

НКО Фонд капитального ремонта

многоквартирных домов

Рязанской области

<...>

ООО «УК ТЕПЛЫЙ ДОМ»

<...> ,

г. Рязань

<...>

Решение по делу № 062/10/5-885/2021

01 октября 2021 года

г. Рязань

Резолютивная часть объявлена 01.10.2021

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Рязанской области по рассмотрению обращений специализированной некоммерческой организации, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в составе: <...> – председателя комиссии, членов комиссии <...>, <...>, —

при участии представителей:

некоммерческой организации Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области: К.А.С. (доверенность от 30.09.2021); общества с ограниченной ответственностью «УК Тёплый дом»: Л.В.В. (по доверенности от 10.08.2021),

рассмотрела 30 сентября 2021 года – 01 октября 2021 года в открытом заседании комиссии с объявлением решения дело по обращению некоммерческой организации Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области (далее также – Фонд,

региональный оператор) о включении сведений об обществе с ограниченной ответственностью «УК Тёплый дом» (далее – Общество, ООО «УК Тёплый дом», подрядчик) в реестр недобросовестных подрядных организаций в соответствии с пунктами 255, 263 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 №615 (далее – Положение), —

и установила:

Фонд обратился в антимонопольный орган с требованием о включении ООО «УК Тёплый дом» как победителя (единственного участника) электронного аукциона № РТС262A210002 (номер закупки в единой информационной системе 205900000012100002) на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на территории Рязанской области (Скопинский район) в реестр недобросовестных подрядных организаций в связи с односторонним отказом Фонда от исполнения договора о проведении капитального ремонта.

03.03.2021 между Фондом и Обществом заключен договор РТС262A210002(Д) на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (далее – договор о проведении капитального ремонта).

Данным договором предусмотрено выполнение работ по ремонту крыш, систем холодного водоснабжения и водоотведения на 59 объектах; срок действия договора установлен до 01.12.2021.

Заявление регионального оператора основано на том, что ООО «УК Тёплый дом», заключив 03.03.2021 с Фондом договор о проведении капитального ремонта, вопреки условиям данного договора допустило существенное отставание (свыше пятнадцати дней) от календарного плана производства работ по 40 объектам из 59.

Актами от 24.08.2021 региональный оператор зафиксировал факт отступления ООО «УК Тёплый дом» от сроков исполнения обязательств по договору от 03.03.2021 № РТС262A210002(Д), а 26.08.2021 направил в адрес подрядчика уведомление об одностороннем отказе от исполнения

искового договора с 17 сентября 2021 года.

На основании условий договора от 03.03.2021 № РТС262А210002 (Д), статей 309, 708, 715 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 255, 258 Положения Фонд направил обращение в антимонопольный орган и просит включить сведения об Обществе в реестр недобросовестных подрядных организаций.

На заседании комиссии представитель Фонда требования обращения поддержал.

ООО «УК Тёплый дом» не согласно с позицией Фонда и полагает, что основания для его включения в реестр недобросовестных подрядных организаций отсутствуют.

Общество утверждает, в частности, что согласно актам установления факта воспрепятствования от 09.08.2021, составленным с участием представителей Общества и Фонда, собственники ряда квартир не допустили ООО «УК Тёплый дом» к производству работ по 12 объектам, располагающимся по адресам: Рязанская область, г. Скопин, ул. Боклевского, д. 1; Рязанская область, г. Скопин, ул. Боклевского, д. 6; Рязанская область, г. Скопин, ул. Боклевского, д. 12; Рязанская область, г. Скопин, ул. Школьный пр., д. 3; Рязанская область, г. Скопин, ул. Школьный пр., д. 10; Рязанская область, г. Скопин, ул. Советская, д. 129 А; Рязанская область, г. Скопин, ул. Ленина, 121 А; Рязанская область, г. Скопин, ул. Ленина, д. 184 А; Рязанская область, г. Скопин, Красная площадь, д. 15; Рязанская область, г. Скопин, ул. Карла Маркса, д. 135; Рязанская область, г. Скопин, ул. Центральная, д. 29 (два вида работ). Ещё по 21 объекту акты воспрепятствования находятся у Фонда. По оставшимся 23 объектам комиссии с составлением актов воспрепятствования должны были состояться 16, 27 сентября 2021 года, однако региональный оператор не направил своих представителей для осмотра.

