

РЕШЕНИЕ

13 июня 2023 года

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 посредством видеоконференцсвязи обращение Фонда модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области (далее – Фонд модернизации и развития ЖКХ НСО) о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций информации об обществе с ограниченной ответственностью «ЖилСпецСтрой» (юридический адрес: 630015, г. Новосибирск, ул. Королева, дом 17а, офис 216а; почтовый адрес: 630039, г. Новосибирск, проезд Воинский 2-й, 74; ИНН 5403173051, КПП 540501001, ОГРН 1045401320920), с которым договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома Новосибирской области г. Новосибирска: ул. Авиастроителей, 8 (фасад, подвал, ВО, ГВС, ХВС) от 11.07.2022 от № РТС254А220639(Д), расторгнут в одностороннем порядке,

в присутствии ...

УСТАНОВИЛА:

В Новосибирское УФАС России поступило обращение Фонда модернизации ЖКХ НСО (вх. № 9876-ЭП/23 от 31.05.2023 г.) о включении информации об ООО «ЖилСпецСтрой» 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 «ЖилСпецСтрой» (юридический адрес: 630015, г. Новосибирск, ул. Королева, дом 17а, офис 216а; почтовый адрес: 630039, г. Новосибирск, проезд Воинский 2-й,

74; ИНН 5403173051, КПП 540501001, ОГРН 1045401320920).

Фонд модернизации ЖКХ НСО 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), направлена информация о расторжении в одностороннем порядке договора от 11.07.2022 от № РТС254А220639(Д), заключенного между Фондом модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области с ООО «ЖилСпецСтрой» (юридический адрес: 630015, г. Новосибирск, ул. Королева, дом 17а, офис 216а; почтовый адрес: 630039, г. Новосибирск, проезд Воинский 2-й, 74; ИНН 5403173051, КПП 540501001, ОГРН 1045401320920) для рассмотрения и принятия решения о включении ООО «ЖилСпецСтрой» в реестр недобросовестных подрядных организаций.

1. Наименование организации: ООО «ЖилСпецСтрой»; лицо, имеющее право без доверенности действовать от имени юридического лица Мозуляк Максим Юрьевич (ИНН 540700208109); участники/учредители юридического лица: Мозуляк Максим Юрьевич (ИНН 540700208109).
2. Дата заключения неисполненного договора о проведении капитального ремонта – 11.07.2022.
3. Предмет электронного аукциона – выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов Новосибирской области г. Новосибирска: ул. Авиастроителей, 8 (фасад, подвал, ВО, ГВС, ХВС).
4. Цена договора составляет 44 420 200 рублей 23 копейки (сорок четыре миллиона четыреста двадцать тысяч двести рублей 23 копейки), в том числе НДС 20% - 7 403 366 рублей 71 копейка (семь миллионов четыреста три тысячи триста шестьдесят шесть рублей 71 копейка).
5. Номер электронного аукциона - РТС254А220639, номер закупки в ЕИС 205150000012200654.
6. Сроки выполнения работ:
 - г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт фасада: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 26.06.2023, с учетом приостановки работ с 03.10.2022 по 14.04.2023;
 - г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 14.12.2022;
 - г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 04.12.2022;
 - г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 04.12.2022;
 - г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения: начало выполнения работ - 18.07.2022,

окончание выполнения работ - 04.12.2022.

7. Основание расторжения договора о проведении капитального ремонта: нарушение ООО «ЖилСпецСтрой» начала выполнения работ более чем на 10 календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме; нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 30 календарных дней по любому из Объектов.

8. Дата расторжения договора о проведении капитального ремонта – 23.05.2023.

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).

12.2.2. Задержка подрядчиком начала выполнения работ более чем на 10 календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме.

12.2.3. 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.

12.2.4. 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.

12.2.5. Прекращение членства подрядной организации в саморегулируемой организации, издание актов государственных органов в рамках законодательства Российской Федерации, лишаящих права подрядной организации на производство работ.

12.2.6. Нарушение срока замены банковской гарантии, установленного Договором, при отзыве лицензии, банкротстве или ликвидации банка-гаранта более чем на 2 рабочих дня.

12.2.7. 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).

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.

