

**Заказчик -**

Региональный фонд содействия  
капитальному ремонту многоквартирных  
домов Ярославской области

150014, г. Ярославль,  
ул. Рыбинская, д. 44  
e-mail: yarfond76@mail.ru

**Лицо, в отношении которого  
направлены сведения о включении  
в реестр недобросовестных подрядных  
организаций -**

ООО ЯХМ «Реставратор»

150014, г. Ярославль,  
ул. Салтыкова-Щедрина, д. 57/17  
e-mail: ikonayar@yandex.ru

**Решение по результатам рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных  
подрядных организаций № 06-07/02р-20**

25 февраля 2020 года г. Ярославль

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области по рассмотрению сведений о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций (далее — Комиссия) в составе:

председатель Комиссии – заместитель руководителя управления Гудкевич Е.В., члены  
Комиссии – начальник отдела контроля органов власти и рекламы  
Семенюк А.В., главный специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы  
Шарутина С.А., специалист-эксперт отдела контроля органов власти и рекламы Бубнов А.М.,

с участием:

от заявителя — Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области (далее — Заказчик, Фонд) — <...> (по доверенности);

от ООО ЯХМ «Реставратор» - <...>, <...>, <...>, <...> (по доверенностям),

рассмотрев обращение Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций ООО ЯХМ «Реставратор» (ИНН 7604089340, ОГРН 1067604063141) в порядке, предусмотренном 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 (далее — Положение), утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615,

#### **У С Т А Н О В И Л А:**

в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области поступило обращение Регионального фонда содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области (вх. № 1317 от 07.02.2020) о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций ООО ЯХМ «Реставратор» в связи с расторжением в одностороннем порядке с данным хозяйствующим субъектом договора № 09смп/2017 от 22.05.2017.

Представитель Фонда поддержал доводы, изложенные в обращении.

Представители ООО ЯХМ «Реставратор» считают доводы, содержащиеся в обращении, необоснованными и не подлежащими удовлетворению, предоставили письменные пояснения по рассматриваемому вопросу, а также документы и материалы в подтверждение своей правовой позиции.

#### **Принимая решение, Комиссия исходит из следующего.**

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.

22.05.2017 между ООО ЯХМ «Реставратор» и Фондом был заключен договор подряда № 09смп/2017 на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия (далее — Договор).

Пунктом 1.1 вышеуказанного Договора предусмотрено, что заказчик (Фонд) поручает, а подрядчик (ООО ЯХМ «Реставратор») принимает на себя обязательства по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия в соответствии с Реестром многоквартирных домов (Приложение № 3).

В соответствии с пунктом 1.3.1 Договора работы в рамках настоящего Договора должны выполняться подрядчиком в строгом соответствии с Техническим заданием (Приложение № 1) и проектно-сметной документацией (Приложение № 4).

Приложением № 1 к Договору предусмотрено выполнение работ по капитальному ремонту крыш 43 многоквартирных домов (далее также — МКД), в том числе, расположенных по адресам: г. Ярославль, ул. Революционная, д. 18 (подпункт 17 пункта 1 Технического задания), г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 21 (подпункт 22 пункта 1 Технического задания), г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 23 (подпункт 23 пункта 1 Технического задания).

Согласно пункту 1.5 Договора окончание срока выполнения всего комплекса работ по договору — 15.12.2017 г.

В соответствии с уточненным графиком производства работ срок выполнения работ по ряду многоквартирных домов перенесен на 2018 г., в частности, по указанным выше трем многоквартирным домам срок окончания производства работ был установлен до 30.09.2018.

Как следует из обращения Фонда, поступившего в Управление Федеральной антимонопольной службы по Ярославской области (вх. № 1317 от 07.02.2020), по состоянию на 30.12.2019 ООО ЯХМ «Реставратор» работы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия и расположенным по следующим адресам: г. Ярославль, ул. Революционная, д. 18, г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 21, г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 23, не выполнены.

В соответствии с подпунктом «е» пункта 226 Положения заказчик вправе расторгнуть договор о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков, в том числе в случае нарушения подрядной организацией сроков оказания услуг и (или) выполнения работ продолжительностью более 15 календарных дней по любому из МКД. Аналогичное положение содержится в подпункте «е» пункта 9.2 договора.

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.

30.12.2019 Заказчиком принято решение о расторжении в одностороннем порядке договора № 09смп/2017 от 22.05.2017.

15.01.2020 уведомление о расторжении договора в одностороннем порядке (исх. № 10-03/11828 от 30.12.2019) получено ООО ЯХМ «Реставратор», что подтверждается уведомлением о вручении № 186435-3. Таким образом, договор № 09смп/2017 от 22.05.2017 считается расторгнутым 06.02.2020.