ООО «УК Тёплый дом» обращает внимание на то, что в 2020 году по аналогичному договору работы по проведению капитального ремонта в Скопинском районе Рязанской области осуществляло ООО «Промстройпроект», сотрудником которого являлся ныне исполняющий обязанности генерального директора Фонда, поэтому Общество не исключает возможности сведения счётов с ООО «УК Тёплый дом» и создания необходимых условий для расторжения договора с Обществом и заключения договора с ООО «Промстройпроект» как аффилированной подрядной организацией.

ООО «УК Тёплый дом» указывает, что срок окончания выполнения работ по договору установлен до 01.12.2021, а право расторгнуть договор в одностороннем порядке в соответствии с пунктами 3.3, 11.2.1 договора у Фонда возникает только при систематическом (2 раза и более)

нарушения подрядчиком сроков оказания услуг и (или) выполнения работ, отдельных этапов услуг и (или) выполнения работ, а также в случае несогласования подрядчиком объектного календарного плана производства работ или в случае отказа от предоставления заказчику объектного календарного плана производства работ, составление которого предусмотрено пунктом 5.1.28 договора; нарушение сроков оказания услуг Обществом фактически не наступило, поскольку срок окончания работ – не позднее 01 декабря 2021 года.

По утверждениям Общества на отдельные объекты (Рязанская область, Скопинский район, с. Успенское, ул. Мичурина, д. 25) оно завезло строительные материалы, технику, однако вследствие негативной информации об ООО «УК «Тёплый дом», распространённой региональным оператором, жители не допустили Общество на объект для ремонта крыши; в то же время применительно к соседнему дому (Рязанская область, Скопинский район, с. Успенское, ул. Мичурина, д. 24) работы по ремонту крыши Обществом выполнены, а материальный ущерб от заливания четырёх квартир данного дома возмещён ООО «УК Тёплый дом» в добровольном порядке.

ООО «УК Тёплый дом» также указывает на то, что систематически несло расходы по оплате строительных материалов по договору с ИП Т.Е.А. (на сумму 581770 руб.), направляло обращение в адрес Фонда о повышении цен на строительные материалы, пересмотре в связи с этим смет в сторону увеличения, однако конструктивных ответов не получило.

Итоговый вывод Общества сводится к тому, что на 57 объектах из 59 исполнитель в полном объёме выполнил работы по капитальному ремонту, а по 2 оставшимся объектам срок выполнения работ не наступил, при этом по данным Рязанского ЦГМС – филиала ФГБУ «Центральное УГМС» количество дождливых дней в с. Успенское Скопинского района Рязанской области с 01.05.2021 по 10.09.2021 составило 25, что согласно пункту 3.1 договора о проведении капитального ремонта позволяет продлить сроки выполнения работ.

По приведённым причинам Общество считает, что оно надлежащим образом исполняет свои обязанности по договору о проведении капитального ремонта, Фонд, напротив, злоупотребляет правом, и просит отказать в удовлетворении требований регионального оператора о включении ООО «УК Тёплый дом» в реестр недобросовестных подрядных организаций.

На основании пункта 259 Положения рассмотрение дела по обращению Фонда начато 30.09.2021 и завершено в заседании комиссии 01.10.2021.

После продолжения заседания комиссии стороны поддержали ранее

озвученные позиции. В подтверждение своей позиции ООО «УК Тёплый дом» ходатайствовало об исследовании комиссией уведомлений от сентября 2021 года, направленных собственникам квартир в подлежащих ремонту многоквартирных домах о допуске в их квартиры, и приобщении к материалам дела товарных накладных от 07, 17 июня 2021 года на закупку материалов, необходимых для ремонта систем холодного водоснабжения.

Представитель Фонда не возражал относительно приобщения к материалам дела названных документов, однако пояснил, что они не доказывают добросовестность действий Общества.

Уведомления от сентября 2021 года, направленные собственникам квартир в подлежащих ремонту многоквартирных домах о допуске в их квартиры, исследованы в заседании комиссии, и 10 подлинных уведомлений приобщены к материалам дела, также к материалам дела приобщены товарные накладные от 07, 17 июня 2021 года на закупку материалов.

Заслушав выступления явившихся представителей, исследовав и оценив все имеющиеся доказательства, комиссия приходит к следующему.

Согласно пункту 3 части 2 статьи 182 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор в целях обеспечения оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме обязан, в частности, привлечь для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту подрядные организации, заключить с ними от своего имени соответствующие договоры.

Привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, то есть на основании Положения.

