

щества в многоквартирном доме (далее – Положение).

результатам электронного аукциона (изв. № 204550000012100053 от 27.02.2021) между Заказчиком и Обществом з

ласно пункту 1.1. Договора Заказчик поручает, а Подрядчик принимает на себя обязательства по выполн
лону общего имущества многоквартирного(-ых) дома(-ов) (далее – работы), расположенного(-ых) на
иципального района Ленинградской области по адресам, указанным в Адресном перечне и расчете
оложение № 2 к настоящему Договору).

ласно п. 1.2. Договора Подрядчик выполняет работы в соответствии с требованиями, предъявляемыми де
сийской Федерации к данным видам работ, согласно Техническому заданию (Приложение № 4 к наст
ументации (Приложение № 7 к настоящему Договору) (в случае если подготовка проектной документации
онодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности), Сметной документации (Пр
овору), согласованной и утвержденной в установленном порядке, определяющими вид, объем, содержание р
ботам требования, а также условиями Договора, определяющими, в том числе, стоимость работ и сроки их вт
ответствии с п. 3.2. Договора, сроки выполнения работ по Договору:

иало выполнения работ по Договору - с момента подписания первого Акта допуска на объект на вып
оложение № 5 к договору).

ледующие Акты допуска на объект подписываются сторонами и организацией, осуществляющей управление
ну выполнения работ, по каждому виду работ отдельно.

ски начала и окончания выполнения отдельных видов работ по каждому объекту, технологических этапов
ендарным планом выполнения работ (Приложение № 3.1 к настоящему Договору).

значение выполнения работ определяется в соответствии с Графиком выполнения работ (Приложение № 3 к нас

ок окончания выполнения работ определяется в соответствии с Графиком выполнения работ (Приложение №
ном выполнения работ (Приложение 3.1 к Договору).

лу п. 3.4. Договора надлежащим исполнением обязательств Подрядчика по Договору признается выполнение
ками выполнения работ по Договору, с Графиком выполнения работ (Приложение № 3 к настоящему Дс
олнения работ (Приложение № 3.1 к настоящему Договору), требованиями Технического задания (Приложение
овора.

ласно п. 4.1.1. Договора Заказчик обязан совместно с организацией, осуществляющей управление многок
пуск Подрядчика на объект (- ты) путем подписания Акта допуска для выполнения работ по каждому виду раб
стоящему Договору, далее – Акт допуска) в соответствии с Календарным планом выполнения работ, подписанн

вый Акт допуска на объект подписывается сторонами в течение пяти рабочих дней с даты заключения догово

1 этом согласно 3.1. Договор вступает в силу с даты его заключения и действует до полного исполнения сторон

лу п. 4.2. Договора в обязанности Подрядчика входит в том числе:

беспечить выполнение работ, предусмотренных Договором, силами специалистов, обладающих необходимым
алификацией для выполнения соответствующих видов работ

странить недостатки, выявленные Заказчиком в ходе выполнения работ по настоящему Договору, в том чис
бот, в сроки, установленные Заказчиком.

исьменно известить Заказчика и до получения от него указаний приостановить работы не позднее 1 (одного
икновения:

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

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

ных независящих от Подрядчика обстоятельств, угрожающих годности или прочности результатов выпол
озможность её завершения в срок.

течение пяти рабочих дней с даты подписания Акта (ов) допуска, до начала выполнения работ обязан прои
ектов и видов работ, вошедших в договор, произвести частичное вскрытие элементов и узлов (без потери
рудования, а также элементов конструкций), подлежащих капитальному ремонту, в целях установления
оставления принятых проектных решений текущему состоянию конструкций и систем объекта. Письменно у
стоятельств, влекущих необходимость изменения объема либо набора работ. Изменение объема работ по
можно исключительно в случаях, предусмотренных законодательством. Подрядчик письменно не увед
здуманные настоящим пунктом, о наличии обстоятельств, требующих изменение объема работ, не впр

учения по объему и набору работ, предусмотренных переданной ему технической и иной документацией.

Подрядчик не вправе требовать от Заказчика изменение объемов (набора) работ, предусмотренных технической и иной документацией, являвшейся приложением к аукционной документации, и как следствие трот и срока выполнения работ ввиду необходимости, по мнению Подрядчика, изменения объема работ, за иск.2.25 Договора.

По подписанию Акта выполненных работ по форме, установленной Приложением № 6, к настоящему Договору обеспечение исполнения гарантийных обязательств в размере 5 (пяти) процентов от стоимости фактически выговору, в виде банковской гарантии или обеспечительного платежа на период действия гарантийных обязательств.

