

## РЕШЕНИЕ

принятое по результатам рассмотрения сведений, представленных НО «Фонд-региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» в отношении участника торгов ООО «Специализированный застройщик «Профи Сервис»

Резолютивная часть решения оглашена «27» декабря 2023

В полном объеме решение изготовлено «09» января 2024 Санкт-Петербург

Комиссия Санкт-Петербургского УФАС России по проверке сведений, для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций (далее - Комиссия) в составе:

<...> – начальника отдела контроля торгов органов власти, председателя Комиссии члена Комиссии;

<...> – заместителя начальника отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

<...> – специалиста — эксперта отдела контроля торгов органов власти, члена Комиссии;

В присутствии:

представителей ООО «Специализированный застройщик «Профи Сервис» (далее – Подрядчик)

представителей НО «Фонд-региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах» (далее – Заказчик).

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации 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» (далее - Постановление), рассмотрев представленную Заказчиком информацию вх. №33092-ЭП/23 от 15.12.2023) для рассмотрения вопроса о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций ООО «Специализированный застройщик «Профи Сервис» (ИНН: 7814565651, далее – Подрядчик) ввиду одностороннего отказа Заказчика от исполнения договора от 17.10.2023 №13-1164/А/ЭС/2023, в связи с задержкой подрядной организацией начала оказания услуг и (или) выполнения работ более чем на 10 календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме,

#### УСТАНОВИЛА:

*Договор №13-1164/А/ЭС/2023 заключен между Заказчиком и Подрядчиком 17.10.2023 (далее - Договор), по результатам электронного аукциона № 1164/А/ЭС (реестровый номер процедуры 057270000012300966).*

*Предметом договора является оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения) по адресам:*

1. Б. Монетная ул., д. 31-33 литера В
2. Ординарная ул., д. 10 литера А
3. Рентгена ул., д. 13 литера Б
4. Шамшева ул., д. 10 литера Б

Дата расторжения договора: 14.12.2023.

В соответствии с подпунктом «з» пункта 256 Положения в рамках представленной информации Заказчик указывает в качестве основания для включения Подрядчика в РНПО нарушение Подрядчиком сроков оказания услуг и (или) выполнения работ.

Подпунктом «б» пункта 226 установлено, что в силу Положения Заказчик вправе расторгнуть договор о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков в случае задержки подрядной организацией начала оказания услуг и (или) выполнения работ более чем на 10 календарных дней по причинам, не зависящим от заказчика или собственников помещений в

многоквартирном доме. На этом основании Заказчик расторгнул 14.12.2023 Договор с подрядчиком.

Подрядчик возражал против включения в РНПО и заявленного основания, указывая на отсутствия признаков недобросовестного поведения у Подрядчика.

По результатам изучения представленной информации, документов, письменных и устных пояснений сторон Комиссия установила следующие обстоятельства.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) предоставленное ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора).

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным (пункт 2 статьи 450.1 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 702 ГК РФ по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

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 (пункт 2 статьи 715 ГК РФ).

Согласно подпункту «б» пункта 225 Положения расторжение договора о проведении капитального ремонта допускается 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).

Аналогичные требования содержатся в подпункте пункта 13.3 Договора.

Согласно пункту 258 Положения в случае расторжения договора о проведении капитального ремонта по решению суда или 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» - «ж» пункта 256 настоящего Положения, а также копию решения суда о расторжении договора о проведении капитального ремонта или в письменной форме обоснование причин расторжения договора о проведении капитального ремонта заказчиком в одностороннем порядке.

В соответствии с подпунктом «е» статьи 226 Положения Заказчик «б» пункта 226 установлено, что в силу Положения Заказчик вправе расторгнуть договор о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков в случае задержки подрядной организацией начала оказания услуг и (или) выполнения работ более чем на 10 календарных дней по причинам, не зависящим от заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме.

Аналогичные требования содержатся в Договоре.

Согласно пункту 227 Положения Заказчик принимает решение об одностороннем расторжении договора о проведении капитального ремонта и в письменной форме уведомляет об этом подрядную организацию. 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.

