

## РЕШЕНИЕ

17 февраля 2023 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 о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций информации об ООО УК «Регион» (630075, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 11/1, ИНН 5410047435, КПП 541001001, ОГРН 1125476077781), с которым договор о проведении капитального ремонта от 03.12.2020 № РТС254А200669 (Д), расторгнут в одностороннем порядке,

в присутствии представителя Фонда модернизации ЖКХ НСО – <...>;

в присутствии представителя ООО УК «Регион» - <...>.

### УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (вх. № 1267-ЭП/23 от 24.01.2023 г.) о включении информации об ООО УК «Регион» в реестр недобросовестных подрядных организаций, предусмотренный п. 255 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» (вместе 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»).

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

ООО УК «Регион» (630075, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 11/1, ИНН 5410047435, КПП 541001001, ОГРН 1125476077781).

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 - Положение), направляем информацию о расторжении в одностороннем порядке договора от 03.12.2020 № РТС254А200669 (Д), заключенного между Фондом модернизации и развития жилищно- коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области с обществом с ограниченной ответственностью управляющая компания «Регион» (Далее - ООО УК «Регион») (Адрес: 630075, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 11/1, ИНН 5410047435, КПП 541001001, ОГРН 1125476077781, электронная почта: region.uk@mail.ru для рассмотрения и принятия решения о включении ООО УК «Регион» в реестр недобросовестных подрядных организаций.

1. Дата заключения неисполненного договора о проведении капитального ремонта - 03.12.2020.
2. Предмет электронного аукциона - «Выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области: г. Новосибирск, ул. Александра Невского, 8 (фасад)».
3. Цена договора о проведении капитального ремонта - составляет 5 636 942 рубля 40 копеек (пять миллионов шестьсот тридцать шесть тысяч девятьсот сорок два рубля 40 копеек, в том числе НДС 20% - 939 490 рублей 40 копеек (девятьсот тридцать девять тысяч четыреста девяносто рублей 40 копеек).
4. Номер электронного аукциона - РТС254А200669, номер закупки в ЕИС - 205150000012000591.
5. Сроки выполнения работ: г. Новосибирск, ул. Александра Невского, 8 – Ремонт фасада: начало выполнения работ – 15.04.2021, окончание выполнения работ – 11.09.2021.
6. Основание расторжения договора о проведении капитального ремонта: систематическое нарушение ООО УК «Регион» сроков выполнения работ (2 раза и более), нарушение сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней, неисполнение обязательства о продлении срока банковской гарантии при изменении сроков выполнения работ.
7. Дата расторжения договора о проведении капитального ремонта - 19.01.2023

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).

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

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.
5. Прекращение членства подрядной организации в саморегулируемой организации, издание актов государственных органов в рамках законодательства Российской Федерации, лишаящих права подрядной организации на производство работ.
6. Нарушение срока замены банковской гарантии, установленного Договором, при отзыве лицензии, банкротстве или ликвидации банка-гаранта более чем на 2 рабочих дня.
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).
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.
9. Нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по любому из Объектов».

Поскольку ООО УК «Регион» не исполнило свои обязательства в установленный договором срок по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области, г. Новосибирск, ул. Александра Невского, 8 (фасад), в объеме, предусмотренном договором и в срок, установленный Договором, а именно:

-п. 12.2.1. Систематическое нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ (2 раза и более);

- п. 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.

- п. 12.2.9. Нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней, о чем свидетельствуют уведомления от 21.02.2022 № ИС-01374; от 12.09.2022 № ИС-08124; от 07.12.2022 № ИС-11257, акт от 14.12.2022, 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 УК «Регион» о расторжении Договора от 03.12.2020 № РТС254А200669(Д) в одностороннем порядке.

ООО УК «Регион» представило следующие возражения по существу рассматриваемого вопроса (вх. №1837/23 от 01.02.2023г.).

03.12.2020 между Фондом модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области и ООО УК «Регион» заключен договор № РТС 254А200669(Д) на выполнение работ по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. Александра Невского, 8.

В соответствии с п. 4.2. Договора срок выполнения работ определен следующим образом: начало выполнения работ - 15.04.2021, окончание выполнения работ - 11.09.2021.

После подписания вышеуказанного договора выяснилось, что требуется внесение изменений в проектно-сметную документацию.

20.04.2021 ООО УК «Регион» обратилось в проектную организацию ООО ПСК «Октябрьская» с письмом № 1-03/418 и в Фонд модернизации и развития ЖКХ МО НСО (исх. № 1-05/690 от 09.06.2021) для внесения изменений в проектно-сметную документацию, являющуюся неотъемлемой частью вышеуказанного договора.

Письмом от 30.06.2021 № ИС-04871 Фонд модернизации и развития ЖКХ МО НСО уведомил ООО УК «Регион» о возможном выполнении капитального ремонта фасада МКД без декоративного штукатурного слоя облицовочных панелей, при условии согласования данного вопроса с собственниками многоквартирного дома, управляющей компанией, техническим заказчиком и заказчиком работ.

