

РЕШЕНИЕ

19 января 2022 г.

г. Новосибирск

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Новосибирской области (далее - Новосибирское УФАС России) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров в составе:

<...>

рассмотрев обращение Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (далее – Фонд модернизации ЖКХ) (вх. № 22984Э от 29.12.2021 г.) о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений об обществе с ограниченной ответственностью «Промэнергострой» (далее – ООО «Промэнергострой»), признанном победителем аукциона в электронной форме, на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области г. Новосибирска: ул. 2-я Ольховская, 2 (фасад); 3-й переулок Бурденко, 4 (ВО, ГВС, крыша, ТС, фасад, ХВС, ЭС); Красный проспект, 69 (ВО); Красный проспект, 74 (крыша, подвал, ЭС) (номер закупки в ЕИС – 205150000012100044, извещение № РТС254А210043 на сайте <https://www.rts-tender.ru/>), с которым договор о проведении капитального ремонта № РТС254А210043(Д) от 03.03.2021 года расторгнут в одностороннем порядке в связи с нарушением ООО «Промэнергострой» сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней,

в присутствии представителя Фонда модернизации ЖКХ НСО – <...>(представитель по доверенности № 64 от 23.06.2021 г.),

в присутствии представителей ООО «Промэнергострой» – <...> (представитель по доверенности № 1 от 17.01.2022 г.) и <...> (представитель по доверенности № 2 от 17.01.2022 г.),

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (далее – Фонд модернизации ЖКХ) (вх. № 22984Э от 29.12.2021 г.) о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений об обществе с ограниченной ответственностью «Промэнергострой» (далее – ООО «Промэнергострой»), признанном победителем аукциона в электронной форме, на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области г. Новосибирска: ул. 2-я Ольховская, 2 (фасад); 3-й переулок Бурденко, 4 (ВО, ГВС, крыша, ТС, фасад, ХВС, ЭС); Красный проспект, 69 (ВО); Красный проспект, 74 (крыша, подвал, ЭС)

(номер закупки в ЕИС – 205150000012100044, извещение № РТС254А210043 на сайте <https://www.rts-tender.ru/>), с которым договор о проведении капитального ремонта № РТС254А210043(Д) от 03.03.2021 года расторгнут в одностороннем порядке в связи с нарушением ООО «Промэнергострой» сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней.

Сведения о лице, в отношении которого принимается решение о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций:

ООО «Промэнергострой» (630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 65, офис 31а ИНН 2222828430, КПП 540701001, ОГРН 1142223011457).

Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области сообщает следующее.

Согласно пункту 258 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 РФ от 01.07.2016 № 615 (далее - Постановление Правительства РФ от 01.07.2016 № 615), направлена информация о расторжении в одностороннем порядке договора от 03.03.2021 № РТС254А210043(Д) (далее - Договор), заключенного между Фондом модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области с ООО «Промэнергострой» (Адрес: г. Новосибирск, ул. Советская, д. 65, офис 31 А, 630099, ИНН 2222828430, КПП 540701001, ОГРН 1142223011457, электронная почта: promenergostroi57@yandex.ru, телефон +7(913)781-36-67), для рассмотрения и принятия решения о включении ООО «Промэнергострой» в реестр недобросовестных подрядных организаций.

1. Дата заключения неисполненного договора о проведении капитального ремонта - 03.03.2021.

2. Предмет электронного аукциона - Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области г. Новосибирска: ул. 2-я Ольховская, 2 (фасад); 3-й переулок Бурденко, 4 (ВО, ГВС, крыша, ТС, фасад, ХВС, ЭС); Красный проспект, 69 (ВО); Красный проспект, 74 (крыша, подвал, ЭС).

3. Цена договора о проведении капитального ремонта - составляет 26 595 324 рубля 84 копейки (Двадцать шесть миллионов пятьсот девяносто пять тысяч триста двадцать четыре рубля 84 копейки), НДС не облагается на основании п. 2 ст. 346.11 гл. 26.2 Налогового кодекса РФ.

4. Номер электронного аукциона - РТС254А210043, номер закупки в ЕИС - 205150000012100044.

5. Сроки выполнения работ:

- г. Новосибирск, ул. 2-я Ольховская, 2 - Ремонт фасада: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 12.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 02.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 02.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт крыши: начало выполнения работ - 25.03.2021, окончание выполнения работ - 01.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт фасада: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 02.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021;

- г. Новосибирск, Красный проспект, 69 - Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 12.08.2021;

- г. Новосибирск, Красный проспект, 74 - Ремонт крыши: начало выполнения работ - 25.03.2021, окончание выполнения работ - 21.08.2021.

