

<...>

## **РЕШЕНИЕ**

**по делу № 022/10/615-39/2024**

«08» февраля 2024 г г. Барнаул

Комиссия управления Федеральной антимонопольной службы по Алтайскому краю по рассмотрению обращений о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, направляемых в соответствии с Положением 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, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 и приказом ФАС России от 26.12.2018 № 1871/18 (далее - Комиссия) в составе:

Председателя Комиссии:

<...> – заместителя руководителя управления – начальника отдела контроля закупок;

Членов Комиссии:

<...> – главного специалиста-эксперта отдела контроля органов власти;

<...> – ведущего специалиста-эксперта отдела контроля органов власти,

с участием представителей:

от заявителя – НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (ИНН 2225996465, ОГРН 1142225900574) – не явились, к ВКС не подключились;

от ООО «ПИК» (ИНН 2269009099, ОГРН 1072209001732) - <...> (директор),  
<...> (по доверенности),

рассмотрев обращение НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (вх. №275-ЭП/24 от 15.01.2024, вх. № 455/24 от 18.01.2024) о включении ООО «ПИК» (ИНН 2269009099) в реестр недобросовестных подрядных организаций, в связи с односторонним расторжением договора № ЭА183/02ПСД/КР-2023 от 03.03.2023, заключенного по итогам электронного аукциона № 071700000172300012,

УСТАНОВИЛА:

НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (далее – заявитель), в соответствии с порядком, предусмотренным разделом VII 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 № 615), представила в управление Федеральной антимонопольной службы России по Алтайскому краю информацию и документы Фонда о включении сведений в отношении ООО «ПИК» (далее - подрядчик) в Реестр недобросовестных подрядных организаций.

Рассматриваемое Обращение признано соответствующим требованиям, предусмотренным п. 256 Положения № 615, и принято к рассмотрению.

УФАС по Алтайскому краю рассмотрение обращения о внесении в Реестр назначено на 26.01.2024 в 14 часов 00 минут.

В связи с необходимостью получения дополнительной информации и документов рассмотрение обращения отложено до 08.02.2024 в 15-30.

Комиссией УФАС установлено, что 03.03.2023 между Региональным оператором Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» и ООО «ПИК» на основании протокола рассмотрения заявок на участие в электронном аукционе № 071700000172300012 заключен договор о проведении капитального ремонта № ЭА183/02ПСД/КР-2023.

Пунктом 2.1 договора установлено, что заказчик поручает, а подрядчик принимает на себя следующие обязательства:

2.1.1 оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, по Объекту, указанному в Адресном перечне (Приложение №1)

2.1.2 выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов по Объекту, указанному в Адресном перечне (Приложение №1).

Оказание Услуг и выполнение Работ по всем Элементом Работ в совокупности составляют в полном объёме предмет настоящего Договора.

Услуги оказываются Подрядчиком в соответствии с Техническим заданием (Приложение №3 к настоящему Договору) и настоящим Договором (п. 2.2. договора).

Пунктом 6.1 договора установлено, что объект передаётся к выполнению работ с обязательным оформлением Акта передачи объекта в работу.

Начало течения договорного срока оказания услуг по разработке проектно-сметной документации (Этап I) определяется датой Акта передачи объекта в работу (Приложение №5), которую стороны определили, как дату, зафиксированную в реквизитах указанного Акта. Сроки представления Заказчику проектно-сметной документации представлены в Приложении №4 (п. 6.2 договора).

Передача Объекта в работу по Этапу I происходит на основании письменного (на адрес электронной почты, указанный подрядчиком в реквизитах к Договору) либо устного (на номер телефона, указанный подрядчиком в реквизитах к Документ подписан на ЭП "РТС-тендер" Договор №ЭА183/02ПСД/КР-2023 Страница 8 из 58 9 Договору) сообщения Заказчика при наличии протокола общего собрания собственников помещений Объекта, либо решения органа местного самоуправления (статья 189 Жилищного кодекса РФ). Передача Объекта по Этапу I оформляется соответствующим Актом, для подписания которого подрядчик обязан явиться по месту нахождения Заказчика не позднее дня, следующего за днём направления ему названного сообщения (п. 6.3 договора).