В соответствии с пунктом 11.3 Договора Заказчик вправе отказаться от исполнения Договора в односторонних случаях, предусмотренных п. 226 Положения и (или) Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно пункту 227 Положения Заказчик принимает решение об одностороннем расторжении договора о проведении капитального ремонта в письменной форме уведомляет об этом подрядную организацию. Заказчик обязан направить уведомление о расторжении капитального ремонта не позднее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения капитального ремонта с подрядной организацией. Уведомление должно содержать наименование сторон, наименование капитального ремонта, причины, послужившие основанием для расторжения договора о проведении капитального ремонта, подтверждающие.

В соответствии с пунктом 255 Положения в реестр недобросовестных подрядных организаций включаются участники электронных аукционов, уклонившихся от заключения договоров об оказании услуг, а также подрядные организации, услуги которых расторгнуты по решению суда или в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения договора в результате существенного нарушения участниками электронных аукционов условий таких договоров.

В связи с тем, что Договор с Обществом расторгнут в одностороннем порядке, Заказчиком во исполнение пункта 11.3 Договора и документы для рассмотрения оснований для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Из представленных Заказчиком документов следует, что односторонний отказ от исполнения Договора принят в связи с нарушением установленных сроков выполнения работ более чем на 30 дней.

Согласно материалам дела Комиссия Ленинградского УФАС России усматривает следующие обстоятельства.

15.05.2021 Заказчик и Подрядчик заключили Договор.

Из материалов дела следует, что Акт допуска на объект подписан сторонами 18.05.2021.

Техническая документация передана в установленный срок (акт передачи от 21.05.2021).

В соответствии с пунктом 4.2.2. Договора сторонами согласован Календарный план выполнения работ, в соответствии с которым Заказчик обязан начать выполнение работ с 11.05.2021 и завершить работы не позднее 27.07.2021, сдать выполненные работы.

Согласно пояснениям представителей Заказчика следует, что работы на дату заседания Комиссии (18.12.2023) не выполнены.

Представитель Общества пояснил, что работы выполнены в полном объеме и были представлены к приемке представителями Комиссии объекта капитального ремонта от 21.09.2021 при осмотре выявлено, что работы по узлу учета в соответствии с проектно-сметной документацией, также согласно акту от 24.11.2021 работы выполнены в соответствии с условиями Договора.

Комиссия рассматривает все имеющиеся в материалах дела документы, однако констатирует, что работы Заказчиком не выполнены. Акт осмотра объекта не подменяет документы о приемке выполненных работ. В материалы дела Подрядчиком представлены документы, подтверждающие выполнение работ в полном/неполном объеме.

11.12.2023 в адрес Фонда от ООО «ВолгоСтрой» поступил пакет документов, а именно: справка о стоимости работ, акт о приемке выполненных работ по форме КС-2, исполнительные сметы, сопоставительные сметы и акты.

Согласно статье 721 ГК РФ качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора, а в случае отсутствия такого требования обязательство не считается исполненным надлежащим образом, работы не подлежат приемке.

Заказчик вправе отказаться от приемки результата работ в случае обнаружения недостатков, которые препятствуют использованию для указанной в договоре строительного подряда цели и не могут быть устранены подрядчиком или третьими лицами.

В связи с изложенным, Фонд, руководствуясь статьями 721 и 753 ГК РФ, вернул в адрес Подрядчика указанные выше документы.

Согласно материалам дела, Заказчиком в адрес Общества направлено письмо № И-12689/2021 от 29.10.2021, согласованное с Подрядчиком, в котором допущены расхождения с проектными решениями, а именно: из-за невозможности выполнения работ в квартирах собственников к проведению работ, подключение существующих стояков осуществлено в соответствии с проектом от 06.13.330.2020. Для устранения допущенных нарушений необходимо:

положить дополнительно розлив Т1 и Т2;

уменьшить диаметр ввода до существующего;

установить установленные ротационные счетчики на узле ввода, как отсутствующие в проекте;

работы по замене стояков необходимо выполнить в кратчайшие сроки с минимальными потерями по времени отсутствия теп-

лоснабжения. Представитель Заказчика пояснил, что в связи с тем, что работы по установке коллективных (общедомовых) приборов учета, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления (тепловой энергии) ООО «ВолгоСторой» в полном объеме не выполнены, система теплоснабжения многоквартирного дома функционирует плохо в связи с неравномерным прогревом радиаторов, что подтверждается актами обследования от 23.09.2023, от 11.04.2023, от 24.11.2021, от 22.09.2021. Среди собственников жилых помещений вышеуказанного дома существует социальная напряженность, в связи с чем собственники неоднократно обращались в адрес управляющей организации и Подрядчика.

В соответствии с письмом ООО «ИЭК Сервис» исх. № 112 от 05.04.2023 (согласно указанным в письме адресатом управляющей организации), в управляющую организацию неоднократно обращались жильцы многоквартирного дома с сообщением о неисправности внутридомовой системы теплоснабжения, неравномерном прогреве обогревательных элементов.