В ответ на вышеназванное уведомление о расторжении договора в одностороннем порядке ООО ЯХМ «Реставратор» направило в адрес Фонда возражения с указанием на невозможность осуществления работ в отношении спорных объектов в связи с некорректностью проектно-сметной документации и недопуском жильцами подрядчика на объекты, а также с указанием на неоднократное направление в адрес Фонда предложений по исключению из договора № 09смп/2017 от 22.05.2017 работ по спорным МКД.

По вопросу выполнения ООО ЯХМ «Реставратор» работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 21, Комиссией установлено следующее.

Как следует из пояснений представителей ООО ЯХМ «Реставратор», при изучении проектной документации по капитальному ремонту кровли МКД, расположенного по адресу: г.

Ярославль, ул. Свердлова, д. 21, подрядчиком установлено, что в данной проектной документации не учтены мансардные помещения, расположенные в квартирах 8, 23, 31, 47 данного МКД. Указанное обстоятельство исключает возможность подрядчика производить ремонтные работы в соответствии с предоставленной Фондом проектной документацией.

Кроме того, ООО ЯХМ «Реставратор» указывает на факты воспрепятствования жителями МКД, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 21, доступу подрядчика к данному дому по причине несогласия с проектно-сметной документацией. В подтверждение данного довода подрядчиком представлены: акт об отказе в допуске, не содержащий указания на дату составления акта, но в соответствии пояснениями представителя ООО ЯХМ «Реставратор» являющийся приложением к направленному в адрес Фонда письму исх. № 153-2018 от 25.06.2018, а также Протокол собрания собственников помещений по вопросу капитального ремонта крыши от 16.04.2019.

В соответствии с пунктом 5.13 Договора заказчик обязан оказывать содействие подрядчику в доступе в жилые и нежилые помещения объектов для проведения работ и при необходимости обеспечивать приостановку выполнения работ до момента урегулирования разногласий с собственниками помещений в многоквартирном доме.

ООО ЯХМ «Реставратор» неоднократно сообщало Фонду о фактах недопуска, что подтверждается представленными в материалы дела письмами исх. № 227-2017 от 10.10.2017, исх. № 153-2018 от 25.06.2018, исх. № 33-2018 от 07.02.2018, исх. № 38-2019 от 18.04.2019. Подрядчик также указывал Заказчику на необходимость внесения изменений в проектную документацию, подтверждая свое намерение исполнить работы после внесения изменений (письмо исх. № 17-2019 от 20.02.2019; исх. № 22-2019 от 07.03.2019; исх. № 31-2019 от 01.04.2019; исх. № 47-2019 от 07.05.2019).

В связи с бездействием Фонда по обеспечению доступа и внесению изменений в проектно-сметную документацию ООО ЯХМ «Реставратор» также неоднократно направляло в адрес Заказчика предложение об исключении данного объекта из договора по соглашению сторон (письмо исх. № 95 от 01.10.2018; исх. № 132 от 06.06.2019)

Все вышеперечисленные письма содержат отметку Фонда о получении, однако на заседание Комиссии Заказчиком не представлены ответы на данные обращения подрядчика.

Представитель Фонда указывает на то, что обращения ООО ЯХМ «Реставратор», содержащие сведения о невозможности выполнения работ в отношении общего имущества рассматриваемого МКД, а также предложения об исключении данного объекта из договора по соглашению сторон, направлялись подрядчиком в адрес Фонда после истечения срока окончания производства работ, предусмотренного уточненным графиком, то есть после 30.09.2018. Также в материалы дела Заказчиком представлены письма ООО ЯХМ «Реставратор» по вопросу перенесения сроков выполнения работ по спорным МКД на 2019 г. (исх. № 26-18 от 22.02.2018, исх. № 126 от 13.05.2019), в ответ на которые Фонд указал на невозможность перенесения сроков в связи с отсутствием оснований. Как указывает представитель Фонда, недопуск подрядчика обусловлен переходом выполнения работ на зимнее время. Вместе с тем, содержание представленного подрядчиком Протокола собрания собственников помещений по вопросу капитального ремонта крыши от 16.04.2019 противоречит позиции заказчика, и указывает на отказ жителей от проведения работ без внесения изменений в проектно-сметную документацию. Бездействие ООО ЯХМ «Реставратор» в течение установленного срока выполнения работ, как полагает Фонд, свидетельствует о недобросовестности подрядной организации.

Вместе с тем, как указано выше, ряд писем, содержащих сведения о фактах недопуска ООО ЯХМ «Реставратор» к выполнению работ, направлялся подрядчиком в адрес Фонда до окончания срока выполнения работ: письмо исх. № 227-2017 от 10.10.2017 получено Фондом 11.10.2017; письмо исх. № 33-2018 от 07.02.2018 получено Фондом 07.02.2018, письмо исх. № 153-2018 от 25.06.2018 получено Фондом 26.06.2018. Кроме того, в материалы дела

подрядчиком представлено решение Кировского районного суда г. Ярославля от 17.12.2019 по делу

№ 2-3362/2019, в котором судом установлен факт уведомления подрядчиком заказчика о фактах недопуска 10.10.2017, 19.04.2018, 25.06.2018.