- г. Новосибирск, Красный проспект, 74 - Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 12.08.2021;

- г. Новосибирск, Красный проспект, 74 - Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021.

6. Основание расторжения договора о проведении капитального ремонта: нарушение ООО «Промэнергострой» сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней.

7. Дата расторжения договора о проведении капитального ремонта - 28.12.2021.

Согласно разделу 12 Договора, Заказчик (Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области) вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков в следующих случаях:

«12.2.1. Систематическое нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ (2

раза и более).

12.2.2. Задержка Подрядчиком начала выполнения работ более чем на 5 календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме.

12.2.3. Неоднократное (2 раза и более в течение одного календарного месяца) несоблюдение (отступление от требований, предусмотренных Договором, проектной документацией, стандартами, нормами и правилами, а также иными действующими нормативными правовыми актами) Подрядчиком требований к качеству работ и (или) технологии проведения работ.

12.2.4. Неоднократное использование Подрядчиком некачественных материалов (2 раза и более в течение одного календарного месяца), изделий и конструкций, выявленных Заказчиком, Техническим заказчиком, организацией, осуществляющей строительный контроль, в соответствии с условиями Договора.

12.2.5. Прекращение членства подрядной организации в саморегулируемой организации, издание актов государственных органов в рамках законодательства Российской Федерации, лишаящих права подрядной организации на производство работ.

12.2.6. Нарушение срока замены банковской гарантии, установленного Договором, при отзыве лицензии, банкротстве или ликвидации банка-гаранта более чем на 2 рабочих дня.

12.2.7. Выявление Заказчиком после заключения договора факта недействительности представленной Подрядчиком банковской гарантии (представление поддельных документов, получение от банка-гаранта опровержения выдачи банковской гарантии подрядной организации в письменной форме).

12.2.8. Неисполнение обязательства о продлении срока банковской гарантии при изменении сроков оказания услуг и (или) выполнения работ в связи с изменением по соглашению сторон сроков оказания услуг и (или) выполнения работ либо при нарушении подрядной организацией предусмотренных Договором сроков оказания услуг и (или) выполнения работ.

12.2.9. Нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по любому из Объектов».

Поскольку ООО «Промэнергострой» не исполнило свои обязательства в установленный договором срок по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области г. Новосибирска: ул. 2-я Ольховская, 2 (фасад); 3-й переулок Бурденко, 4 (ВО, ГВС, крыша, ТС, фасад, ХВС, ЭС); Красный проспект, 69 (ВО); Красный проспект, 74 (крыша, подвал, ЭС), в объеме, предусмотренном договором, при этом срок задержки превысил 15 календарных дней, о чем свидетельствует уведомление от 15.11.2021 № ИС-08934, руководствуясь разделом 12 Договора, пунктами 226, 227 постановления Правительства Российской Федерации от 01.06.2017 № 615, Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области уведомил ООО «Промэнергострой» о

расторжении Договора от 03.03.2021 № РТС254А210043(Д) в одностороннем порядке.

ООО «Промэнергострой» представило следующие возражения по существу рассматриваемого вопроса.

Сроки выполнения работ по объектам подрядчиком не нарушены.

В связи с наличием обстоятельств, не зависящих от подрядчика и объективно препятствующих выполнению работ в установленный договором срок, дата окончания работ, с учетом сроков вынужденного приостановления работ, переносится на соответствующее количество дней вынужденного приостановления работ.

Согласно договору срок выполнения работ по капитальному ремонту:

- г. Новосибирск ул. 2-я Ольховская, д. 2 ремонт фасада: начало выполнения работ – 15.04.2021, окончание выполнения работ – 12.08.2021.

В нарушение условий договора Заказчик передал объект, согласно акту приема передачи, 27.04.2021 (позже начала производства работ на 12 дней).

В период с 01.05.2021 по 26.09.2021 в связи с обильными осадками работы по капитальному ремонту были приостановлены в дни осадков. Всего за указанный период было 60 дней с обильными осадками (60 дней вынужденного приостановления работ).

Подрядчик, действуя разумно и добросовестно, исходящими письмами №88 от 25.06.2021, исх. № 41 от 12.08.2021 уведомил Заказчика о приостановлении работ в связи с угрозой годности и прочности результата работ.

Письмами № 04814 от 29.06.2021 и № ИС-06566 от 23.08.2021 Заказчик уведомления о приостановлении работ по капитальному ремонту принял к сведению.

10.08.2021 по электронной почте от технического заказчика поступило уведомление о неблагоприятных погодных условиях в связи с ветром (1 день вынужденного приостановления работ).

Заказчик как лично, так и в лице технического заказчика был извещен надлежащим образом о наличии препятствий в выполнении работ и их приостановлении.