Разделы IV и VII Положения соответственно посвящены вопросам заключения (расторжения) договора о проведении капитального ремонта и реестру недобросовестных подрядных организаций.

В соответствии с пунктом 254 Положения ведение реестра недобросовестных подрядных организаций осуществляется федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства, в соответствии с утвержденными им методическими рекомендациями.

Установлено по делу, что 22.01.2021 Фонд разместил извещение и документацию об электронном аукционе на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на территории Скопинского района Рязанской области (номер на сайте единой информационной системы 205900000012100002).

На основании протокола рассмотрения заявок от 15.02.2021 единственным участником и победителем аукциона стало Общество.

03.03.2021 между региональным оператором и ООО «УК Тёплый дом» заключен договор о проведении капитального ремонта, в силу пункта 1.1 которого заказчик поручает, а подрядчик принимает на себя обязательства, своими силами и средствами, с использованием собственных материалов, конструкций, изделий и оборудования, выполнить работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов по адресам и видам работ, указанным в Приложении № 1.

Как отмечалось выше, по договору следовало выполнить работы на 59 конструктивных элементах жилых домов, расположенных в Скопинском районе Рязанской области; цена договора составила 14946058, 2 руб. (пункт 2.1 договора).

В пункте 3.1 договора определено, что дата начала выполнения работ: день, следующий за датой заключения договора (04.03.2021); дата окончания выполнения работ: не позднее 01 декабря 2021 г.; в графике оказания услуг и (или) выполнения работ устанавливаются сроки этапов услуг и (или) работ в каждом многоквартирном доме (приложение № 3 к договору); сроки выполнения отдельных видов услуг и (или) работ по каждому многоквартирному дому (объекту) определяет объектный календарный план производства работ, который составляется подрядчиком в соответствии с графиком оказания услуг и (или) выполнения работ и предоставляется на согласование Заказчику в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора.

Таким образом, из обозначенных условий договора следует, что Общество должно было приступить к выполнению работ с 04.03.2021, а с учётом составленных самим Обществом и согласованных Фондом календарных планов производства работ с 01.08.2021 ООО «УК Тёплый дом» следовало приступить к выполнению работ по ремонту систем холодного водоснабжения на 45 объектах, с 11.07.2021 – по ремонту крыши многоквартирного дома № 25 по ул. Мичурина с. Успенское Скопинского района Рязанской области, с 20.08.2021 – по ремонту крыши многоквартирного дома № 42 по ул. Октябрьской г. Скопина Рязанской области.

Вместе с тем, как указывалось выше, с позиций Фонда и актов от 24.08.2021 ООО «УК Тёплый дом», заключив 03.03.2021 с Фондом договор о проведении капитального ремонта, вопреки условиям данного договора допустило существенное отставание (свыше пятнадцати дней) от календарного плана производства работ по 40 объектам из 59: Рязанская область, г. Скопин, Красная пл., д. 15 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 56 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 58 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 62 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 67 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 69 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 71 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 84 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 85 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Заводская, д. 1 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Клубная, д. 21 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Комсомольская, д. 26 (ремонт системы холодного водоснабжения), Рязанская область г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Комсомольская, д. 28 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Комсомольская, д. 34 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Комсомольская, д. 40 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Первомайская, д. 66 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Парковая, д. 11 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Полевая, д. 51 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Полевая, д. 61 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Полетаева, д. 2 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Полетаева, д. 4 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Полетаева, д. 6 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Трудовая, д. 31 (ремонт системы холодного водоснабжения);

Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Трудовая, д. 35 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Трудовая, д. 39 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, ул. Боклевского, д. 1 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, ул. Боклевского, д. 12 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, ул. К.Маркса, д. 135 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, ул. Ленина, д. 121а (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, ул. Ленина, д. 184а (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, ул. Октябрьская, д. 42 (ремонт крыши); Рязанская область, г. Скопин, ул. Советская, д. 129а (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, Школьный проезд, д. 10 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, Школьный проезд, д. 3 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, г. Скопин, Школьный проезд, д. 4 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, Скопинский район, п. Поплевинский, ул. Мира, д. 9 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, Скопинский район, р.п. Побединка, ул. Молодежная, д. 2 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, Скопинский район, р.п. Побединка, ул. Молодежная, д. 4 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, Скопинский район, р.п. Побединка, ул. Молодежная, д. 8 (ремонт системы холодного водоснабжения); Рязанская область, Скопинский район, с. Успенское, ул. Мичурина, д. 25 (ремонт крыши).