В данном случае затрагиваются права и законные интересы значительного количества лиц, являющихся собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе право на благоприятные и безопасные условия проживания.

В материалах дела не представлено доказательств исправности системы отопления многоквартирного дома и надлежащей работы системы.

1.2023 Фондом размещен электронный аукцион на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества (лифта(-ов), расположенного(-ых) на территории Ломоносовского муниципального района Ленинградской области) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии) на полный объем по адресу: Ломоносовский район, микрорайон №204550000012300234, аукцион не состоялся.

2.2023 электронный аукцион объявлен повторно на весь объем работ, предусмотренный проектно-сметной документацией. Представитель Заказчика пояснил, что выполненные Подрядчиком работы не обеспечивают корректную работу отопительной системы, в связи с чем необходимо заключение нового договора с иным подрядчиком на весь объем работ, при условии, что работы должны быть выполнены заново.

Согласно позиции Заказчика, пунктом 5.5 СП 48.13330.2019 установлена обязанность лица, осуществляющего строительный контроль переданной ему для исполнения рабочей документации, с последующей передачей заказчику перечня выявленных нарушений.

В этом случае входной контроль рабочей (проектной) документации должен быть осуществлен подрядчиком до начала работ. Рабочая (проектная) документация является исходными данными для разработки проекта производства работ (пункты 5.5. – 5.7. СП 48.13330.2019).

Согласно пункту 4.2.2. Договора срок для представления календарного плана составляет 2 рабочих дня с даты заключения Договора. Подрядчик обязан был выполнить входной контроль рабочей документации не позднее срока представления календарного плана замечаний по результатам выполнения входного контроля документации. Обществу заявлено не было.

В соответствии с договором подряда подрядчик выступает как лицо, обладающее специальными познаниями и опытом в области строительства и выступает как профессиональный участник определенного вида деятельности.

В ходе производственных совещаний уже за пределами срока выполнения работ по договору Подрядчик заявлял об отклонении от проектной документации в рабочую документацию по капитальному ремонту узла учета тепловой энергии многоквартирного дома № 7, откорректированный проект передан подрядчику в ноябре 2021 года.

Согласно пояснениям сторон, в ноябре 2021 года (после окончания срока выполнения работ согласно календарному плану) проектная документация узла учета тепловой энергии. Однако сроки выполнения работ изменены не были.

Договор считается расторгнутым с 16.11.2023.

С момента расторжения договора просрочка выполнения работ, согласно позиции Заказчика, составила 842 дня.

Представитель Общества привел довод о том, что 16.12.2021 между сторонами заключено дополнительное соглашение, по которому срок окончания работ по капитальному ремонту внутридомовых инженерных систем теплоснабжения передан на 15.05.2022.

Представитель Заказчика пояснил, что производство спорных работ по узлу учета системы отопления к указанным срокам производства этих работ не изменялся.

Выводом по делу является вывод о том, что Договор заключен 11.05.2021, при этом с учетом переноса срока окончания работ.

п производства работ по узлу учета (Комиссия не разрешает гражданско-правовой спор по вопросу переноса), просрочка выполнения обязательств по Договору составляет более полутора лет, что не может свидетельствовать о неисполнении Договора.

Согласно заключению о невозможности выполнения работ в связи с некорректностью проектной документации, Общество не заявляло, в материалы дела не представлено.

Согласно п. 1 статьи 716 ГК РФ возлагает на Подрядчика обязанность незамедлительно уведомить и приостановить работу в случае обнаружения непригодности или недоброкачества предоставленной заказчиком технической документации. Подрядчик, не предупредивший заказчика о данных обстоятельствах либо продолживший работу, не вправе ссылаться на указанные обстоятельства (пункт 2 статьи 716 ГК РФ).

Согласно заключению о приостановке выполнения работ в материалы дела не представлено. По мнению Заказчика, по смыслу статьи 716 ГК РФ приостановка со стороны Подрядчика лишает его права ссылаться на некорректность документации и освобождает от ответственности за нарушение сроков выполнения работ.

Комиссия принимает довод Заказчика о том, что Подрядчик, являющийся профессиональным участником хозяйственной деятельности, должен был установить недостатки проекта и принять во внимание обстоятельства, угрожающие исполнению. Вместе с тем, Подрядчик не приостановил работы в связи с невозможностью их выполнения по причине неисполнения обязательств.

В качестве подтверждения недобросовестности Подрядчика Заказчик также указал, что Обществом предоставлено обеспечение исполнения Договора. В качестве обеспечения исполнения договора Подрядчиком предоставлена банковская гарантия № 21777-447-0631469 от 28.04.2021, срок действия которой истек 14.11.2021.