Исходя из вышеизложенного, срок вынужденного приостановления работ составил 73 дня:

-передача объекта позже установленного срока – 12 дней;

-неблагоприятные погодные условия – 61 день.

С учетом сроков вынужденного приостановления работ, датой окончания работ по капитальному ремонту фасада МКД г. Новосибирск ул. 2-я Ольховская, д. 2, является 23.10.2021 г.

12.10.2021 г. подрядная организация направила Заказчику уведомление о завершении работ.

22.10.2021 г. подрядная организация направила Заказчику повторное уведомление о завершении работ.

Таким образом срок выполнения работ по капитальному ремонту фасада МКД г. Новосибирск ул. 2-я Ольховская, д. 2, подрядчиком не нарушен.

Согласно договору срок выполнения работ по капитальному ремонту:

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, д. 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 15.05.2021 г., окончание выполнения работ - 02.08.2021 г.;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, д. 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021 г., окончание выполнения работ - 02.08.2021 г.;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, д. 4 - Ремонт крыши: начало выполнения работ - 25.03.2021 г., окончание выполнения работ - 01.08.2021 г.;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, д. 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021 г., окончание выполнения работ - 22.08.2021 г.;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, д. 4 - Ремонт фасада: начало выполнения работ - 15.04.2021 г., окончание выполнения работ - 22.08.2021 г.;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, д. 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021 г., окончание выполнения работ - 02.08.2021 г.;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, д. 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021 г., окончание выполнения работ - 22.08.2021 г.

В связи с тем, что указанный многоквартирный дом предполагает одновременное проведение работ по 7 видам работ, Заказчиком не был соблюден при подготовке проектной документации план производства работ, произошло пересечение технологических процессов.

Проведения работ по капитальному ремонту фасада, возможно только после завершения работ по крыше, в связи с невозможностью установки строительных лесов, недопустимостью выполнения работ на высоте в одной плоскости, а также при ремонте крыши фасад будет загрязняться.

Выполнение работ по утеплению чердачного помещения возможно только после устройства трубопроводов системы теплоснабжения (система отопления имеет верхний розлив).

Исходящими письмами № 75 от 28.05.2021 г., № 78 от 31.05.2021 г., ИС-123 от 07.12.2021 г. подрядная организация уведомляла Заказчика о необходимости внесения изменения в проект. Необходимость внесения изменений в проектную документацию подтверждается в том числе комиссионными актами от 04.06.2021 г. и 02.09.2021 г.

Заказчик согласовывал требуемые изменения в проектную документацию длительный срок, что привело к смещению сроков выполнения работ.

18.10.2021 г. подрядная организация направила Заказчику уведомление о завершении работ.

Таким образом срок выполнения работ подрядчиком не нарушен.

Согласно договору срок выполнения работ по капитальному ремонту:

- г. Новосибирск, Красный проспект, д. 69 - Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 15.04.2021 г., окончание выполнения работ - 12.08.2021 г.

В связи с тем, что прохождение трасс системы канализации в большей части расположено в подвале МКД, который занимают арендаторы - юридические лица, был ограничен доступ к местам проведения работ, о чем подрядная организация исходящими письмами № 84 от 04.06.2021 г., № 120 от 20.10.2021 г. уведомляла Заказчика и Технического Заказчика о необходимости предоставить доступ в помещения.

Таким образом срок выполнения работ подрядчиком не нарушен.

Согласно договору срок выполнения работ по капитальному ремонту:

- г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74 - Ремонт крыши: начало выполнения работ - 25.03.2021 г., окончание выполнения работ - 21.08.2021 г.

Согласно акту передачи под капитальный ремонт многоквартирного дома от 17.03.2021 г., дом передается под капитальный ремонт по следующим видам, в том числе крыши.

В указанном акте отражено, что по информации Управляющей компании, имеются жалобы на провисание перекрытия.

23.03.2021 г. исх. №21 подрядная организация уведомила Заказчика о том, что при проведении приемки выявлены обстоятельства, затрудняющие проведение работ.

25.03.2021 г. составлен акт о том, что подрядной организации необходимо выполнить совместно с Управляющей компанией «ДОСТ-Н» обход квартир жилого дома с составлением акта о состоянии потолков и стен в жилых помещениях.

Подрядная организация совместно с управляющей компанией выполнила указанные мероприятия, составлен фотоотчет.

19.04.2021 г. подрядной организацией совместно с Управляющей компанией составлен акт о том, что зафиксировано состояние потолков до начала капитального ремонта, выявлены множественные повреждения потолков в квартирах № 53, 45, 46, 47, 48, 76, 77, 78 дома №74 по ул. Красный проспект в г. Новосибирске.