Разрешая дело по существу, комиссия руководствуется следующими правовыми позициями.

В силу пунктов 1, 3 статьи 708 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки). Если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не предусмотрено договором, подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы. Указанные в пункте 2 статьи 405 настоящего Кодекса последствия просрочки исполнения наступают при нарушении конечного срока выполнения работы, а также иных установленных договором подряда сроков.

При этом в пунктах 1, 2 статьи 405 Кодекса оговорено, что должник,

просрочивший исполнение, отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой, и за последствия случайно наступившей во время просрочки невозможности исполнения. Если вследствие просрочки должника исполнение утратило интерес для кредитора, он может отказаться от принятия исполнения и требовать возмещения убытков.

Приведённым положениям корреспондируют и нормы пункта 2 статьи 715 Кодекса, на основании которых если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, **за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами** (статья 309, пункт 1 статьи 310 Кодекса).

Таким образом, нормы гражданского законодательства прямо предусматривают односторонний отказ от исполнения обязательства (одностороннее расторжение договора) в случаях установленных нормативными правовыми актами.

В пунктах 225, 226 Положения указано, что расторжение договора о проведении капитального ремонта допускается, в частности, по инициативе заказчика, в том числе в виде одностороннего расторжения договора о проведении капитального ремонта, или подрядной организации (основания такого расторжения устанавливаются в договоре о проведении капитального ремонта); заказчик вправе расторгнуть договор о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков, в том числе в следующих случаях: систематическое (2 раза и более) нарушение подрядной организацией сроков оказания услуг и (или) выполнения работ; задержка подрядной организацией начала оказания услуг и (или) выполнения работ более чем на 5 календарных дней по причинам, не зависящим от заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме; нарушение подрядной организацией сроков оказания услуг и (или) выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по любому из многоквартирных домов (пункты «а», «б», «е»).

Из представленных Фондом актов осмотра объектов капитального

ремонта общего имущества многоквартирных жилых домов от 24.08.2021, календарных планов производства работ, составленных применительно к каждому объекту, подлежащему капитальному ремонту, справки (таблицы) от 29.09.2021, полученной по запросу антимонопольного органа, достоверно установлено, что Общество не приступило к выполнению работ по ремонту систем холодного водоснабжения по объектам: Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 56; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 58; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 62; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 67; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 69; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 71; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 84; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. 40 лет Победы, д. 85; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Заводская, д. 1; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Клубная, д. 21; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Комсомольская, д. 26; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Комсомольская, д. 28; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Комсомольская, д. 34; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Комсомольская, д. 40; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Первомайская, д. 66; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Парковая, д. 11; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Полевая, д. 51; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Полетаева, д. 2; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Полетаева, д. 4; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Полетаева, д. 6; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Трудовая, д. 31; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Трудовая, д. 35; Рязанская область, г. Скопин, мкр. Заречный, ул. Трудовая, д. 39; Рязанская область, г. Скопин, ул. Школьный проезд, д. 4; Рязанская область, Скопинский район, п. Поплевинский, ул. Мира, д. 9; Рязанская область, Скопинский район, рп. Побединка, ул. Молодёжная, д. 2; Рязанская область, Скопинский район, р.п. Побединка, ул. Молодёжная, д. 4; Рязанская область, Скопинский район, р.п. Побединка, ул. Молодёжная, д. 8.

Следует отметить, что работы на вышеперечисленных объектах не начаты ни 04.03.2021 (дата начала выполнения работ по договору), ни 24.08.2021 (на момент составления актов). При этом из актов следует, что строительные материалы для производства работ Обществом не завезены.

В отношении многоквартирного дома по адресу: Рязанская область, Скопинский район, с. Успенское, ул. Мичурина, д. 25, работы по ремонту крыши следовало завершить до 20.08.2021, однако на 24.08.2021 на данном объекте также работы не начаты, строительные материалы не

завезены.

При таких обстоятельствах следует признать, что у Фонда имелись правовые и фактические основания для одностороннего расторжения договора от 03.03.2021 с ООО «УК Тёплый дом».

Ссылки Общества на то, что производству работ на названных объектах препятствовали жители не подтверждена документально, поскольку никаких актов воспрепятствования, как того требует договор от 03.03.2021 и постановление Правительства Рязанской области № 234 от 14.08.2018 г. «О порядке определения невозможности оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме вследствие установления фактов воспрепятствования проведению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме», по отношению к данным объектам не составлялось.

