

НО «Фонд капитального ремонта  
многоквартирных домов  
Ленинградской области»

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

ООО «Обслуживание жилого фонда  
Стройсоюз»

198261, г. Санкт-Петербург, пр-кт  
Ветеранов, д. 114, к. 1

## РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

Резолютивная часть решения оглашена: 01 ноября 2022 года.

В полном объеме решение изготовлено: 03 ноября 2022 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 Обществе,

## УСТАНОВИЛА:

В Ленинградское УФАС России обратилась НО «Фонд капитального ремонта МКД ЛО» (вх. № 3458-ЭП/22 от 14.10.2022) о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений об Обществе, в связи с односторонним отказом от исполнения договора № 2022-197 от 04.05.2022 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного(-ых) дома(-ов) (далее – работы), расположенного(-ых) на территории Кингисеппского муниципального района Ленинградской области.



№ п/п	Краткосрочный план	Наименование района	Адрес многоквартирного дома	Наименование строительно-монтажных работ	Сметная стоимость по виду работ, руб.	Сметная стоимость по дому, руб.	работ, с учетом коэффициента снижения, руб.	работ по дому, с учетом коэффициента снижения, руб.
1	КП-2022	Кингисеппского муниципального район	Г. Ивангород, ул. Лынопрядильная, д.4	Ремонт крыши	15 606 538,80	15 606 538,80	15 606 538,80	15 606 538,80
2	КП-2022	Кингисеппского муниципального район	Г. Ивангород, ул. Лынопрядильная, д.4	Ремонт фасада	11 165 448,00	11 165 448,00	11 165 448,00	11 165 448,00
3	КП-2022	Кингисеппского муниципального район	Г. Кингисепп, ул. Иванова, д. 35\29	Ремонт крыши	8 306 184,00	8 306 184,00	8 306 184,00	8 306 184,00
					ИТОГО:	35 078 170,80		
					Коэффициент снижения:	1,00		
					ИТОГО по Договору:			35 078 170,80

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. Договора 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 независящих 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 представленной НО «Фонд капитального ремонта МКД ЛО» информацией согласно пункту 4.2.1 Договора сторонами согласованы календарные планы выполнения работ.

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.

Письмом № И-10752/2022 от 08.09.2022 НО «Фонд капитального ремонта МКД ЛО» уведомила Общество об отказе исполнения договора № 2022-197 от 04.05.2022 в связи с допущенным нарушениями сроков и технологии производства работ со стороны Общества, а именно:

а) по адресу: г. Ивангород, ул. Льнопрядильная, д. 4 (ремонт крыши):

- намокание стропильной системы, протечки;
- поражение материала стропильной системы плесенью и грибком;
- частично материал стропильной системы не обработан огне-биозащитными составами;
- несущие элементы стропильной системы имеют трещины на глубину до 1/2 сечения.

б) по адресу: г. Ивангород, ул. Льнопрядильная, д. 4 (ремонт фасада) нарушены промежуточные сроки выполнения работ:

- по п. 2 сборка лесов на 111 дней;
- по п. 3 устройство защитной сетки на 104 дня;
- по п. 4 демонтаж цоколя на 97 дней;
- по п. 5 отбивка штукатурки на 90 дней;
- по п. 6 демонтаж окон на 55 дней;
- по п. 7 демонтаж дверей на 48 дней;
- по п. 13 ремонт козырька на 97 дней;
- по п. 17 устройство отмостки на 20 дней;
- по п. 18 гидроизоляция деф. швов на 97 дней;
- по п. 23 гидроизоляция цоколя на 104 дня;
- по п. 24 противогрибковая обработка стен на 104 дня;
- по п. 26 смена обделок на 55 дней;
- по п. 27, 28 оштукатуривание стен на 62 дня.

в) по адресу: г. Кингисепп, ул. Иванова, д. 35\29 (ремонт крыши):

- шаг обрешетки не соответствует проектной документации;
- материал для ремонта стропильной системы имеет очаги поражения плесенью и грибком;
- материал для ремонта стропильной системы не полностью обработан огне- биозащитными составами.

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 исполнение пункта 255 Положения о привлечении подрядных организаций, направлено обращение и документы для рассмотрения оснований для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций.

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.

Таким образом, Договор расторгнут с 07.10.2022.

2) Актами проверки капитального ремонта объектов капитального строительства № 17/08, № 2-02/09, № 7-06/09, № 2-17/08, № 3-17/08, № 1-02/09, № 1.1-02/09, № 1-06/09, № 2-06/09, составленными главным специалистом ОККПР НО «Фонд капитального ремонта МКД ЛО» Савлюком А.А., установлены нарушения промежуточных сроков.