Письмом от 06.07.2021 № 12/05/07318 Департамент энергетики, жилищного и коммунального хозяйства г. Новосибирска направил в адрес Фонда модернизации и развития ЖКХ МО НСО и ООО УК «Регион» предложения по внесению изменений в проект по ремонту цоколя МКД. Помимо этого, письмом от 04.08.2021 № 12/05/08478 от Департамента в адрес Фонда и ООО УК «Регион» поступил акт от 03.08.2021 комиссионного обследования вышеуказанного многоквартирного дома. Обращалось внимание Фонда и ООО УК «Регион» на то, что проектно-сметной документацией не предусмотрен демонтаж существующего покрытия панельных плит отделки стен, при проведении гидроструйной очистки не достигается желаемого эффекта по очистке стен (остаются значительные фрагменты), требуется применение пескоструйной очистки; принято решение о проведении работ по отделке стен с применением камешковой штукатурки.

11.08.2021(вх. № 1-05/935) в ООО УК «Регион» поступило письмо Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области № ИС-06119 от 09.08.2021 «О согласовании изменений». В соответствии с данным письмом Фондом было согласовано проведение очистки стен фасада пескоструйным аппаратом (ФЕРР 61-25-1). Было также указано на необходимость проведения расшивки межпанельных швов в случае их разрушения при пескоструйной очистке. При этом, было отказано в согласовании изменений проектно-сметной документации.

Исходя из вышеизложенного следует, что в период с 15.04.2021 по 11.08.2021 проектная документация на выполнение работ по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. Александра Невского, д. 8, в установленном порядке не была разработана и согласована. При сложившейся ситуации ООО УК «Регион» не имел возможности приступить к выполнению работ по договору.

На протяжении всего времени выполнения работ по капитальному ремонту вышеуказанного дома собственники МКД всячески препятствовали выполнению ремонтных работ - писали всевозможные жалобы, письма, организовывали пикеты. Собственники МКД неоднократно требовали расторжения заключенного между Фондом и ООО УК «Регион» договора на проведение капитального ремонта фасада МКД, разработки новой проектно-сметной документации, учитывающей особенности именно их многоквартирного дома, и, соответственно, заключения нового договора на проведение капитального ремонта фасада их дома.

С наступлением осени работы по ремонту цоколя многоквартирного дома были законсервированы и перенесены на весенне-летний период 2022 года.

С наступлением 2022 года цены на строительные материалы, необходимые для проведения капитального ремонта фасада МКД, по сравнению с ценами, указанными при составлении локального сметного расчета и размещении заказа в ходе проведения аукционных процедур, выросли в несколько раз. Данная ситуация негативно повлияла на финансовое состояние ООО УК «Регион».

ООО УК «Регион» неоднократно обращалось в Фонд модернизации и развития ЖКХ МО НСО с просьбой пересмотреть цену договора, а также согласовать проектно-сметную документацию на выполнение работ по капитальному ремонту дома, с учетом особенностей именно данного дома, а также принимая во внимание требования собственников. Мы обращали внимание Фонда на то, что по согласованным в договоре ценам, ООО УК «Регион» не имеет возможности закупать необходимые материалы, качественно и в срок выполнять предусмотренные договором работы по капитальному ремонту многоквартирного дома. ООО УК «Регион» неоднократно предлагало пересмотреть условия заключенного договора; разработать проектно-сметную документацию на капитальный ремонт фасада МКД, которая бы учитывала особенности конкретного дома.

В середине мая 2022 года было проведено совместное заседание представителей Фонда модернизации и развития ЖКХ МО НСО, Технического заказчика, организации, осуществляющей строительный контроль, Подрядчика и представителя собственников МКД - Дремизова Дмитрия Николаевича. На данном заседании рассматривались вопросы об изменении проектно-сметной документации, с учетом требований собственников МКД и Подрядчика, с учетом особенностей МКД. По результатам заседания было принято решение об изменении проектно-сметной документации. Между тем, до настоящего времени проектно-сметная документация не согласована. Протокол совместного заседания ни ООО УК «Регион», ни представителю собственников МКД не выдали.

19.12.2022 письмом № ИС-11709 Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области уведомил ООО УК «Регион» о расторжении договора № РТС254А200669(Д) от 03.12.2020 на выполнение работ по капитальному ремонту фасада многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. Александра Невского, д. 8, в одностороннем порядке с 19.01.2023, указав в качестве оснований расторжения - систематическое нарушение подрядчиком сроков выполнения работ (2 раза и более); 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; нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по любому из Объектов.

Между тем, до настоящего времени проектно-сметная документация по капитальному ремонту многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. Александра Невского, д. 8, не разработана с учетом особенностей данного многоквартирного дома. Сроки выполнения работ по договору также не согласованы. Фонд проигнорировал все многочисленные обращения ООО УК «Регион» в части разработки проектно-сметной документации, а также в части внесения изменений в договор.