Согласно п. 10.5. Договора в случае, если по каким-либо причинам, банковская гарантия закончила свое действие, Подрядчик обязан в течение 5 (пяти) рабочих дней предоставить Заказчику иное (новое) надлежащее обеспечение исполнения обязательств по Договору на тех же условиях и в том же размере, которые указаны в Договоре и в документации об электронном обеспечении исполнения обязательств по Договору по истечении указанной банковской гарантии Подрядчиком.

Согласно заключению Комиссии из всех представленных доказательств, Комиссия УФАС по Ленинградской области пришла к следующему выводу: Подрядчик не исполнил обязательств по Договору.

Согласно нормам действующего законодательства Российской Федерации и заключенному Договору Подрядчик несет ответственность с согласованными сроками и объемами.

Согласно условиям Договора, Подрядчик согласился со всеми его условиями (в том числе со всеми приложениями, являющимися частью Договора).

Согласно заключению Комиссии объем услуг, качество и сроки были изначально известны сторонам. Комиссии не представлено документов, свидетельствующих о том, что работы объекте выполнены в надлежащие сроки и в необходимом качестве.

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

В материалах дела Ленинградского УФАС России отсутствуют доказательства о заботливости и осмотрительности Подрядчика от него требовалась.

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

Такая трактовка дела в конкретных и отдельных обстоятельствах ведет к нивелированию меры публично-правового регулирования посредством частичного исполнения Договора, а также формальному самоустранению антимонопольного регулирования в отношении недобросовестного поведения стороны Договора, что не способствует укреплению законности в сфере экономической деятельности.

Согласно заключению Комиссии, выполнение работ не подтверждено какими-либо документами, представленными Ленинградским УФАС России в материалы дела.

В материалах дела Ленинградского УФАС России отсутствуют доказательства о заботливости и осмотрительности Подрядчика от него требовалась.

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

Согласно заключению Комиссии, в связи с изложенным, наличие гражданско-правового спора о правомерности одностороннего отказа Заказчика от исполнения Договора (Общество сообщило об обращении в арбитражный суд с соответствующим заявлением) не является как пред-

настоящему делу, так и обстоятельством, препятствующим рассмотрению дела или определяющим решение суда одностороннего отказа правомерным/неправомерным не свидетельствует о наличии/отсутствии действий Подрядчика, поскольку решение данного вопроса отнесено Положением к компетенции антимонопольного органа.

Комиссия принимает решение исключительно на основании документов, представленных сторонами дела в установленном случае Подрядчиком не представлено в материалы дела доказательств, свидетельствующих о выполнении работ по ремонту в надлежащем качестве, объеме и в установленный Договором срок.

Заказчик нуждается в конечном отремонтированном объекте, а документами дела подтверждается, что ремонтные работы не выполнены.

Ситуация на объекте фактически привела к жалобам собственников помещений в многоквартирном доме о нарушении их законных интересов, что недопустимо в силу высокой социальной и санитарной значимости ремонтируемого объекта.

Срок выполнения работ на момент расторжения договора составляет более двух лет. Даже при наличии проектных решений, данный срок необходимо считать достаточным для устранения таких разногласий по Договору в соответствующих объеме и качестве.

Из представленных в материалы дела документов не следует, что Подрядчик стремился к исполнению обязательств в разумные сроки, в результате его действий (бездействия) возникли негативные последствия.

Из писем и актов Заказчика, имеющихся в материалах дела, позволяет Комиссии сделать вывод о том, что Заказчик предупреждал Общество о необходимости исполнить обязательства (передать объекты, осуществить приемку, доставлять Подрядчику дополнительное время для выполнения обязательств по договору).5

При применении Комиссией такой меры, как включение в реестр недобросовестных подрядных организаций размерность применяемых санкций существу совершенных Участником действий (бездействия) и возможными для него последствиями.

В рассматриваемом деле действия (бездействия) Подрядчика привели к тому, что ремонт отопительной системы в установленные сроки оказался не выполнен, а жильцам дома наносится ущерб, который выражен в неполучении оплаты за работы обогревательных элементов в отопительный сезон.

В связи с этим, Комиссия приходит к выводу, что Заказчик в значительной степени лишился того, на что рассчитывал при заключении Договора.

В таких обстоятельствах Комиссия Ленинградского УФАС России, с учетом всех фактов и доказательств, усматривает признаки недобросовестности, выраженные в действиях (бездействии) по исполнению возложенных на участника Договора.

Комиссией также установлено отсутствие в Единой информационной системе в сфере закупок сведений о заключенных договорах в соответствии с Положением, помимо настоящего Договора.

Поскольку в действиях Общества имеются признаки нарушения исполнения условий Договора, и Комиссией выявлены доказательства недобросовестного поведения, выраженные в действиях (бездействии) Общества, а также в виде включения сведений об Обществе в реестр недобросовестных подрядных организаций в данном случае обоснованной.

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

РЕШИЛА:

включить сведения об ООО «ВолгоСтрой» в реестр недобросовестных подрядных организаций.