Таким образом, Комиссия приходит к выводу о том, что данный довод Заказчика является необоснованным.

По вопросу выполнения ООО ЯХМ «Реставратор» работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Революционная, д. 18, Комиссией установлено следующее.

Как следует из пояснений представителей ООО ЯХМ «Реставратор», при изучении проектной документации по капитальному ремонту кровли МКД, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Революционная, д. 18, подрядчиком установлено, что в проекте не отражено примыкание кровли МКД, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Революционная, д. 20, к кровле рассматриваемого дома. Данное примыкание образовалось в результате осуществления ООО «Мониторинг» неправомерных строительных работ в отношении МКД, расположенного по адресу:

г. Ярославль, ул. Революционная, д. 20. Решением Кировского районного суда г. Ярославля от 20.05.2015 суд обязал ООО «Мониторинг» привести конструкцию крыши в первоначальное состояние. Однако данное решение до настоящего времени обществом не исполнено, что исключает возможность выполнения ООО ЯХМ «Реставратор» ремонтных работ по представленной Фондом проектно-сметной документации.

ООО ЯХМ «Реставратор» указывает на недопуск общества жильцами МКД для выполнения работ в соответствии с предоставленной Фондом проектно-сметной документацией, что подтверждается актом от 18.12.2019. Также в материалы дела представлен акт осмотра кровли данного жилого дома от 30.05.2019, подтверждающий факт неисполнения ООО «Мониторинг» решения суда и отказ жителей в обеспечении доступа подрядчика на чердак МКД.

Представитель Фонда полагает, что данные документы не являются надлежащим подтверждением добросовестности подрядчика, поскольку они не подтверждают совершение подрядчиком каких-либо действий, направленных на выполнение предусмотренных Договором работ до истечения установленного уточненным графиком срока окончания производства работ.

Вместе с тем, о невозможности выполнения работ и необходимости внесения изменений в проектно-сметную документацию подрядчик уведомлял Фонд как до истечения уточненного срока окончания выполнения работ по договору (письмо исх. № 156-2018 от 28.06.2018 (отметка Фонда о получении от 28.06.2018), так и по завершении данного срока (письмо исх. № 54-2019 от 31.05.2019). Кроме того, ООО ЯХМ «Реставратор» неоднократно обращалось в адрес Фонда с предложением об исключении данного дома из договора по соглашению сторон: письмо исх. № 6-2018 от 22.03.2018 (получено Фондом 23.03.2018); исх. № 95 от 01.10.2018 (получено Фондом 01.10.2018); исх. № 117 от 20.02.2019 (получено Фондом 21.02.2020). Однако ответы Фонда на данные письма подрядчика в материалы дела представлены не были.

Вместе с тем, на заседании Комиссии представитель Заказчика подтвердил невозможность выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, расположенных по адресам: г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 21; г. Ярославль, ул. Революционная, д. 18, без внесения изменений в проектно-сметную документацию.

По вопросу выполнения ООО ЯХМ «Реставратор» работ по капитальному ремонту общего имущества МКД, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 23, Комиссией установлено следующее.

Как следует из пояснений представителей ООО ЯХМ «Реставратор», при изучении проектной документации по капитальному ремонту кровли МКД, расположенного по адресу: г. Ярославль, ул. Свердлова, д. 23, подрядчиком установлено отсутствие в данной документации ряда работ, необходимых для надлежащей эксплуатации и функционирования объекта, а именно:

- отсутствие работ по утеплению чердачного перекрытия с устройством пароизоляции;
- отсутствие работ по ремонту вентиляционных коробов и каркасных вентиляционных шахт с устройством внутренней обшивки и утепления;
- отсутствие работ по утеплению кирпичных вентиляционных шахт в пространстве чердака;
- отсутствие работ по установке системы снегозадержания и кровельного ограждения на поверхности кровли;
- отсутствие работ по выполнению подкровельной гидроизоляции;
- узел карниза, расположенный на листе 15 шифр 553.44-1-КР искажает исторический облик здания, в связи с чем необходимо изменить геометрию кровли;
- отсутствует кровельное ограждение;
- не произведен расчет несущих конструкций кровли.