Аналогичные требования также предусмотрены пунктом 13.4 Договора.

В соответствии с пунктом 255 Положения в реестр недобросовестных подрядных организаций включается информация об участниках электронных аукционов, уклонившихся от заключения договоров об оказании услуг, а также о подрядных организациях, с которыми договоры об оказании услуг расторгнуты по решению суда или в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения договора об оказании услуг в связи с существенным нарушением участниками электронных аукционов условий таких договоров.

В связи с тем, что Договор с Подрядчиком расторгнут в одностороннем порядке, Заказчиком во исполнение пункта 255 Положения направлено обращение и документы для рассмотрения оснований для включения в

реестр недобросовестных подрядных организаций.

Пунктом 3.1. Договора предусмотрено, что начало выполнения работ по Договору: по истечении 5 (пяти) календарных дней с момента подписания акта передачи соответствующего Объекта для производства работ по капитальному ремонту общего имущества (далее – «Акт передачи Объекта») (по форме Приложения № 4) в порядке и сроки, установленные Договором, но не ранее даты, с которой выполнение строительно-монтажных работ разрешено уполномоченным органом (включая, но не ограничиваясь получением разрешения КГИОП , ордера ГАТИ2 ), в случаях необходимости получения таких разрешений для начала выполнения Работ.

В случае, если выполнение Работ возможно только в агротехнический период, то срок начала выполнения Работ по Договору не может наступить ранее срока, установленного Правительством Санкт-Петербурга. В случае, если выполнение Работ возможно только после окончания отопительного сезона , то срок начала выполнения Работ по Договору не может наступить ранее срока окончания отопительного сезона, установленного Правительством Санкт-Петербурга. Подписание Подрядчиком Акта передачи Объекта(-ов) без замечаний свидетельствует об отсутствии каких-либо препятствий для начала выполнения Работ на Объекте(-ах).

В силу пункта 3.2. Договора окончание выполнения Работ по Договору: последний день установленного Графиком выполнения работ (Приложение № 3) срока выполнения Работ по последнему из Объектов. В случае, если выполнение вида строительно-монтажных работ на Объекте(-ах) возможно только в агротехнический период, установленный Правительством Санкт-Петербурга, то срок выполнения таких работ по Договору приостанавливается до наступления агротехнического периода в следующем году. При этом Подрядчик, в том числе в случае нарушения продолжительности срока выполнения вида работ на Объекте(-ах), указанного в Приложении № 1 к Договору, обязан обеспечить сохранение выполненных до окончания агротехнического периода объемов работ на Объекте(-ах), не допускать причинение ущерба третьим лицам и Заказчику.

В силу пункта 3.3. Договора Продолжительность сроков выполнения видов работ на Объекте(-ах) указана в Приложении № 1 к Договору. Сроки начала и окончания выполнения Работ по Объекту(-ам), отдельным видам работ и технологическим этапам видов работ определяются Графиком выполнения работ (Приложение № 3). Работы по Договору должны быть выполнены в соответствии с Графиком выполнения работ (Приложение № 3).

Согласно пунктом 3.4. Договора датой окончания выполнения этапа Работ на соответствующем Объекте считается дата подписания Акта приемки выполненных работ в порядке, установленном статьей 8 Договора. Датой окончания выполнения Работ по Договору считается дата подписания Акта приемки выполненных работ по последнему из Объектов в порядке, установленном статьей 8 Договора.

На заседании Комиссии Заказчик пояснил, что объекты переданы для производства работ по капитальному ремонту Подрядчику по актам передачи 24.10.2023. Подрядчику надлежало приступить к выполнению работ на объектах по истечению 5 календарных дней, то есть с 30.10.2023.

При осмотре 10.11.2023 и 17.11.2023 комиссией в составе представителей Фонда установлены факты нарушения Подрядчиком сроков начала работ. На объектах работы не начаты и не ведутся. Указанные нарушения отражены в актах от 10.11.2023 №002160 и от 17.11.2023 №002313.

