказчика о нижеследующем.

Договор заключен между Фондом и ООО «Макси-Строй» на выполнение комплекса работ по оценке технического состояния и проектированию капитального ремонта общего имущества, а также капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного на территории Кировского муниципального района Ленинградской области по адресу: г. Кировск, ул. Победы, д.11.

В соответствии с п. 6.1.4.1., 6.1.4.2. Технического задания (Приложение № 4 к Договору) до начала проектных работ Подрядчик должен, выполнить ряд действий с целью подготовки качественного и эффективного проекта, определения технических параметров и решения специфических задач, в том числе:

- произвести сбор дополнительных исходных данных, необходимых и достаточных для выполнения проектных работ, в том числе архивные данные (справки) о состоянии общего имущества многоквартирного дома;
- выполнить визуальное и инструментальное обследование объектов для обнаружения видимых и скрытых дефектов и повреждений, в том числе: выполнить фотофиксацию объектов, дефектов и повреждений с привязкой к плану-схеме дефектов, составление дефектной ведомости со степенью детализации, позволяющей составить ведомость объемов работ.

Проектно-изыскательные работы (далее – ПИР) – ряд мероприятий, проводимых на ранних стадиях проектирования. Он включает сбор сведений, анализ условий, характеристик местности, климатические и другие факторы, способные повлиять на качество строительно-монтажных работ (далее – СМР), а также долговечность выполненных в последующем строительно-монтажных работ.

Ответственность за некачественное выполнение проектно-изыскательских работ и допущенные ошибки при проектировании несет исполнитель.

Доказательств, свидетельствующих о наличии обстоятельств, которые невозможно было предусмотреть на этапе разработки проектной документации, Подрядчиком не представлено.

Кроме того, организация работ по капитальному ремонту объектов капитального строительства

осуществляется в соответствии с СП 48.13330.2019 Свод правил организация строительства.

СП 48.13330.2019 установлена обязанность лица, осуществляющего строительство, выполнить входной контроль переданной ему для исполнения рабочей документации для анализа, а также на соответствие, указанных в проекте организации строительства организационно-технологических решений текущим возможностям лица, осуществляющего строительство, при этом входной контроль рабочей (проектной) документации должен быть осуществлен подрядчиком до начала выполнения работ, поскольку именно рабочая (проектная) документация является исходными данными для разработки проекта производства работ и календарного плана выполнения работ.

Обнаружение недостатков разработанного самим же Подрядчиком проекта при выполнении им СМР не может являться основанием для освобождения от публичной ответственности подрядчика.

Таким образом, некачественное проектирование само по себе при комплексном выполнении ПИР и СМР не регулируется ст. 719 ГК РФ и не является основанием для приостановления выполнения работ, а также не дает право Подрядчику ссылаться на данное обстоятельство как на освобождение от ответственности за просрочку СМР.

7. Исходя из всех представленных доказательств, Комиссия УФАС по Ленинградской области пришла к следующим выводам:

1) Согласно нормам действующего законодательства Российской Федерации и заключенному Договору работы должны выполняться в соответствии с согласованными сроками и объемами.

Подписав Договор, Подрядчик согласился со всеми его условиями (в том числе со всеми приложениями, являющимися неотъемлемой частью Договора).

Весь объем услуг, качество и сроки были изначально известны сторонам. Комиссии не представлено документов от Общества, которые свидетельствуют о том, что работы объекте выполнены в надлежащие сроки и в необходимом качестве.

2) Участник закупки должен осознавать то обстоятельство, что он вступает в правоотношения по расходованию финансов собственников помещений в многоквартирном доме, что требует от него заботливости и осмотрительности при исполнении своих обязательств.

В материалах дела Ленинградского УФАС России отсутствуют доказательства о заботливости и осмотрительности Подрядчика в той мере, которая от него требовалась.

Комиссия исходит из того, что потребность Заказчика заключается в выполнении 100% обязательств, частичное исполнение обязательств, либо их выполнение, не принятое Заказчиком, не может свидетельствовать о надлежащей степени заботливости и осмотрительности, как и служить доказательством заинтересованности в исполнении всех условий Договора.

Иная трактовка дела в конкретных и отдельных обстоятельствах ведет к нивелированию меры публично-правовой ответственности подрядчика посредством частичного исполнения Договора, а также формальному самоустранению антимонопольного органа от признания недобросовестным поведения стороны Договора, что не способствует укреплению законности в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Более того, выполнение работ не подтверждено какими-либо документами, представленными Ленинградскому УФАС России со стороны Общества в материалы дела.