Фактическое окончание срока оказания услуг по разработке проектно-сметной документации фиксируется в Акте приема-передачи

проектно-сметной документации (Приложение №12). Для составления данного Акта Подрядчик уведомляет Заказчика о выполнении оказания услуг по разработке проектно-сметной документации с обязательным приложением соответствующей документации, согласно техническому заданию (Приложение №3). В течение 7 (семи) рабочих дней с момента предоставления проектно-сметной документации Заказчик осуществляет проверку. При отсутствии замечаний Заказчик составляет Акт приемки работ на оказание услуг по проектированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (Приложение №13). При наличии замечаний Заказчик возвращает комплект документации на доработку, при этом срок окончания оказания услуг по разработке проектно-сметной документации не продлевается (п. 6.4 договора).

Начало течения договорного срока строительно-монтажных работ (Этап II) определяется датой составления Акта передачи объекта в работу (Приложение № 6), которую стороны определили, как дату, зафиксированную в реквизитах указанного Акта. Порядок передачи Объекта в работу по Этапу II аналогичен предусмотренному п. 6.3. настоящего Договора (п. 6.5 договора).

Фактическое окончание строительно-монтажных работ на Объекте (Этап II) фиксируется в Акте освидетельствования завершения строительно-монтажных работ (Приложение №15). Для составления данного Акта Подрядчик уведомляет Заказчика, который в свою очередь направляет представителя (либо ответственного работника) для фиксации факта окончания работ; срок такого уведомления определяется Подрядчиком самостоятельно. При отсутствии любых недостатков при последующей приёмке Объекта (раздел 7 Договора) дата составления указанного Акта является пресекающей для начисления неустойки или штрафных санкций по Договору (п. 6.6.договора).

Пунктом 6.7 договора установлено, что для производства работ по Этапу II Подрядчик в течение 3-х рабочих дней, следующих за датой составления Акта передачи объекта в работу, представляет Заказчику, детализированный график производства работ (Приложение № 4.1). С даты согласования такого графика Заказчиком (не позднее 3-х рабочих дней с даты, следующей за датой получения) его положения являются обязательными для исполнения Заказчиком и Подрядчиком, а отдельные периоды и виды выполняемых работ им предусмотренные, в случае их нарушения, подлежат договорным санкциям в части штрафных санкций в порядке пункта 5.3.26. Договора.

Работы выполняются в соответствии с техническим заданием в сроки, установленные договором (п. 2.3 договора).

Приложением № 1 установленный адресный перечень:

1. г. Барнаул, ул. Брестская, 30, ремонт фасада;
2. г. Барнаул, просп. Комсомольский, 126, ремонт внутридомовых инженерных систем горячего водоснабжения; ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения; ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения;
3. г. Новоалтайск, ул. 7 микрорайон, 14, ремонт невентилируемой крыши с утеплением;
4. Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Дорожная, 33, ремонт вентилируемой крыши без утепления,
5. Немецкий национальный район, с. Гальбштадт, ул. Клубная, 14, ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения;
6. Немецкий национальный район, с. Гальбштадт, ул. Менделеева, 64, ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения;
7. Хабаровский район, с. Хабары, ул. Октябрьская, 5, переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую, устройство выходов на кровлю без утепления;
8. Хабаровский район, с. Хабары, ул. Октябрьская, 7, ремонт фасада.

Приложением № 4 к договору установлен нормативный срок выполнения проектных работ: продолжительность (календарных дней) – 55.

Приложением № 4.1 к договору установлен график производства работ.

Так, по объекту Хабаровский район, с. Хабары, ул. Октябрьская, 7, окончание работ – 10.11.2023: демонтажные работы – начало работ 14.07.2023, окончание работ – 30.08.2023; монтаж системы вентфасада – начало работ – 28.07.2023, окончание работ – 29.10.2023; обшивка фасада – начало работ – 02.08.2023, окончание работ – 29.10.2023; ремонт прямков – начало работ – 13.08.2023, окончание работ – 29.10.2023; ремонт входных групп – начало работ – 15.08.2023, окончание работ – 10.11.2023.

