

НО «Фонд капитального ремонта  
многоквартирных домов Ленинградской  
области»

188653, Ленинградская обл.,  
Всеволожский р-н, п. Агалатово, в/г  
Агалатово, д. 161

ООО «Участок Строительно -  
Монтажных Работ - 288 СПб»

196601, г. Санкт-Петербург,  
г. Пушкин, ул. Глинки, д. 17, лит. А,  
оф. (кв.) пом. 12-Н

РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 07 июня 2023 года.

В полном объеме решение изготовлено: 13 июня 2023 года.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ленинградской области по рассмотрению обращения о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций, 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 Некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений об ООО «Альянс»,

#### УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России обратилась НО «Фонд капитального ремонта МКД ЛО» о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений об Обществе, в связи с односторонним отказом от договора № 2021-89 от 03.05.2021 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного(-ых) дома(-ов) (далее – работы), расположенного(-ых) на территории Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области.

Комиссия Ленинградского УФАС в рассматриваемом деле считает необходимым выяснить и оценить все фактические обстоятельства дела в их совокупности и взаимосвязи.

Комиссия Ленинградского УФАС 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 о привлечении подрядных организаций).

По результатам электронного аукциона № 204550000012100030, 03.05.2021 между Заказчиком и Обществом был заключен договор № 2021-89 (далее - Договор, Контракт).

Согласно пункту 1.1. Договора Заказчик поручает, а Подрядчик принимает

на себя обязательства по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного(-ых) дома(-ов) (далее – работы), расположенного(-ых) на территории Лодейнопольского муниципального района Ленинградской области по адресам, указанным в Адресном перечне и расчете стоимости выполнения работ (Приложение № 2 к настоящему Договору).

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), Проектной документации (Приложение № 7 к настоящему Договору) (в случае если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности), Сметной документации (Приложение № 1 к настоящему Договору), 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. Договора, начало выполнения работ по Договору - с момента подписания первого Акта допуска на объект на выполнение работ по виду работ (Приложение № 5 к договору).

Последующие Акты допуска на объект подписываются сторонами и организацией, осуществляющей управление МКД, согласно Календарному плану выполнения работ, по каждому виду работ отдельно.

Сроки начала и окончания выполнения отдельных видов работ по каждому объекту, технологических этапов по объектам определяются Календарным планом выполнения работ (Приложение № 3.1 к настоящему Договору).

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

Согласно п. 4.1.1. Фонд, совместно с организацией, осуществляющей управление многоквартирным домом, обеспечить допуск Подрядчика на объект (- ты) путем подписания Акта допуска для выполнения работ по каждому виду работ отдельно (Приложение № 5 к настоящему Договору, далее – Акт допуска) в соответствии с Календарным планом выполнения работ, подписанным сторонами,

Первый Акт допуска на объект подписывается сторонами в течение пяти рабочих дней с даты заключения договора.

Согласно Приложению № 2 к настоящему Договору, перечень работ включает в себя следующие объекты:

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Наименование работ	Сумма по смете	Итого по Дому	Стоимость работ	Стоимость работ по Дому
<b>Лодейнопольский муниципальный район</b>						
<b>КП 2021</b>						
1	Дер. Шамокса, д. 2	Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	2 110 675,20	2 110 675, 20	1 794 073,92	1 794 073,92
2	Г. Лодейное Поле, ул. Талалихина, д. 7	Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	3 173 816,40	4 288 458,00	2 697 743,95	3 645 189,31
		Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения	532 108,80		452 292,48	
		Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения	582 532,80		495 152,88	
		Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	1 176 920,40		1 000 382,34	
		Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения	603 174,00		512 697,90	
3	Г. Лодейное Поле, ул. Талалихина, д. 6	Ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения	416 515,20	2 196 609,60	354 037,92	1 867 118,16
		Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	2 107 368,00		1 791 262,80	
		Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	6 985 946,40		5 938 054,45	
		Ремонт внутридомовых				