Таким образом, по мнению Заказчика вышеуказанные документы свидетельствуют о задержки подрядной организацией начала оказания услуг и (или) выполнения работ более чем на 10 календарных дней.

Заказчик на заседании Комиссии пояснил, что Приложением №3 к договору установлены графики выполнения работ, а также промежуточные сроки и объемы. Объекты должны быть окончены и сданы: Б. Монетная ул., д. 31-33 литера В до 21.01.2024, Ординарная ул., д. 10 литера А до 14.01.2024, Рентгена ул., д. 13 литера Б до 14.01.2024, Шамшева ул., д. 10 литера Б до 31.12.2023.

Заказчик также пояснил, что в акте № 002160 зафиксировано, что на объекты завезены материалы и присутствуют электрики. В акте №002313 от 17.11.2023 зафиксировано наличие на объектах материалов, а также монтажников.

Получив Уведомление о расторжении, Подрядчик обратился к Заказчику письмами № 159 от 28.11.2023, №165 от 12.12.2023, № 173 от 20.12.2023, №177 от 21.12.2023, №178 от 21.12.2023, №180 от 25.12.2023, в которых просил сохранить договорные отношения между Сторонами и уведомлял о выполнении работ.

Подрядчик на заседании комиссии предоставил счета на оплату товаров для работ по оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения), а также предоставил фотоотчет с объектов, подтверждающий выполнение

работ.

**Комиссия отмечает, что в актах передачи документации по вышеуказанным адресам отсутствует дата передачи документации, таким образом, невозможно установить дату передачи документации Заказчиком Подрядчику.**

В соответствии с п. 13.6 После расторжения Договора, исключения вида работ или Объекта(-ов) из Договора Подрядчик обязан передать Объект(-ы) или вид работ по Объекту(-ам) Управляющей организации по акту, составленному Рабочей комиссией, в котором фиксируются фактически выполненные работы и их качество. До подписания такого акта риск случайной гибели или повреждения Объекта лежит на Подрядчике.

В соответствии с пунктом 13.6. Договора письмом №173 от 20.12.2023 Подрядчик направил письмо о создании комиссии для принятия работ по Договору, а также для фиксации фактически выполненных работ Подрядчиком и их качества.

В силу пункта 230 Положения в случае частичного исполнения подрядной организацией обязательств по договору о проведении капитального ремонта до его расторжения при заключении нового договора о проведении капитального ремонта объемы оказываемых услуг и (или) выполняемых работ должны быть уменьшены с учетом объемов выполненных работ по договору о проведении капитального ремонта, ранее заключенному с победителем электронного аукциона. Цена договора о проведении капитального ремонта должна быть уменьшена пропорционально объему выполненных работ с учетом предложенного снижения при проведении электронного аукциона участником электронного аукциона.

На заседание Комиссии акты фиксирующие фактически выполненные работы и их качество, предусмотренные пунктом 13.6 договора Заказчик не представил, в представленных документах отсутствует информация о **фактически выполненных работах и их качестве.**

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, которое ожидается от любого участника гражданского оборота, с учетом прав и законных интересов другой стороны. По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Поведение сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника

гражданского оборота от добросовестного поведения.

Доказательств умышленного уклонения от исполнения Договора Заказчиком не представлены, равно как и доказательств фактически выполненных работ Заказчиком не представлено.

Основанием для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций является его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействий) в противоречие требованиям законодательства, что не усматривается в поведении Подрядчика в конкретном случае.

На основании вышеизложенного, у Комиссии Санкт-Петербургского УФАС России отсутствуют правовые основания для включения информации о подрядной организации — ООО «Специализированный застройщик «Профи Сервис» реестр недобросовестных подрядных организаций.

Исходя из вышеизложенного Комиссия по результатам проверки сведений, представленных Заказчиком, руководствуясь пунктами 258 и 263 Положения,

**Решила:**

Отказать во включении информации об ООО «Специализированный застройщик «Профи Сервис» в Реестр недобросовестных подрядных организаций.