3) В материалах дела Ленинградского УФАС России отсутствуют доказательства о заботливости и осмотрительности Общества в той мере, которая от него требовалась.

Комиссия в совокупности оценивает материалы, документы, письма с точки зрения исключительно добросовестности/недобросовестности со стороны Подрядчика при исполнении Договора и не рассматривает гражданско-правовой спор.

В связи с изложенным, наличие гражданско-правового спора о правомерности одностороннего отказа Заказчика от исполнения Договора (Общество сообщило об обращении в арбитражный суд с соответствующим заявлением) не является как предметом рассмотрения Комиссии по настоящему делу, так и обстоятельством, препятствующим рассмотрению дела или определяющим решение Комиссии. Более того, признание судом одностороннего отказа правомерным/неправомерным не свидетельствует о наличии/отсутствии признаков добросовестности в действиях Подрядчика, поскольку решение данного вопроса отнесено Положением к компетенции антимонопольного органа.

В том числе Комиссия не рассматривает доводы Общества о том, что Заказчик фактически продолжил исполнение Договора, что подтверждается актом осмотра от 12.01.2024. При этом акт осмотра объекта не

подменяет документы о приемке выполненных работ.

Комиссия принимает решение исключительно на основании документов, представленных сторонами дела в обоснование своих доводов. В данном случае Подрядчиком не представлено в материалы дела доказательств, свидетельствующих о выполнении Подрядчиком обязательств по Договору, выполнения работ по капитальному ремонту в надлежащем качестве, объеме и в установленный Договором срок.

Подрядчик действовал недобросовестно, а именно:

- подрядчик нарушил технологический процесс работ по капитальному ремонту фундамента, что привело к увеличению сроков работ по капитальному ремонту фасада;

- подрядчик нарушил технологию производства работ по капитальному ремонту фасада в связи с чем потребовалось полное переустройство фасада на всем смонтированном участке, что также привело к срыву сроков выполнения работ;

- в связи нарушением сроков работы по капитальному ремонту фасада Подрядчик выполнял в зимний период, не определив способа работ (технических и технологических решений) для указанного периода, при этом в связи с действиями Подрядчика многоквартирный жилой дом не был отремонтирован к зимнему периоду.

4) Заказчик нуждается в конечном отремонтированном объекте, а документами дела подтверждается, что работы не выполнены в полном объеме.

Анализ писем и актов Заказчика, имеющихся в материалах дела, позволяет Комиссии сделать вывод о том, что Заказчик со своей стороны способствовал и предупреждал Общество о необходимости исполнить обязательства (передал объекты, осуществлял необходимый контроль, предоставлял Подрядчику дополнительное время для выполнения обязательств по договору).

5) При применении Комиссией такой меры, как включение в реестр недобросовестных подрядных организаций, необходимо оценить соразмерность применяемых санкций существу совершенных Подрядчиком действий (бездействия) и возможными для Общества последствиями.

В рассматриваемом деле действия (бездействие) Подрядчика привели к тому, что ремонт многоквартирного дома в указанные сроки оказался не выполнен, а жильцам дома наносится ущерб, который выражен в неполучении обустроенного общего имущества.

То есть, Комиссия приходит к выводу, что Заказчик в значительной степени лишился того, на что рассчитывал при заключении Договора.

В соответствии с п. 1 ст. 401 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Таким образом, установление умышленности действий является установлением вины лица.

При этом согласно п. 2 ст. 401 ГК РФ отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

Следовательно, бремя доказывания отсутствия вины лежит на Обществе, как на лице, нарушившем обязательство.

При таких обстоятельствах Комиссия Ленинградского УФАС России, с учетом всех фактов и доказательств, усматривает в действиях Общества признаки недобросовестности, выраженные в действиях (бездействии) по исполнению возложенных на себя обязательств в рамках заключенного Договора.

Поскольку в действиях Общества имеются признаки нарушения исполнения условий Договора, и Комиссией Ленинградского УФАС России выявлены доказательства недобросовестного поведения, выраженные в действиях (бездействии) Общества, антимонопольный орган считает меру в виде включения сведений об Обществе в реестр недобросовестных подрядных организаций в данном конкретном деле соразмерной и обоснованной.

Учитывая все вышеизложенное, руководствуясь пунктами 254, 259, 263 Положения о привлечении подрядных организаций, Комиссия Ленинградского УФАС России

РЕШИЛА:

включить сведения об ООО «Макси-Строй» в реестр недобросовестных подрядных организаций.