4	Г. Лодейное Поле, пр. Ленина, д. 42	инженерных систем холодного водоснабжения	764 766,00	10 192 066,32	650 051,10	8 663 256,38
		Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии)	333 985,92		283 888,03	
5	Г. Лодейное Поле, пр. Ленина, д. 38	Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	12 000 609,60	12 232 164,00	10 200 518,18	10 397 339,42
		Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии)	231 554,40		196 821,24	
6	Г. Лодейное Поле, пр. Ленина, д. 33	Ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения	1 341 405,60	6 051 525,31	1 140 194,76	5 143 796,53
		Ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения	3 843 871,20		3 267 290,53	
		Ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения	577 881,60		491 199,36	
		Установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии)	288 366,91		245 111,88	
7	Г. Лодейное Поле, пер. Рабочий, д. 2а	Ремонт крыши	2 130 774,00	2 130 774,00	1 811 157,91	1 811 157,91
			<b>ИТОГО:</b>	<b>39 202 272,43</b>	-	-
<b>Коэффициент снижения:</b>				<b>0,85000000165</b>	-	-
<b>ИТОГО по Договору:</b>				-	-	<b>33 321 931,63</b>

Кроме того, согласно пункту 3.1. Договор вступает в силу с даты его заключения и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств.

На основании пункта 3.4. надлежащим исполнением обязательств

Подрядчика по Договору признается выполнение всех работ в соответствии со сроками выполнения работ по Договору, с Графиком выполнения работ (Приложение № 3 к настоящему Договору), Календарным планом выполнения работ (Приложение № 3.1 к настоящему Договору), требованиями Технического задания (Приложение № 4 к Договору) и настоящего Договора.

В обязанности Исполнителя входят в том числе согласно Договору:

- 4.2.1. Приступить к выполнению работ по Акту (-ам) допуска на объект(-ы) в соответствии с пунктом 4.1.1, а также принять от Заказчика техническую или проектную документацию в течение 3 (трех) рабочих дней с момента уведомления Заказчика;

- 4.2.2. В течение 2 (двух) рабочих дней с даты заключения Договора представить на согласование Заказчику Календарный план выполнения работ (Приложение № 3.1 к настоящему Договору), оформленный в соответствии с требованиями Технического задания и настоящего Договора;

- 4.2.7. Обеспечить производство и качество всех работ в соответствии с действующими нормами и техническими условиями, а также в полном соответствии с Техническим(-ими) заданием(-ями) (Приложение № 4 к настоящему Договору);

- 4.2.14. Устранить недостатки, выявленные Заказчиком в ходе выполнения работ по настоящему Договору, в том числе, при приемке выполненных работ, в сроки, установленные Заказчиком;

- 4.2.15. Возместить Заказчику имущественный ущерб (понесенные расходы) в полном объеме, вызванные предъявлением к Заказчику федеральными органами власти Российской Федерации, органами власти субъектов Российской Федерации и государственными надзорными органами, органами местного самоуправления и иными третьими лицами (к имущественным потерям относятся, в том числе, выставленные Заказчику штрафы в результате действия/бездействия Подрядчика);

- 4.2.21. Письменно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работы не позднее 1 (одного) календарного дня с момента возникновения:

- возможных неблагоприятных для Заказчика последствий исполнения его указаний о способе выполнения работ;

- о травмах, ухудшениях здоровья, болезнях и инцидентах с работниками Подрядчика при выполнении работ.

- иных независимых от Подрядчика обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выполнения работ, либо создающих невозможность её завершения в срок;

- 4.2.22. Возмещать ущерб, причиненный в результате выполнения Подрядчиком работ на объекте(-ах) третьим лицам, в том числе, собственникам помещений в многоквартирном доме. Требование (заявление) о возмещении ущерба должно быть рассмотрено Подрядчиком в течение 7 (семи) рабочих дней со дня поступления указанного требования с принятием по нему мер, направленных на удовлетворение требования.

В соответствии с пунктом 11.3 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.