Подрядная организация обратилась в испытательную лабораторию ООО «СибТест» для проведения измерения по определению величины прогиба перекрытий пятого этажа в помещениях жилого назначения. Обследования

проводились инструментальным методом.

В результате проведения измерений установлено, что прогиб конструкций перекрытий превышает нормативные значения в квартирах № 47, 77, 76. В помещениях общежития (комнаты) - 1, 2, 13, 15, 17, 21, 2-1, коридор, 2-5, лестничный марш.

Таким образом выполнение ремонтных работ по капитальному ремонту кровли внутри чердачного помещения может привести к обрушению перекрытий, возникает угроза причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц.

Исходящим письмом ИС-№68 от 19.05.2021 г. подрядная организация уведомила Заказчика о недоспуске собственников к демонтажным работам, о требовании жителей в составлении новой дефектной ведомости с учетом сохранения ценных пород древесины.

13.05.2021 г. Технический Заказчик письмом №12/05/05157 обратился в проектную организацию о возможности согласования изменений/внесения изменений в проектную документацию по капитальному ремонту многоквартирного дома по ул. Красный проспект, д. 74.

В предоставленном ответе проектная организация ООО «ПСК РЕГИОН ПРОЕКТ» Исх. № 50 от 25.05.2021 г. сообщило, что проектом предусмотрена полная замена стропильной системы кровли в связи с тем, что на элементах стропильной системы выявлены трещины на значительную глубину и прогибы.

В предоставленной Заказчиком проектной документации на капитальный ремонт кровли жилого дома по адресу г. Новосибирск, ул. Красный проспект, д. 74 (шифр 04-10-20- АС) проектом предусматриваются работы:

- полная замена мауэрлата;
- полная замена стропил;
- полная замена подкосов под прогон;
- полная замена подкосов под стропила;
- полная замена затяжек;
- полная замена стоек;
- полная замена прогонов;
- частичная замена лежня;
- полная замена бруса;
- полная замена кобылок.

Таким образом по предоставленной проектной документации на капитальный ремонт, с учетом полного демонтажа несущих конструкций, необходимо фактически выполнить реконструкцию кровли.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса РФ, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса.

Исходящим письмом подрядная организация обратилась к Заказчику с предложением:

1. Устранить обстоятельства, затрудняющие проведение работ и несущие угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, привести величину прогиба конструкций перекрытий к нормативным требованиям.

2. Предоставить разрешение на строительство.

До настоящего момента обстоятельства, затрудняющие проведение работ, Заказчиком не устранены.

Таким образом срок выполнения работ подрядчиком не нарушен.

Согласно договору срок выполнения работ по капитальному ремонту:

- г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74 - Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 15.04.2021 г., окончание выполнения работ - 12.08.2021 г.

В связи с многочисленными внесениями в проект, несоответствиями проектных решений сроки выполнения работ не нарушен.

17.09.2021 г. исходящим письмом Подрядчик уведомил Заказчика о завершении работ. Работы завершены для уведомления о расторжении договора.

Таким образом срок выполнения работ подрядчиком не нарушен.

- г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74 - Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения: начало выполнения работ - 15.04.2021 г., окончание выполнения работ - 22.08.2021 г.

12.05.2021 г. на указанном объекте проводилась комиссия. Актом от 12.05.2021 г. предписано (пункт 2) - совместно с собственниками решить вопрос демонтажа слаботочных систем.

Подрядчик получил от Заказчика согласование 16.06.2021 г. Срок вынужденной

приостановки составил 35 дней.

17.06.2021 г. на указанном объекте проводилась комиссия, Актом от 17.06.2021 г. определено, в связи с тем, что проектом не предусмотрена замена электроснабжения в помещениях следственного комитета, проектной организации провести обследование и выдать проектное решение.

Получили от Заказчика согласование 28.07.2021. Срок вынужденной приостановки составил 41 день.

08.11.2021 г. на указанном объекте проводилась комиссия, актом от 08.11.2021 г. определено внести изменения в проект на капитальный ремонт электроснабжения, в части трассировки магистралей, в связи с невозможностью выполнения существующего проектного решения.

Подрядчик получил от Заказчика согласование 23.11.2021 г. Срок вынужденной приостановки составил 15 дней.

Всего срок вынужденной приостановки составил 91 день.

Таким образом, срок выполнения работ подрядчиком не нарушен.

Таким образом, в связи с предоставленной некачественной проектной документацией Заказчиком, длительным периодом согласования проектной документации Заказчиком, подрядная организация была лишена возможности выполнять работы и срок выполнения работ не нарушен.