Из обращения Регионального оператора Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов», что многоквартирный дом по адресу: Хабаровский район, с. Хабары, ул. Октябрьская, 7 работу передан подрядчику для выполнения строительно-монтажных работ и оказания услуг по разработке ПСД - 14.07.2023. Дата окончания разработки проектно-сметной документации определено – 17.06.2023, при этом фактически предоставлено заказчику – 14.07.2023, то есть с

нарушением срока.

Кроме того, из обращения следует, что подрядчиком допущено нарушение срока предоставления региональному оператору ПСД также в отношении многоквартирного дома по адресу: Завьяловский район, с. Завьялово, ул. Дорожная, 33. Данный объект передан в работу для разработки ПСД 09.03.2023 со сроком окончания работ – 02.05.2023, при этом фактически исполнено – 23.06.2023 (более 30 дней).

Учитывая, что строительно-монтажные работы по адресу: с. Хабары, ул. Октябрьская, 7 на момент обращения подрядчиком не выполнены, работы по разработке ПСД (с. Хабары, ул. Октябрьская, 7 и с. Завьялово, ул. Дорожная, 33) выполнены с нарушением сроков, у регионального оператора возникли основания для одностороннего отказа от исполнения договора на основании пп. «а» и «е» п. 17.2 договора..

Пунктом 17.2 договора установлено, что заказчик вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке с взысканием с подрядчика причинённых убытков в следующих случаях:

а) систематическое (2 раза и более) нарушение подрядной организацией сроков оказания услуг и (или) выполнения работ;

е) нарушение подрядной организацией сроков оказания услуг и (или) выполнения работ продолжительностью более 30 календарных дней по любому из многоквартирных домов.

12.12.2023 НО «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов уведомил ООО «ПИК» об одностороннем расторжении договора № ЭА183/02ПСД/КР-2023 от 03.03.2023 (уведомление об одностороннем расторжении договора исх. № 05-07-24858 от 12.12.2023).

Пунктом 17.3 договора установлено, что в случае принятия решения об одностороннем расторжении Договора, Заказчик обязан направить уведомление о расторжении договора о проведении капитального ремонта не позднее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора о проведении капитального ремонта с подрядной организацией. Уведомление должно содержать наименование сторон, реквизиты договора о проведении капитального ремонта, причины, послужившие основанием для расторжения договора о проведении капитального ремонта, и документы, их подтверждающие.

На заседании Комиссии представитель ООО «ПИК», среди прочего, пояснил, что нарушение сроков выполнения работ по объекту Хабарский

район, с. Хабары, ул. Октябрьская, 7 связано с согласованием цвета фасада, 03.11.2023 подрядчик направил в адрес заказчика письмо № 1103/01 о том, что собственники многоквартирного дома согласовали изменения цветовой гаммы фасада МКД. На момент рассмотрения обращения подрядчик продолжает выполнение работ по данному объекту, работы по договору выполнены на 83,52 %. Умысла в затягивании подготовки ПСД, выполнения работ по объекту, нарушения сроков выполнения работ ООО «ПИК» не имеет, что подтверждается продолжением выполнения строительно-монтажных работ на объекте, работы будут выполнены в полном объеме.

Исследовав имеющиеся сведения и документы в материалах дела, заслушав и исследовав доводы лиц, участвующих в рассмотрении Обращения, Комиссия пришла к следующим выводам.

Порядок ведения реестра недобросовестных подрядных организаций установлен Положением N 615 и методическими рекомендациями по ведению реестра недобросовестных подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утвержденными приказом ФАС России от 26.12.2018 N 1871/18 (далее - Методические рекомендации).

[Пунктом 254](#) 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 N 615, предусмотрено ведение реестра недобросовестных подрядных организаций федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства (далее - орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций), в соответствии с утвержденными им методическими рекомендациями.