Прямо противоречит имеющимся в деле доказательствам позиция Общества и о том, что на 57 объектах из 59 оно в полном объеме выполнило работы по капитальному ремонту.

При этом, ссылаясь на то, что проведению капитального ремонта в обозначенных многоквартирных домах препятствовали жители, Общество не учло, что в пунктах 5.1.33 – 5.1.36 договора закреплён механизм разрешения подобных ситуаций.

Так, в частности, в случае, если для выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме подрядчику необходимо предоставление доступа в помещение, принадлежащее собственнику помещения, либо нанимателю (арендатору) помещения в данном многоквартирном доме, подрядчик обязан письменно известить указанных лиц о дате и времени выполнения работ под роспись, либо заказным письмом с уведомлением. Подрядчик обязуется в течение 3 (трех) рабочих дней со дня выявления обстоятельств воспрепятствования выполнению работ письменно уведомить заказчика. Подрядчик обязан направить в адрес Заказчика документы, подтверждающие надлежащее уведомление собственника помещения, либо нанимателя (арендатора) помещения в данном многоквартирном доме, о запланированной дате и времени выполнения работ. В случае если подрядчик не представит в адрес заказчика указанные в п. 5.1.35. настоящего договора документы, подрядчик не вправе ссылаться на невозможность выполнения работ в объеме и сроки, предусмотренные настоящим договором, в связи с воспрепятствованием выполнению работ.

Между тем в отношении многоквартирных домов, которые указаны выше, до 24.08.2021 (дата проведения Фондом проверки) Обществом не направлялось писем о необходимости предоставления доступа в

помещения, принадлежащие их собственникам (нанимателям, арендаторам); региональный оператор не уведомлялся о фактах воспрепятствования производству работ, как того требовали условия договора.

В связи с этим постольку, поскольку 26.08.2021 региональным оператором принято решение об одностороннем отказе от исполнения с Обществом договора от 03.03.2021 с 17.09.2021, не имеют правового значения факты направления в сентябре 2021 года ООО «УК Тёплый дом» уведомлений о собственникам помещений о необходимости доступа в их квартиры.

Представленные ООО «УК Тёплый дом» товарные накладные от 06, 17 июня 2021 года на закупку материалов не подтверждают ни факта добросовестности его поведения при исполнении искомого договора, ни того обстоятельства, что они приобретены для его исполнения. Тем более, что с 06, 17 июня 2021 года (даты приобретения материалов) по 24 августа 2021 года (дата проверок) прошло более месяца, а работы на многоквартирных домах так и не были начаты.

Аналогичным образом комиссия оценивает документы Общества по оплате строительных материалов по договору с ИП Т.Е.А. (на сумму 581770 руб.).

При этом Общество вопреки подпункту 5.1.7 договора в течение 3 рабочих дней с даты подписания договора не согласовывало с заказчиком материалы, используемые подрядчиком для выполнения работ, предусмотренных договором, в письменном виде.

Ссылки Общества на то, что срок окончания выполнения работ по договору установлен до 01.12.2021, отклоняются, поскольку указанная дата является конечной датой исполнения договора, что не означает отсутствия необходимости соблюдать иные предусмотренные договором (графиком, календарным планом) сроки.

Аргументы ООО «УК Тёплый дом» о праве Фонда расторгнуть договор в одностороннем порядке в только соответствии с пунктами 3.3, 11.2.1 договора при систематическом (2 раза и более) нарушения подрядчиком сроков оказания услуг и (или) выполнения работ, отдельных этапов услуг и (или) выполнения работ, а также в случае несогласования подрядчиком объектного календарного плана производства работ или в случае отказа от предоставления заказчику объектного календарного плана производства работ, составление которого предусмотрено пунктом 5.1.28 договора ошибочны, поскольку задержка подрядчиком начала оказания услуг и (или) выполнения работ более чем на 5 (пять) календарных дней по причинам, не зависящим от заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме; нарушение подрядчиком сроков оказания услуг и (или) выполнения работ

продолжительностью более 15 (пятнадцати) календарных дней по каждому виду работ в любом из многоквартирных домов являются самостоятельными основаниями для прекращения обязательственных отношений на основании подпунктов 11.2.2, 11.2.6 договора, пункта 226 Положения.