ООО «Промэнергострой» полагает, что обязательства, принятые ответчиком по Договору, были реализованы надлежащим образом, что подтверждается вышеуказанными доводами и фактами, а доводы Заказчика в заявлении не обоснованы и могут свидетельствовать о недобросовестном поведении Заказчика, что недопустимо в силу ст. 10, п.3 ст. 307 ГК РФ.

В связи с неисполнением встречных обязательств Заказчиком (не предоставление изменений в проектную документацию согласно актов от 12.05.2021 г., 04.06.2021 г., в разумный срок, отсутствием ответа Заказчика на исх. № 75 от 28.05.2021 г., исх. № 68 от 19.05.2021 г.), подрядчик заявлял об отказе от исполнения обязательств по договору РТС254А210043(Д) от 03.03.2021 г. согласно ст. 719 ГК РФ.

Вместе с тем Заказчик обратил свое недобросовестное поведение против Подрядчика и обратился в Новосибирское УФАС России о включении в реестр недобросовестных поставщиков сведений в отношении ООО «Промэнергострой» в связи с расторжением договора по инициативе Фонда.

В соответствии со ст. 718 ГК РФ заказчик обязан в случаях, в объеме и в порядке, предусмотренных договором подряда, оказывать подрядчику содействие в выполнении работы.

При неисполнении заказчиком этой обязанности подрядчик вправе требовать возмещения причиненных убытков, включая дополнительные издержки, вызванные простоем, либо перенесения сроков исполнения работы, либо увеличения указанной в договоре цены работы.

В случаях, когда исполнение работы по договору подряда стало невозможным вследствие действий или упущений заказчика, подрядчик сохраняет право на уплату ему указанной в договоре цены с учетом выполненной части работы (п. 2 ст. 718 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 750 ГК РФ если при выполнении строительства и связанных с ним работ обнаруживаются препятствия к надлежащему исполнению договора строительного подряда, каждая из сторон обязана принять все зависящие от нее разумные меры по устранению таких препятствий. Сторона, не исполнившая этой обязанности, утрачивает право на возмещение убытков, причиненных тем, что соответствующие препятствия не были устранены.

При этом, в силу ч. 3 ст. 405 ГК РФ должник не считается просрочившим, пока обязательство не может быть исполнено вследствие просрочки кредитора.

В связи с наличием обстоятельств, не зависящих от подрядчика и объективно препятствующих выполнению работ в установленный договором срок, дата окончания работ, с учетом сроков вынужденного приостановления работ, переносится на соответствующее количество дней вынужденного приостановления работ.

Рассмотрев представленные документы и доводы лиц, участвующих в рассмотрении обращения, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к следующим выводам.

Фонд модернизации ЖКХ опубликовал на электронной площадке РТС-tender электронное извещение о проведении аукциона в электронной форме на заключение договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества:

- г. Новосибирск, ул. 2-я Ольховская, 2 - Ремонт фасада: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 12.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 02.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 02.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт крыши: начало выполнения работ - 25.03.2021, окончание выполнения работ - 01.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт фасада: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021,

окончание выполнения работ - 02.08.2021;

- г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, 4 - Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021;

- г. Новосибирск, Красный проспект, 69 - Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 12.08.2021;

- г. Новосибирск, Красный проспект, 74 - Ремонт крыши: начало выполнения работ - 25.03.2021, окончание выполнения работ - 21.08.2021.

- г. Новосибирск, Красный проспект, 74 - Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 12.08.2021;

- г. Новосибирск, Красный проспект, 74 - Ремонт внутридомовой инженерной системы электроснабжения: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021.

По результатам определения подрядной организации путем проведения электронного аукциона Фонд модернизации ЖКХ и ООО «ПромЭнергострой» заключили Договор от 03.03.2021 №РТС254А210043(Д).

Согласно разделу 12 Договора, Заказчик (Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области) вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков в следующих случаях:

«12.2.1. Систематическое нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ (2 раза и более).

12.2.2. Задержка Подрядчиком начала выполнения работ более чем на 5 календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме.

12.2.3. Неоднократное (2 раза и более в течение одного календарного месяца) несоблюдение (отступление от требований, предусмотренных Договором, проектной документацией, стандартами, нормами и правилами, а также иными действующими нормативными правовыми актами) Подрядчиком требований к качеству работ и (или) технологии проведения работ.

12.2.4. Неоднократное использование Подрядчиком некачественных материалов (2 раза и более в течение одного календарного месяца), изделий и конструкций, выявленных Заказчиком, Техническим заказчиком, организацией, осуществляющей строительный контроль, в соответствии с условиями Договора.

12.2.5. Прекращение членства подрядной организации в саморегулируемой организации, издание актов государственных органов в рамках законодательства Российской Федерации, лишаящих права подрядной организации на производство работ.