В соответствии с календарным планом по объекту «ул. Лынопрядильная, д. 4» на дату принятия решения о расторжении Договора срок выполнения работ, в том числе, по устройству защитной сетки – 23-29.05.2022, при этом просрочка составляет 104 дня, срок выполнения работ по сборке лесов – 16-22.05.2022, просрочка составляет 111 дней, срок выполнения работ по демонтажу окон – 11-17.07.2022, просрочка составляет 55 дней.

Таким образом, при исполнении обязательств по Договору Исполнителем допущены многократные просрочки выполнения работ, согласно календарному плану.

Согласно представленной Заказчиком информации принятые работы отсутствуют.

3) Согласно представленной Обществом информации, в связи с поступлением угроз в адрес генерального директора Общества, а также хищением строительных материалов со стороны третьих лиц, Общество обратилось в ОМВД России по Кингисеппскому району Ленинградской области с заявлением о возбуждении уголовного дела.

Следует заметить, что в соответствии с частью 1 статьи 716 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – 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.

Согласно части 2 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.

При этом, Общество не приостановило работы с учетом сложившихся обстоятельств.

Ссылки Участника на то, что неисполнение обязательств в срок и в объемах произошло по причине того, что перед ним не исполнены обязательств со стороны третьих лиц, не могут являться для Комиссии доказательством добросовестности Участника, поскольку, подписав Договор, Подрядчик согласился со всеми его условиями (в том числе со всеми приложениями Договор, являющегося неотъемлемой частью документации об аукционе).

В соответствии со статьей 2 ГК РФ предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность.

Согласно статьи 401 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.

В соответствии с частью 3 статьи 401 ГК РФ непреодолимой силой признаются чрезвычайные и непредотвратимые при данных условиях обстоятельства.

Согласно пункту 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7, не могут быть признаны непреодолимой силой обстоятельства, наступление которых зависело от воли или действий стороны обязательства, например, отсутствие у должника необходимых денежных средств, нарушение обязательств его контрагентами, неправомерные действия его представителей.

В результате чего, Комиссия не может принять аргумент Участника, поскольку весь объем и сроки поставки были изначально известны Участнику, следовательно, неисполнение обязательств связано с предпринимательскими рисками.

Кроме того, Общество в материалы дела не представило документальных подтверждений о невозможности их поставки.

Комиссия обращает внимание, что Участник не воспользовался предусмотренной Гражданским кодексом возможностью, обязательства по Договору не приостанавливал, писем о приостановке с надлежащим доказательством уведомления Заказчика не представлено.

Таким образом, обращая внимание на пункт 8 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 Комиссия не принимает довод о вине третьих лиц.

Из вышеизложенного, Комиссия Ленинградского УФАС отмечает, что гражданско-правовые отношения Участника с другими лицами не должны оказывать влияние на обязательства Исполнителя в рамках заключенного Договора и не являются основанием для неисполнения обязательств.

Таким образом, взаимоотношения между Участником и третьими лицами, на которые ссылается Участник, не могут оказывать влияние на обязательства, которые были приняты Участником в рамках подписанного Договора с Заказчиком.

Иная трактовка дела, в конкретных и отдельных обстоятельствах, ведет к нивелированию меры публично-правовой ответственности Участника посредством переложения ответственности с Исполнителя на действия третьих лиц, что ведет к формальному освобождению лица, не исполнившего обязательства от санкций, а также самоустранению антимонопольного органа от признания недобросовестным поведения стороны в подобных ситуаций по формальным причинам, что не способствует укреплению законности в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

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 Договор, 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 с необходимым качеством.

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 Договора, поскольку Заказчик нуждается в исполнении всех разделов всех объектов, для чего и заключался Договор, а не в исполнении Участником Договора в какой-либо части.

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

Более того, выполнение работ даже в части не подтверждено ни Заказчику, ни Ленинградскому УФАС со стороны Общества документально.

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 заседания принятое решение не отменено в судебном порядке.

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 ее компетенцию.

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 подтверждают 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 Договора.

4) 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, осуществлял необходимый контроль).

Комиссия подчеркивает, что Участник мог мобилизовать все имеющиеся мощности и показать Заказчику свою заинтересованность выполнить работы в установленные сроки, вместе с тем, подобных действий Участником не предпринято.

5) 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 капитальный 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 Договора.

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 «Обслуживание жилого фонда Стройсоюз» в реестр недобросовестных подрядных организаций.