Позиция Общества о том, что представители Фонда не прибыли на объекты для осмотра и составления актов воспрепятствования 16, 27 сентября 2021 года, не принимаются, так как даты осмотров запланированы за пределами принятого решения от 26.08.2021 об одностороннем расторжении договора (16.09.2021) и частично за пределами даты расторжения договора (27.09.2021).

Надуманymi и не подтверждёнными материалами дела являются доводы Общества о сведении с ним счётов руководством Фонда, действий в пользу ООО «Промстройпроект» как аффилированной подрядной организации: достоверно доказан факт неисполнения самим Обществом договора о проведении капитального ремонта, притом, что к выполнению работ оно даже не приступило (кроме одного объекта).

Иные обстоятельства, на которые ссылается ООО «УК Тёплый дом», приведённых выводов комиссии не опровергают, в том числе не принимается ссылки на то, что по данным Рязанского ЦГМС – филиала ФГБУ «Цетральное УГМС» количество дождливых дней в с. Успенское Скопинского района Рязанской области с 01.05.2021 по 10.09.2021 составило 25, и это согласно пункту 3.1 договора о проведении капитального ремонта позволяет продлить сроки выполнения работ. В данном случае стороны договора не согласовывали приостановление работ на основании пункта 3.1 договора, дождливые дни, на которые ссылается Общество никак не препятствовали выполнению им работ по ремонту систем холодного водоснабжения.

В соответствии с пунктом 255 Положения 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.

В пунктах 1 – 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. 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. Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство. Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Анализ приведённой правовой нормы указывает, что вина в нарушении гражданско-правового обязательства, как правило, презюмируется. В связи с этим меры ответственности стороны обязательства (неустойка, убытки, имущественные потери и т. п.) возлагаются и при отсутствии вины.

С другой стороны, включение в реестр недобросовестных подрядных организаций по своему характеру отвечает основным признакам публично-правовой ответственности: ответственность возникает в связи с нарушением правовых предписаний и в рамках охранительных правоотношений, исходит от государства (в лице уполномоченного органа), основана на государственном принуждении. Включение в упомянутый реестр является инструментом, обеспечивающим реализацию целей и принципов регулирования, сформулированных в пунктах 1 и 3 Положения, в том числе за счёт повышения эффективности, результативности привлечения подрядных организаций, добросовестной конкуренции участников предварительного отбора и участников электронных аукционов, эффективного использования средств регионального оператора, создания условий для своевременного и полного удовлетворения потребностей в оказании услуг и (или) выполнении работ с требуемыми показателями цены, качества и надежности, необходимых для целей обеспечения организации и своевременного проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

В судебных актах Конституционного Суда Российской Федерации (постановления от 30.07.2001 N 13-П, от 21.11.2002 N 15-П, определения от 07.06.2001 N 139-О, от 07.02.2002 N 16-О) отражено, что применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям

Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения.

По смыслу статьи 55 Конституции Российской Федерации введение ответственности за правонарушение и установление конкретной санкции, ограничивающей конституционное право, исходя из общих принципов права, должно отвечать требованиям справедливости, быть соразмерным конституционно закрепляемым целям и охраняемым законным интересам, а также характеру совершенного деяния.

В данном случае исполнение договора применительно к вышеперечисленным многоквартирным домам находилось исключительно в сфере контроля подрядчика, не зависело от действий третьих лиц, которые не могли быть в достаточной степени спрогнозированы, при этом, подрядчик не предпринимал никаких мер, свидетельствующих о его должной степени осмотрительности. Факт ненадлежащего исполнения договора от 03.03.2021, заключенного между Фондом и ООО «УК Тёплый дом», подтверждён совокупностью имеющихся в деле доказательств.

Порядок расторжения договора, направления уведомления об этом в адрес Общества не нарушен.

При установленных обстоятельствах у комиссии не имеется оснований не включать Общество в реестр недобросовестных подрядных организаций.

С учетом изложенного, руководствуясь пунктами 255, 263 Положения, комиссия Рязанского УФАС России

решила:

информацию об обществе с ограниченной ответственностью «УК Тёплый дом» в связи с односторонним расторжением Фондом капитального ремонта многоквартирных домов Рязанской области договора от 03.03.2021 № РТС262А210002(Д) на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (номер закупки в единой информационной системе 205900000012100002) включить в реестр недобросовестных подрядных организаций

Настоящее решение может быть обжаловано в Арбитражный суд Рязанской области в соответствии с правилами главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии

<...>

<...>