В соответствии с пунктом 255 Положения о привлечении подрядных организаций 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, НО «Фонд капитального ремонта МКД ЛО» во исполнении пункта 255 Положения о привлечении подрядных, направлено обращение и документы для рассмотрения оснований для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Из представленных Заказчиком документов следует, что односторонний отказ принят 19.04.2023 в связи с:

- нарушением сроков исполнения обязательств;
- нарушением объемов выполненных работ;

Согласно материалам дела Комиссия Ленинградского УФАС России усматривает, следующие обстоятельства.

03.05.2021 стороны заключили Договор.

Из материалов дела следует, что в соответствии с пунктом 4.2.2. Договора сторонами согласован Календарный план выполнения этапов работ, в соответствии с которым Подрядчик обязан завершить работы не позднее 15.09.2021.

Согласно утвержденному Графику выполнения работ, срок окончания выполнения работ по Договору также не позднее 15.09.2021 (Приложение № 3 к Договору).

В соответствии с согласованными сторонами календарным планом выполнения работ, работы по капитальному ремонту системы электроснабжения многоквартирных домов по адресам: г. Лодейное Поле, пр. Ленина, д. 33; г. Лодейное Поле, пр. Ленина, д. 42 должны быть начаты с десятой недели с даты подписания акта допуска (12.05.2021) и выполнены в следующие сроки:

Адрес объекта	Дата начала работ	Дата окончания работ по календарному плану	Кол-во дней просрочки на дату расторжения (16.05.2023)
г. Лодейное Поле, пр. Ленина, д. 33	14.07.2021	15.09.2021	607 дней
г. Лодейное Поле, пр. Ленина, д. 42	14.07.2021	15.09.2021	607 дней

В нарушение установленных Договором сроков выполнения работ, работы в полном объеме Подрядчиком не выполнены, кроме того систематически велись с нарушением промежуточных сроков, установленных календарным планом выполнения работ.

Указанные нарушения зафиксированы в актах осмотра:

- на объекте по адресу: г. Лодейное Поле, пр. Ленина, д. 33 – акты № б/н от 15.09.2021; № б/н от 29.09.2021; № б/н от 10.11.2021; б/н от 15.11.2021, № б/н от 24.11.2021; № 6/1-13/22 от 13.01.2022; № 6/6/4/23 от 06.04.2023; № 6/12/4/23 от 12.04.2023.

- на объекте по адресу: г. Лодейное Поле, пр. Ленина, д. 42 – акты № б/н от 15.09.2021; № б/н от 29.09.2021; № б/н от 10.11.2021; б/н от 15.11.2021, № б/н от 24.11.2021; № 7/1-13/22 от 13.01.2022; № 7/6/4/23 от 06.04.2023; № 7/12/4/23 от 12.04.2023.

Также, письмами № И-10506/2021 от 09.09.2021, № И-12607/2021 от 28.10.2021, И-14/2022 от 10.01.2022, И-3782/2023 от 04.04.2023, № 4006/2023 от 10.04.2023 Общество было уведомлено о созыве комиссий для проверки производства работ по капитальному ремонту.

Односторонний отказ от исполнения Договора Заказчика сводится к нарушению сроков по неисполнению обязательств в полном объеме.



В силу того, что Заказчик принял решение об одностороннем отказе 19.04.2023, при сроке 15.09.2021, Комиссия считает, что Фонд предоставлял дополнительное время для выполнения Участником своих обязательств.

Согласно пункта 11.4. Договора в случае одностороннего отказа от исполнения Договора, Договор считается расторгнутым через 15 (пятнадцать) рабочих дней с момента направления уведомления об отказе Заказчика от исполнения Договора.

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

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

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

Весь объем услуг, качество и сроки были изначально известны Участнику. Комиссии не представлено документов от Участника, которые свидетельствуют о том, что работы на всех объектах выполнены в надлежащие сроки и необходимым качеством.

Следует заметить, что 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 (часть 1 статьи 716 ГК РФ).