В соответствии с [пунктами 259, 263](#) Положения N 615 орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, рассматривает обращение о включении информации о подрядной организации в реестр недобросовестных подрядных организаций, по результатам рассмотрения которого выносит решение о включении информации о подрядной организации в реестр недобросовестных подрядных организаций, либо об отказе во

включении информации в указанный реестр.

Пунктом 255 Положения N 615 предусмотрено, что в реестр недобросовестных подрядных организаций включается информация об участниках электронных аукционов, уклонившихся от заключения договоров об оказании услуг и (или) выполнении работ, а также о подрядных организациях, с которыми договоры об оказании услуг и (или) выполнении работ расторгнуты по решению суда или в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ в связи **с существенным нарушением участниками электронных аукционов условий таких договоров.**

Применяемые государственными органами санкции, в том числе штрафного характера, должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения (разъяснения Конституционного Суда Российской Федерации, изложенные в его постановлениях от 30.07.2001 N 13-П и от 21.11.2002 N 15-П).

Меры государственного понуждения, в том числе в виде включения сведений о лице в реестр недобросовестных подрядных организаций, что предусмотрено п. 255 Положения N 615, должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств.

Санкция в виде включения сведений в реестр недобросовестных подрядных организаций влечет для участника неблагоприятные последствия, в том числе экономического характера, поскольку может ограничить права такого лица на участие в течение установленного срока в аналогичных аукционах.

Таким образом, для включения Общества в реестр недобросовестных подрядных организаций Фонд должен представить не только доказательства уклонения от исполнения условий Договора, но и доказательства его недобросовестного поведения, совершения им **умышленных действий** (бездействия) по такому неисполнению в противоречие с требованиями действующего законодательства, а также нарушения прав и законных интересов заказчика.

Действующее законодательство не содержит безусловной обязанности уполномоченного органа включать представленные Заказчиком сведения о подрядной организации в Реестр без оценки его действий в каждом конкретном случае.

Антимонопольный орган при принятии решения о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций обязан устанавливать обстоятельства недобросовестного поведения хозяйствующего субъекта.

Основанием для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций является недобросовестное поведение, **совершение им умышленных действий (бездействия), и нарушающее права заказчика.**

Согласно [пункту 225](#) Положения N 615 расторжение договора о выполнении работ и (или) оказании услуг допускается:

а) по соглашению сторон;

б) 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);

в) по решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

В силу [подпунктов "а", «в» и "е" пункта 226](#) Положения N 615 Заказчик вправе расторгнуть договор о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков в случае систематическое (2 раза и более) нарушение подрядной организацией сроков оказания услуг и (или) выполнения работ, неоднократное (2 раза и более в течение одного календарного месяца) несоблюдение (отступление от требований, предусмотренных договором о проведении капитального ремонта, проектной документацией, стандартами, нормами и правилами, а также иными действующими нормативными правовыми актами) подрядной организацией требований к качеству услуг и (или) работ и (или) технологии проведения работ и нарушение подрядной организацией сроков оказания услуг и (или) выполнения работ продолжительностью более 30 календарных дней по любому из многоквартирных домов.

Согласно [пункту 258](#) Положения N 615 в случае расторжения договора о проведении капитального ремонта заказчиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим [Положением](#), заказчик в течение 3 рабочих дней со дня расторжения договора о проведении капитального ремонта направляет в орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, информацию, предусмотренную [подпунктами "в"- "з" пункта 256](#) настоящего Положения, а также в письменной форме обоснование причин расторжения договора о проведении капитального ремонта заказчиком в

одностороннем порядке.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 715](#) ГК РФ 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.

[Пунктом 227](#) Положения N 615 определена обязанность заказчика направить уведомление о расторжении договора о выполнении работ и (или) оказании услуг не позднее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ с подрядной организацией.

Уведомление об одностороннем расторжении договора ЭА183/02ПСД/КР-2023 от 03.03.2023 получено ООО «ПИК» 12.12.2023.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 708](#) ГК РФ в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы.