ООО ЯХМ «Реставратор» направляло в адрес Фонда письма с предложениями о включении в проектно-сметную документацию необходимых работ (письмо исх. № 103-2018 от 18.04.2018), а также корректировочный акт и смету (письмо исх. № 185-2018 от 17.08.2018; исх. № 65 от 03.07.2019). Также ООО ЯХМ «Реставратор» неоднократно обращалось в адрес Фонда с предложением об исключении данного дома из договора по соглашению сторон (письмо исх. № 6-2018 от 22.03.2018; исх. № 184-2018 от 14.08.2018; исх. № 95 от 01.10.2018; исх. № 133 от 06.06.2019).

В материалы дела подрядчиком также предоставлен акт от 18.06.2019, подписанный представителем ООО ЯХМ «Реставратор», представителем АО «Управдом Кировского района», а также собственником помещения МКД, согласно которому подписавшиеся стороны указывают на необходимость внесения изменений в проектно-сметную документацию посредством включения в нее вышеперечисленных работ. Данное обстоятельство, как указывает подрядчик, являлось основанием недопуска ООО ЯХМ «Реставратор» к чердачным помещениям МКД для производства ремонтных работ.

На заседании Комиссии представитель Фонда пояснил, что основания для внесения изменений в проектно-сметную документацию, а также для исключения данного объекта из договора по соглашению сторон отсутствуют, поскольку выполнение указанных подрядчиком дополнительных работ не является обязательным.

На основании вышеизложенного, Комиссия приходит к выводу о том, что у подрядчика в силу положений пункта 1.3.1 Договора даже на дату заключения договора отсутствовала возможность выполнить предусмотренные договором № 09смп/2017 от 22.05.2017 ремонтные работы в отношении двух из трех спорных МКД по причине несоответствия фактической конфигурации крыш данных домов содержанию проектно-сметной документации, что также подтверждается заказчиком. Ремонтные работы в отношении третьего рассматриваемого МКД не были выполнены подрядчиком по причине возникших у сторон Договора разногласий относительно необходимости выполнения дополнительных работ. При этом, как указано ранее, Приложением № 1 к Договору предусмотрено выполнение работ по капитальному ремонту крыш 43 многоквартирных домов.

Пунктом 263 Положения установлено, что в случае подтверждения достоверности фактов, содержащихся в направленных заказчиком документах и информации, орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, выносит решение о включении информации о недобросовестной подрядной организации, предусмотренной [пунктом 256](#) настоящего Положения, в реестр недобросовестных подрядных организаций. В ином случае орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, выносит решение об отказе во включении информации о подрядной организации в реестр недобросовестных подрядных организаций.

В определениях Конституционного Суда Российской Федерации от 07.06.01 № 139-О, от 07.02.02 № 16-О, Постановлениях от 21.11.02 № 15-П, от 03.07.01 № 13-П, Информационном письме ВАС РФ от 20.12.1999 № С1-7/смп-1341 «Об основных положениях, применяемых в Европейском суде по правам человека по защите имущественных прав и права на правосудие» указано, что меры государственного принуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и других существенных обстоятельств. Указанные меры не должны подавлять экономическую самостоятельность и инициативу граждан и юридических лиц, чрезмерно ограничивать право каждого на свободное пользование своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности, а также право частной собственности.

По смыслу части 3 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 законом интересам, а также характеру совершенного деяния.

Основанием для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций является только такое нарушение условий договора, которое предполагает недобросовестное поведение подрядчика. По существу внесение в реестр недобросовестных подрядных организаций является санкцией за недобросовестное поведение хозяйствующего субъекта, что предполагает необходимость учета степени его вины.

Таким образом, для возникновения таких правовых последствий как признание хозяйствующего субъекта недобросовестным подрядчиком, антимонопольный орган не вправе ограничиваться формальным установлением факта несоблюдения положений законодательства, а в рамках выполнения возложенной на него функции обязан выяснить все обстоятельства, определить вину, характер действий и лишь после установления всех перечисленных обстоятельств решать вопрос о наличии или отсутствии оснований для включения хозяйствующего субъекта в реестр недобросовестных подрядчиков.

С учетом изложенного Комиссия Ярославского УФАС России полагает, что в ходе рассмотрения сведений о включении ООО ЯХМ «Реставратор» в реестр недобросовестных подрядных организаций факт недобросовестного поведения ООО ЯХМ «Реставратор», направленного на грубое нарушение условий договора, не установлен, подтверждающие данное обстоятельство доказательства в материалах дела отсутствуют.

На основании вышеизложенного и в соответствии с пунктом 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 (далее — Положение), утвержденного Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615, Комиссия

**р е ш и л а:**

Отказать Региональному фонду содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области во включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений, представленных им в отношении ООО ЯХМ «Реставратор» (ИНН 7604089340, ОГРН 1067604063141).

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

Председатель Комиссии Е.В. Гудкевич

Члены Комиссии А.В. Семенюк

С.А. Шарутина

А.М. Бубнов