12.2.6. Нарушение срока замены банковской гарантии, установленного Договором, при отзыве лицензии, банкротстве или ликвидации банка-гаранта более чем на 2 рабочих дня.

12.2.7. Выявление Заказчиком после заключения договора факта недействительности представленной Подрядчиком банковской гарантии (представление поддельных документов, получение от банка-гаранта опровержения выдачи банковской гарантии подрядной организации в письменной форме).

12.2.8. Неисполнение обязательства о продлении срока банковской гарантии при изменении сроков оказания услуг и (или) выполнения работ в связи с изменением по соглашению сторон сроков оказания услуг и (или) выполнения работ либо при нарушении подрядной организацией предусмотренных Договором сроков оказания услуг и (или) выполнения работ.

12.2.9. Нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по любому из Объектов».

Согласно п. 255 Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 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.

Согласно ч. 5 ст. 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, если основанием для изменения или расторжения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона вправе требовать возмещения убытков, причиненных изменением или расторжением договора.

Основанием для включения в реестр недобросовестных поставщиков является такое уклонение лица от исполнения контракта, которое предполагает недобросовестное поведение. Статьей 401 ГК РФ установлено, что 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.

Письмом №ИС-09436 от 29.11.2021 г. Фонд модернизации ЖКХ сообщил ООО «Промэнергострой» о расторжении договора в одностороннем порядке на основании раздела 12 Договора и п.п. 226, 227 Постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615.

В соответствии с договором, срок начала ремонта фасада, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. 2-я Ольховская, д. 2 был установлен на 15 апреля 2021 г., а окончания на 12 августа 2021 г. Согласно акту приема-передачи дома от 27 апреля 2021 года, дом был

принят под капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Новосибирск, ул. 2-я Ольховская, д. 2, а именно, ремонт фасада. При этом изначально, в договоре устанавливалась дата начала работ – 15 апреля 2021 года. Таким образом, заказчик сам сдвинул сроки начала работ на 12 дней позже.

В период с 1 мая 2021 года по 26 сентября 2021 года в течении 60 дней неежедневно, но на протяжении всего этого срока происходили обильные осадки, которые могли нарушить годность и прочность ремонтируемого объекта, поэтому, следуя технологии производства ремонта, работы приостанавливались, т.к. могло произойти подмывание подвала или отслоение штукатурки фасада. При этом, Подрядчик исходящими письмами №88 от 25.06.2021, № 41 от 12.08.2021 уведомлял Заказчика о приостановлении работ в связи с угрозой годности и прочности результата работ. В свою очередь, Заказчик письмами № 04814 от 29 июня 2021 г. и № ИС-06566 от 23 августа 2021 г. уведомления Подрядчика о приостановлении работ по капитальному ремонту принял к сведению. Также, 10 августа 2021 г. на электронную почту Подрядчика от технического заказчика поступило уведомление о неблагоприятных погодных условиях в связи с ветром, что привело дополнительно к 1 дню вынужденного простоя работ.

С учетом также вынужденного приостановления работ, срок работ по ремонту подвала увеличился на 73 дня. С учетом сроков вынужденного приостановления работ, датой окончания работ по этапу «Ремонт фасада» является 23 октября 2021 (12 августа 2021 - дата окончания работ, установленная Договором + 73 дня - количество дней вынужденного приостановления работ). 12 октября 2021 г. ООО «Промэнергострой» уведомило Заказчика о завершении работ. 22 октября 2021 г. подрядная организация направила Заказчику повторное уведомление о завершении работ.

В ходе рассмотрения обращения представитель Заказчика признал, что все виды работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома по адресу г. Новосибирск, ул. 2-я Ольховская, д. 2 в настоящее время выполнены, но акты до сих пор не подписаны Заказчиком по причине согласования и проверки результатов.

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что ООО «Промэнергострой» не нарушило срок выполнения работ по ремонту капитальному ремонту фасада многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. 2-я Ольховская, д. 2.

В соответствии с договором, срок начала ремонта в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, д. 4 был установлен в отношении следующих работ: ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 02.08.2021; ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 02.08.2021; ремонт крыши: начало выполнения работ - 25.03.2021, окончание выполнения работ - 01.08.2021; ремонт внутридомовой инженерной системы теплоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021; ремонт фасада: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021; ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 02.08.2021; ремонт внутридомовой инженерной системы

электроснабжения: начало выполнения работ - 15.05.2021, окончание выполнения работ - 22.08.2021

Проект работ по указанному многоквартирному дому предполагал одновременное проведение работ по 7 видам работ, вследствие чего произошло пересечение технологических процессов.