Не имея на руках подписанных сторонами дополнительных соглашений об урегулировании вопросов по срокам выполнения работ, а также по согласованию проектно-сметной документации к договору, ООО УК «Регион» было лишено возможности представить Заказчику продление срока банковской гарантии, в соответствии с требованиями раздела 8 вышеуказанного договора на выполнение работ по капитальному ремонту дома.

Нарушение ООО УК «Регион» сроков выполнения работ по договору и непродление банковской гарантии не свидетельствует о том, что у ООО УК «Регион» были намерения уклониться от исполнения своих обязательств по договору. Неоднократные обращения ООО УК «Регион» к Фонду с предложениями о доработке и согласовании проектно-сметной документации, большая работа с собственниками многоквартирного дома по вопросам капитального ремонта дома свидетельствуют о намерении ООО УК «Регион» исполнить свои обязательства по договору подряда.

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

Фонд модернизации ЖКХ НСО опубликовал на электронной площадке РТС-Тендер электронное извещение о проведении аукциона в электронной форме на заключение договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества: Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Александра Невского, 8 – Ремонт фасада: начало выполнения работ – 15.04.2021, окончание выполнения работ – 11.09.2021.

По результатам определения подрядной организации путем проведения электронного аукциона Фонд модернизации ЖКХ НСО и ООО УК «Регион» заключили Договор от 03.12.2020 №РТС254А200669 (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:

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).

2. Задержка Подрядчиком начала выполнения работ более чем на 5 календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме.
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.
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.
5. Прекращение членства подрядной организации в саморегулируемой организации, издание актов государственных органов в рамках законодательства Российской Федерации, лишаящих права подрядной организации на производство работ.
6. Нарушение срока замены банковской гарантии, установленного Договором, при отзыве лицензии, банкротстве или ликвидации банка-гаранта более чем на 2 рабочих дня.
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).
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.
9. Нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по любому из Объектов».

Согласно п. 255 Постановления Правительства Российской Федерации 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 от 30.11.1994

№ 51 -ФЗ 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 заключения 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-11709 от 19.12.2022 г. Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области сообщил ООО УК «Регион» о расторжении договора в одностороннем порядке на основании п.п. 12.2.1, 12.2.8, 12.2.9 договора.

Согласно пояснениям ООО УК «Регион» нарушение сроков выполнения работ по договору и непродление банковской гарантии не свидетельствует о том, что у ООО УК «Регион» были намерения уклониться от исполнения своих обязательств по договору. Неоднократные обращения ООО УК «Регион» к Фонду с предложениями о доработке и согласовании проектно-сметной документации, большая работа с собственниками многоквартирного дома по вопросам капитального ремонта дома свидетельствуют о намерении ООО УК «Регион» исполнить свои обязательства по договору подряда.

Согласно представленному письму собственника квартиры 45 многоквартирного дома №8 по улице Александра Невского Дремизова Д.Н., собственники многоквартирного дома неоднократно требовали внести изменения в проектно-строительную документацию, в связи с чем в Фонде модернизации ЖКХ проводились встречи с жильцами.

Фонд модернизации в письме исх. №ИС-01186 от 15.02.2023г. (вх. №2788-ЭП/23 от 16.02.2023г.) подтверждает факты неоднократного внесения изменений в проектную документацию. Окончательное решение было принято собственниками и Фондом модернизации ЖКХ в сентябре 2021г. 23.09.2021г. работы по ремонту фасада были приостановлены в связи с неблагоприятными погодными условиями до 30.04.2022г.

Кроме того, согласно акту осмотра объекта от 14.12.2022г. фактическое выполнение работ по ремонту дома №8 по улице Александра Невского составляет 40%.

Представители ООО УК «Регион» на заседании Комиссии Новосибирского УФАС России подтвердили, что у них не было умысла неисполнения договора.

Комиссия Новосибирского УФАС России считает, что в рассматриваемом случае возможно применение правовой позиции, сформулированной в Определениях Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 17.09.2012 №ВАС-11617/12, от 12.03.2013 №ВАС-8371/13, Обзоре судебной практики ВС РФ от 28.06.2017г., согласно которой включение сведений в реестр недобросовестной поставщиков (подрядчиков, исполнителей) является санкцией за недобросовестное поведение

участника, выражающиеся в намеренном и умышленном неисполнении своих договорных обязательств.

При таких обстоятельствах, оценивая все имеющиеся факты, комиссия антимонопольного органа приходит к выводу о том, что на основании вышеизложенного, невозможно сделать вывод о намеренном неисполнении вышеуказанного договора.

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 ООО УК «Регион» ( 630075, г. Новосибирск, ул. Богдана Хмельницкого, 11/1, ИНН 5410047435, КПП 541001001, ОГРН 1125476077781) 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.

Председатель Комиссии

<...>

Члены Комиссии

<...>