Подрядчик, не предупредивший заказчика об обстоятельствах, указанных в пункте 1 настоящей статьи, либо продолживший работу, не дожидаясь истечения указанного в договоре срока, а при его отсутствии разумного срока для ответа на предупреждение или несмотря на своевременное указание заказчика о прекращении работы, не вправе при предъявлении к нему или им к заказчику соответствующих требований ссылаться на указанные обстоятельства (часть 2 статьи 716 ГК РФ).

2) Участник закупки должен осознавать то обстоятельство, что он вступает в правоотношения по расходованию публичных финансов (в данном случае расходованию финансов собственников), что требует от него заботливости и осмотрительности при исполнении своих обязанностей.

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

Комиссия в каждом деле исходит из того, что потребность Заказчика заключается в выполнении 100% обязательств, частичное исполнение обязательств не может свидетельствовать о надлежащей степени заботливости и осмотрительности, как и служить доказательством заинтересованности в исполнении всех условий Контракта, поскольку Заказчик нуждается в исполнении всех разделов всех объектов, для чего и заключался Контракт, а не в исполнении Участником Контракта в какой-либо части.

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

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

Комиссия не вправе руководствоваться несогласием Участника с односторонним отказом, который на дату заседания не был оспорен, поскольку на момент принятого решения не отменено в судебном порядке.

Комиссией установлено, а также материалами дела подтверждается, что между Заказчиком и Участником существует гражданско-правовой спор о принятом решении об одностороннем отказе от исполнения Контракта.

Комиссия, дополнительно подчеркивает Заказчику и Участнику, что она не рассматривала данный гражданско-правовой спор между сторонами, так как не может дать по нему свою оценку, ввиду того, что это не входит в сферу ее компетенции.

В настоящем решении, предмет оценки вытекает исключительно из механизма полномочий антимонопольного органа, закрепленного в соответствующих нормативных правовых актах, а именно, к выявлению действия (бездействия) Участника, которые подтвердят его недобросовестное поведение и позволят выявить признаки, позволяющие включить сведения о таком исполнителе в реестр недобросовестных подрядных организаций.

То есть, Комиссия по обращению Заказчика рассматривала лишь применение такой меры публично-правовой ответственности как включение

сведений об Участнике в реестр недобросовестных подрядных организаций на 3 года с учетом всех обстоятельств и фактов в рамках полномочий Комиссии Ленинградского УФАС.

Поэтому Комиссия, не принимает аргументы Участника о том, что односторонний отказ является несостоятельным (Ленинградское УФАС не наделено полномочиями оценки правомерности/неправомерности его принятия).

Исходя из чего, Комиссия в совокупности оценивает материалы, документы, письма с точки зрения исключительно добросовестности/недобросовестности со стороны Участника при исполнении Контракта.

4) Заказчик нуждается в конечном отремонтированном объекте по всем адресам, а документами дела подтверждается, что работы выполнены не в полном объеме с нарушением сроков.

Ситуация на части объектах фактически привела к жалобам собственников данных многоквартирных домов.

То есть, Участник не стремился к поведению учитывающими добросовестное намерение продолжать исполнение обязательств, в результате его действий (бездействия) возникли негативные последствия для жильцов.

5) Анализ писем и актов Заказчика, имеющихся в материалах дела, позволяет Комиссии сделать вывод о том, что Заказчик со своей стороны способствовал и предупреждал Участника о необходимости исполнить обязательства (передал объекты, согласовывал технологию работ и материала, осуществлял необходимый контроль).

Комиссия подчеркивает, что Участник мог мобилизовать все имеющиеся мощности и показать Заказчику свою заинтересованность выполнить работы в короткие сроки, что привело бы к отзыву одностороннего отказа, вместе с тем, подобных действий Участником не предпринято.

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

В рассматриваемом деле, действия (бездействия) Участника привели к тому, что полный ремонт домов в указанные сроки оказался не выполнен, а жильцам дома наносится ущерб, который выражен в неполучении обустроенных жилых помещений общего имущества.

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

При таких обстоятельствах Комиссия Ленинградского УФАС, с учетом всех фактов и доказательств, усматривает в действиях Участника 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 «Участок Строительно-Монтажных Работ - 288 СПб» в реестр недобросовестных подрядных организаций.