По пояснениям ООО «Промэнергострой», проведение работ по капитальному ремонту фасада, возможно только после завершения работ по крыше, в связи с невозможностью установки строительных лесов, недопустимостью выполнения работ на высоте в одной плоскости, кроме того, при ремонте крыши фасад будет загрязняться.

Выполнение работ по утеплению чердачного помещения возможно только после устройства трубопроводов системы теплоснабжения (система отопления имеет верхний розлив).

Исходящими письмами № 75 от 28 мая 2021 г., № 78 от 31 мая 2021 г. и ИС-123 от 07 декабря 2021 г. Подрядчик уведомил Заказчика о необходимости внесения соответствующих изменений в проект. Данная необходимость внесения изменений в проектную документацию подтверждена в том числе комиссиями актами от 04 июня 2021 г. и 02 сентября 2021 г.

Заказчик согласовывал требуемые изменения в проектную документацию длительный срок, что привело к смещению сроков выполнения работ.

18 октября 2021 г. Подрядчик направил Заказчику уведомление о завершении работ.

В настоящий момент, все работы, кроме ремонта крыши, выполнены, в части ремонта крыши остается только проведение утепления. Подрядчик уведомлял Заказчика об окончании выполнения работ, но Заказчик не подписал акты приемки работ.

Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что с учетом переноса срока выполнения работ, в настоящее время срок окончания выполнения работ не наступил. В действиях Подрядчика нет нарушения срока выполнения работ по ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, 3-й переулок Бурденко, д. 4.

В соответствии с договором, срок начала ремонта внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 69 был установлен на 15 апреля 2021 г., а окончания на 02 августа 2021 г.

В связи с тем, что прохождение трасс системы канализации в большей части расположено в подвале многоквартирного дома, который занимают арендаторы, ограничивающие доступ к местам проведения работ, о чем подрядная организация исходящими письмами № 84 от 04 июня 2021 г. и № 103 от 20 октября 2021 г. уведомляла Заказчика и Технического Заказчика о необходимости предоставить доступ в помещения, чего представитель Заказчика в ходе рассмотрения обращения Новосибирским УФАС России не отрицал.

В соответствии с п. б) ч. 223 Постановления Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615, 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, как 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.

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что ООО «Промэнергострой» не нарушило срок выполнения работ по ремонту внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 69.

В соответствии с договором, срок начала ремонта крыши многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74 был установлен на 23 марта 2021 г., а окончания на 21 августа 2021 г. Согласно акту передачи под капитальный ремонт многоквартирного дома от 17 марта 2021 г., дом передается под капитальный ремонт по следующим видам, в том числе крыша. В указанном акте отражено, что по информации Управляющей компании, имеются жалобы на провисание перекрытия.

Письмом №21 от 23 марта 2021 г. Подрядчик уведомил Заказчика о том, что при проведении приемки выявлены обстоятельства, затрудняющие проведение работ. 25 марта 2021 г. был составлен акт о том, что подрядной организации необходимо выполнить совместно с Управляющей компанией «ДОСТ-Н» обход квартир жилого дома с составлением акта о состоянии потолков и стен в жилых помещениях. Подрядная организация совместно с управляющей компанией выполнила указанные мероприятия, составлен фотоотчет.

19 апреля 2021 г. подрядной организацией совместно с Управляющей компанией составлен акт о том, что зафиксировано состояние потолков до начала капитального ремонта, выявлены множественные повреждения потолков в квартирах № 53, 45, 46, 47, 48, 76, 77, 78 многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирске, Красный проспект, д. 74. В результате проведения обследования дома было установлено, что прогиб конструкций перекрытий превышает нормативные значения в квартирах № 47, 77, 76. В помещениях общежития (комнаты) - 1, 2, 13, 15, 17, 21, 2-1, коридор, 2-5, лестничный марш. Таким образом выполнение ремонтных работ по капитальному ремонту кровли внутри чердачного помещения может привести к обрушению перекрытий, что повлечет угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц.

Исходящим письмом ИС-№68 от 19.05.2021 г. Подрядчик уведомил Заказчика о недопуске собственниками к демонтажным работам, о требовании жителей в составлении новой дефектной ведомости с учетом сохранения ценных пород древесины.

Технический Заказчик своим письмом №12/05/05157 от 13 мая 2021 г. обратился в проектную организацию по вопросу возможности согласования изменений/внесения изменений в проектную документацию по капитальному

ремонту многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирске, Красный проспект, д. 74. В ответ, своим письмом № 50 от 25 мая 2021 г. проектная организация ООО «ПСК РЕГИОН ПРОЕКТ» сообщила, что проектом предусмотрена полная замена стропильной системы кровли в связи с тем, что на элементах стропильной системы выявлены трещины на значительную глубину и прогибы.