12.2.9. Нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 30 календарных дней по любому из Объектов».

Поскольку ООО «ЖилСпецСтрой» не исполнило свои обязательства в установленный Договором срок по выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск: ул. Авиастроителей, 8 (фасад, подвал, ВО, ГВС, ХВС), в объеме, предусмотренном Договором, в срок, установленный Договором, при этом: нарушение Подрядчиком начала выполнения работ более чем на 10 календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме; нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 30 календарных дней по любому из Объектов, о чем свидетельствует уведомление от 13.04.2023 № ИС-02949; акт от 13.04.2023, руководствуясь разделом 12 Договора, пунктами 226, 227 Положения, Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области уведомил ООО «ЖилСпецСтрой» о расторжении Договора от 11.07.2022 № РТС254А220639(Д) в одностороннем порядке.

13.06.2023 года в Новосибирское УФАС России из Фонда модернизации и развития ЖКХ НСО поступило письмо (исх. № ИС-05495 от 13.06.2023 г.) (вх. № 10627-ЭП/23 от 13.06.2023 г.) о том, что по состоянию на 09.06.2023 ООО «ЖилСпецСтрой» устранены замечания, послужившие основанием для расторжения в одностороннем порядке договора от 11.07.2022 № РТС254А220639(Д), в связи с чем Фонд модернизации и развития ЖКХ НСО сообщает об отмене расторжения указанного договора и отмене уведомления о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций (исх. № ИС-05082 от 31.05.2023 г.).

ООО «ЖилСпецСтрой» представило следующие пояснения по существу рассматриваемого вопроса.

11.07.2022 по результатам электронного аукциона между Фондом модернизации ЖКХ (далее - Заказчик) и ООО «ЖилСпецСтрой» (далее - Подрядчик) был заключен договор № РТС254А220639(Д) (далее - Договор) на выполнение работ по капитальному ремонту многоквартирного дома, расположенного по адресу - г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, д. 8 (далее - МКД).

Согласно п. 4.2. Договора Сроки выполнения работ:

- Ремонт фасада: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 26.06.2023, с учетом приостановки работ с 03.10.2022 по 14.04.2023.
- Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 14.12.2022.
- Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 04.12.2022.
- Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 04.12.2022.

- Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 04.12.2022.

ИС-03478 от 24.04.2023 Заказчик уведомил подрядчика о принятии решения о расторжении Договора в одностороннем порядке.

Считаем решение заказчика об одностороннем расторжении договора законными и не обоснованными в связи со следующим.

1. Работы по капитальному ремонту инженерных систем и подвального помещения выполнить невозможно в связи с систематическим затоплением подвальных помещений грунтовыми водами.

15.06.2022 актом приема-передачи общего имущества, в отношении которого ведутся работы по капитальному ремонту, зафиксирована необходимость предоставления доступа к выполнению работ, предусмотренных договором.

Однако, выполнению работ по капитальному ремонту подвальных помещений и инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, канализования и водоотведения препятствовало затопление подвальных помещений грунтовыми водами.

Указанные обстоятельства подтверждаются следующими документами предлагающимися к заявлению:

- Фото подтверждение затопления подвальных помещений грунтовыми водами;
- 09.03.2023 Акт осмотра, ул. Авиастроителей, 8. Подвал, ХГВС, ВО грунтовые воды о невозможности производства работ;
- 12.04.2023 Акт осмотра, НСК, ул. Авиастроителей, 8. Подвал, инж. сети;
- 29.03.2023 Акт осмотра, НСК, ул. Авиастроителей, 8. (подвал) грунтовые воды понуждение к исполнению;
- № ИС-02949 Уведомление ООО ЖилСпецСтрой, ул. Авиастроителей, 8. Комиссия;
- Акт от 02.06.2023 о производстве работ по ремонту фасада, затоплении подвала грунтовыми водами;
- Акт от 22.07.2022 изменения фасад, грунтовые воды, приостановка;
- ИС-01785 от 09.03.2023 о проведении осмотра Авиастроителей, 8;
- ИС-02212 от 23.03.23 ФКР об изменениях ПСД приостановке работ в связи с затоплением;
- ис-02444 от 30.05.23 о понуждении к производству работ в затопленных помещениях. Согласно статье 719 ГК РФ

1. Подрядчик вправе не приступать к работе, а начатую работу приостановить в случаях, когда нарушение заказчиком своих обязанностей по договору подряда,

в частности непредоставление материала, оборудования, технической документации или подлежащей переработке (обработке) вещи, препятствует исполнению договора подрядчиком, а также при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что исполнение указанных обязанностей не будет произведено в установленный срок (статья 328).