Таким образом, с учетом положений [статей 432, 708](#) ГК РФ существенными условиями Договора являются сроки выполнения работ.

Как установлено в Заседании Комиссии УФАС, что многоквартирный дом передан в работу подрядчику для выполнения строительно-монтажных работ по объекту Хабаровский район, с. Хабары, ул. Октябрьская, 7, окончание работ – 10.11.2023; демонтажные работы – начало работ 14.07.2023, окончание работ – 30.08.2023; монтаж системы вентфасада – начало работ – 28.07.2023, окончание работ – 29.10.2023; обшивка фасада – начало работ – 02.08.2023, окончание работ – 29.10.2023; ремонт приямков – начало работ – 13.08.2023, окончание работ – 29.10.2023; ремонт входных групп – начало работ – 15.08.2023, окончание работ – 10.11.2023.

Комиссией УФАС проанализирована вся переписка между заказчиком и подрядчиком, представленная для рассмотрения настоящего обращения, среди прочих, дополнительное соглашение № 2 к договору от 13.11.2023, письма ООО «ПИК», направленные в адрес заказчика исх. № 1103/01 от 03.11.2023 о согласовании цветового решения фасада собственниками МКД, об устранении замечаний; предписания заказчика, направленные в адрес подрядчика о необходимости незамедлительного исполнения обязательств по договору, акт по результатам строительного контроля на МКД от 17.01.2024 (в результате осмотра установлено: отмостка – 100%, кладка приямков – 100%, монтаж подсистемы – 65%, монтаж металосайдинга – 65%), акт осмотра МКД представителей собственников МКД от 08.02.2024 (в результате осмотра

было установлено, что на дату составления акта подрядной организацией выполнены работы: отмостка – 100%, кладка прямков – 100%, монтаж подсистемы – 85%, монтаж подсистемы – 85%, двери подвальные – 100%, на дату составления акты работы продолжаются).

Кроме того, Комиссией УФАС проанализированы акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, включенных в предмет договора, а именно: г. Барнаул, пр-т Комсомольский, 126, Немецкий национальный район, с. Гальбштадт, ул. Менделеева, 64 и ул. Клубная, 14, Завьяловский р-н, с. Завьялово, ул. Дорожная, 33, г. Новоалтайск, ул. 7 микрорайон, 14. Согласно заключениям комиссии при приемке результата работ установлено, что работы выполнены в полном объеме и в срок, качество работ соответствует установленным требованиям и условиям договора.

Из представленных документов, следует, не смотря на нарушения, выявляемые в ходе исполнения договора, подрядчик выходил на контакт с заказчиком, заявлял о намерениях исполнить работы, устранял выявленные замечания, между подрядчиком и заказчиком велась активная переписка.

Комиссия УФАС, не умоляет право заказчика принять решение об одностороннем отказе от исполнения договора в соответствии с действующим законодательством,

Однако, основание, послужившее для принятия решения об отказе от исполнения договора, не является основанием для включения общества в реестр недобросовестных поставщиков, поскольку нарушение лицом своих обязательств при отсутствии у него намерения уклониться от исполнения договора и предпринявшего меры для его исполнения не может являться основанием для включения сведений о таком лице в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Действия подрядчика свидетельствуют о намерении общества исполнить свои обязательства по Договору.

Таким образом, в результате проверки представленных заказчиком документов и информации, а также иных материалов, полученных в ходе рассмотрения Обращения, с учетом анализа действий подрядной организации при выполнении обязательств по Договору, Комиссия приходит к выводу об отсутствии умысленных действия общества, направленных на неисполнение обязательств по договору, и как следствие, отсутствие оснований для включения информации об ООО «ПИК» в реестр недобросовестных подрядных организаций.

На основании изложенного, руководствуясь п. 263 Постановления N 615 и п. 6 Методических рекомендаций, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Сведения, представленные Некоммерческой организацией «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» в отношении ООО «ПИК» (ИНН 2269009099) не включать в реестр недобросовестных подрядных организаций

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

Председатель комиссии

<...>

Члены комиссии:

<...>

<...>

2024-1336