В предоставленной Заказчиком проектной документации на капитальный ремонт кровли жилого дома по адресу г. Новосибирск, ул. Красный проспект, д. 74, проектом предусматриваются работы: полная замена мауэрлата; полная замена стропил; полная замена подкосов под прогон; полная замена подкосов под стропила; полная замена затяжек; полная замена стоек; полная замена прогонов; частичная замена лежня; полная замена бруса; полная замена кобылок. Таким образом по предоставленной проектной документации на капитальный ремонт, с учетом полного демонтажа несущих конструкций, необходимо фактически выполнить реконструкцию кровли.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса РФ, реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно части 2 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса.

Письмом ИС № 188 от 22 ноября 2021 г. подрядная организация обратилась к Заказчику с предложением устранить обстоятельства, затрудняющие проведение работ и несущие угрозу причинения вреда жизни или здоровью людей, имуществу физических или юридических лиц, привести величину прогиба конструкций перекрытий к нормативным требованиям и предоставить разрешение на строительство. Но до настоящего момента обстоятельства, затрудняющие проведение работ, Заказчиком не устранены.

Следовательно, указанные выше действия Заказчика привели к приостановке и увеличению срока выполнения работ.

Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что ООО «Промэнергострой» не нарушил срок выполнения работ по ремонту крыши дома по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74.

В соответствии с договором, срок начала ремонта подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74, был установлен на 15 апреля 2021 г., а окончания на 12 августа 2021 г. В связи с несоответствием проектных решений и последующими изменениями в проекте, сроки выполнения данных работ были сдвинуты. Исходящим письмом № ИС-68 от 17 сентября 2021 года Подрядчик

уведомил Фонд модернизации ЖКХ о завершении работ по капитальному ремонту подвала. Заказчик не отрицает факта полного выполнения данных работ.

Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что ООО «Промэнергострой» не нарушило срок выполнения работ по ремонту подвальных помещений, относящихся к общему имуществу.

Срок начала ремонта внутридомовой инженерной системы электроснабжения дома по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74, был установлен на 15 апреля 2021 г., а окончания на 22 августа 2021 г. Но, 12 мая 2021 года на указанном объекте состоялась комиссия с участием заинтересованных сторон, которая своим Актом от 12 мая 2021 года предписала совместно с собственниками решить вопрос демонтажа слаботочных систем. 16 июня 2021 года, Фонд модернизации ЖКХ согласовал ООО «Промэнергострой» демонтаж слаботочных систем. В связи с этим процессом, последовало 35 дней вынужденного простоя. После чего, 17 июня 2021 г. на указанном объекте вновь состоялась комиссия, которая Актом от 17.06.2021 г. определила, что так как проектом не предусмотрена замена электроснабжения в помещениях Следственного комитета РФ, то проектной организации предписывается провести обследование и выдать новое проектное решение. Подрядчик получил от Заказчика согласование 28 июля 2021 г., вследствие чего, срок вынужденного простоя составил 41 день. 08 ноября 2021 г. на данном объекте вновь была проведена комиссия, которая Актом от 08 ноября 2021 г. определила внести изменения в проект на капитальный ремонт электроснабжения, в части трассировки магистралей, так как Подрядчик не имел возможности выполнять работы по действующему на тот момент проектному решению. Подрядчик получил от Заказчика согласование 23 ноября 2021 г., вследствие чего срок вынужденного простоя работ составил 15 дней.

В совокупности срок вынужденной приостановки работ составил 91 день. Таким образом, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу, что ООО «Промэнергострой» не нарушила срок выполнения работ по ремонту внутридомовой инженерной системы электроснабжения дома по адресу: г. Новосибирск, Красный проспект, д. 74.

Из представленных материалов следует, что ООО «Промэнергострой» предпринимало меры по выполнению работ, осуществляло взаимодействие по данному вопросу с заказчиком, проектной организацией, управляющей компанией, жильцами дома.

Таким образом, в действиях подрядчика не усматривается недобросовестного поведения и уклонения от исполнения договора и принятых по нему обязательств. Основания для включения сведений об ООО «Промэнергострой» в реестр недобросовестных подрядных организаций отсутствуют.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь п. 236, п. 263 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», Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Отказать Фонду модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области во включении информации об обществе с ограниченной ответственностью «Промэнергострой» (630099, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Советская, д. 65, офис 31а ИНН 2222828430, КПП 540701001, ОГРН 1142223011457) в реестр недобросовестных подрядных организаций, предусмотренный п. 255 Постановлением 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».

Решение Комиссии может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня его принятия.