2. Если иное не предусмотрено договором подряда, подрядчик при наличии обстоятельств, указанных в пункте 1 настоящей статьи, вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

Однако Заказчик, понуждал Подрядчика к выполнению работ в не пригодных для этого условиях.

Аргументация основана на том, что Подрядчик связан обязательствами с заказчиком по договорам:

РТС254А210681(Д) от 12.11.2021;

РТС254А210686(Д) от 12.11.2021;

РТС254А220028(Д) от 02.03.2022;

РТС254А210680(Д) от 12.11.2021;

РТС254А210744 (Д) от 04.02.2022;

РТС254А 230065(Д) от 09.03.2023,

На общую сумму 155 211 972,79 рублей.

В соответствии с п. 3.4. Договоров Заказчик осуществляет промежуточные платежи путем перечисления денежных средств:

- аванс в размере не более 30% от цены Договора в течение 50 календарных дней с даты предоставления:
- документов, подтверждающих поставку материалов, соответствующих работам по договору, на объект (Приложение 8 к договору);
- акта приема-передачи объекта (Приложение 5 к договору);
- подписанного сторонами графика производства работ;
- предоставления протокола входного контроля качества проектно-сметной документации (Приложение 7 к договору).
- в размере до 50% от стоимости каждого вида работ при предоставлении Подрядчиком акта о приёмке выполненных работ (формы КС-2), справки о стоимости выполненных работ (формы КС-3) и всей необходимой приемосдаточной документации по Объекту. Промежуточный платеж за выполненные работы осуществляется в размере, соответствующем объему выполнения работ, согласно представленных документов, в течение 100 календарных дней с момента приемки указанных документов без замечаний;

- в размере до 80% от стоимости каждого вида работ при предоставлении Подрядчиком акта о приемке выполненных работ (формы КС-2), справки о стоимости выполненных работ (формы КС-3) и всей необходимой приемосдаточной документации по Объекту. Промежуточный платеж за выполненные работы осуществляется в размере, соответствующем объему выполнения работ, согласно представленных документов, в течение 100 календарных дней с момента приемки указанных документов без замечаний.

Согласно п. 3.7. Договора Окончательная расчет с Подрядчиком по каждому виду работ производится Заказчиком в течение 210 календарных дней после подписания Акта о приемке выполненных работ формы (КС-2) и справки о стоимости выполненных работ (КС-3).

В случае отказа Подрядчика от не законных требований Заказчика последний был бы вынужден выполнять работы без авансовых платежей и с перспективой получить расчет по исполненным обязательствам спустя год после сдачи работ.

В настоящее время сторонами обсуждается возможность заключения дополнительного соглашения к договору об исключении работ по капитальному ремонту подвальных помещений и инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, канализования и водоотведения многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, д. 8

2. Срок производства работ по капитальному ремонту фасада МКД.

В Уведомлении о расторжении Заказчик указал, что причиной, послужившие основанием для расторжения Договора является нарушение:

п. 12.2.2. Договора - Задержка Подрядчиком начала выполнения работ более чем на 10 календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме.

Из представленных документов следует, что по причине затопления подвальных помещений грунтовыми водами к работам по капитальному ремонту подвальных помещений и инженерных систем холодного и горячего водоснабжения, канализования и водоотведения многоквартирного дома по адресу: г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, д. 8 преступить было невозможно.

Также заказчик ссылается на п. 12.2.9. Договора, а именно Нарушение Подрядчиком сроков выполнения работ продолжительностью более 30 календарных дней по любому из Объектов.

Договором установлены следующие сроки производства работ по ремонту фасада: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 26.06.2023, с учетом приостановки работ с 03.10.2022 по 14.04.2023.

В то время как уведомление о расторжении было направленно 24.04.2023, за три месяца до окончания срока производства работ.

Заказчик полагает что договор расторгнут с 23.05.2023. Также до истечения срока производства работ по ремонту фасада.

Кроме того, пунктом 223 Постановления Правительства РФ от 1 июля 2016 г. № 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 - 615 ПП РФ) установлено, что

Сроки оказания услуг и (или) выполнения работ по договору о проведении капитального ремонта по соглашению сторон могут быть продлены на период действия одного из следующих обстоятельств при наличии документов, подтверждающих такие обстоятельства:

а) изменение объема оказываемых услуг и (или) выполняемых работ по договору о проведении капитального ремонта по соглашению сторон при согласовании таких изменений собственниками помещений в многоквартирном доме, уполномоченным представителем собственников таких помещений или органами местного самоуправления в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации;

б) недопуск собственниками помещений в многоквартирном доме подрядной организации к оказанию услуг и (или) выполнению работ по капитальному ремонту по причинам, не связанным с неисполнением или ненадлежащим исполнением такой организацией договора о проведении капитального ремонта;

в) приостановка оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту в связи с наступлением отопительного сезона и (или) неблагоприятных погодных условий.

Учитывая, что в процессе производства работы приостанавливались по указанным обстоятельствам (что подтверждается журналом производства работ), а также то что даже без учета приостановок срок исполнения обязательств не истек, считаем требование о расторжении не обоснованным.

3. Заказчик не представил документы, подтверждающие причины, послужившие основанием для расторжения Договора.

Приложенные к Уведомлению о расторжении Акты не являются документами, подтверждающими причины, послужившие основанием для расторжения Договора.

4. Если Заказчик принял решение об отказе от исполнения договора подряда, но впоследствии стороны продолжили его исполнение, то договор не является расторгнутым.

Обязательства продолжали исполняться сторонами после даты, указанной в уведомлении о расторжении Договора.

Указанные обстоятельства подтверждаются в том числе:

- актом от 02.06.2023 о выполнении работ и затоплении подвальных помещений;
- обращением к заказчику УК «Спас-дом» от 08.06.2023 о выполнении работ и

необходимости отмены решения о расторжении Договора.

5. Выполненные по договору работы Заказчиком не оплачены.

Статьей 729 ГК РФ определены последствия прекращения договора подряда до приемки результата работ, среди которых названа обязанность заказчика компенсировать подрядчику произведенные затраты.

На сегодняшний день работы не приняты. Выполненные работы не оплачены.

6. Подрядчик планирует в судебном порядке признать недействительной одностороннюю сделку, совершенную Фондом модернизации и развития жилищно- коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области, по расторжению договора.

Поскольку односторонний отказ Фонда капремонта от договора, выраженный в уведомлении направлен на прекращение гражданских прав и обязанностей, вытекающих из заключённого ранее договора, односторонний отказ отвечает критериям, предъявляемым статьями 153, 154 ГК РФ к гражданско-правовым сделкам.

Пунктом 50 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 разъясняется, что по смыслу статьи 153 ГК РФ при решении вопроса о правовой квалификации действий участника (участников) гражданского оборота в качестве сделки для целей применения правил о недействительности сделок следует учитывать, что сделкой является волеизъявление, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (например, гражданско- правовой договор, выдача доверенности, признание долга, заявление о зачёте, односторонний отказ от исполнения обязательства, согласие физического или юридического лица на совершение сделки).

На основании пунктов 1, 2 статьи 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания её таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе.

Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Согласно статье 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Под заинтересованным лицом следует понимать лицо, имеющее юридически значимый интерес в данном споре. Эта заинтересованность может признаваться за участником сделки либо за лицами, чьи права и законные интересы прямо нарушены оспариваемой сделкой.

На основании пункта 1 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечёт

юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с её недействительностью, и недействительна с момента её совершения.

Кроме того, в силу пункта 5 статьи 450.1 ГК РФ в случаях, если при наличии оснований для отказа от договора (исполнения договора) сторона, имеющая право на такой отказ, подтверждает действие договора, в том числе путём принятия от другой стороны предложенного последней исполнения обязательства, последующий отказ по тем же основаниям не допускается.

Согласно пункту 227 Постановления № 615 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.

Однако, в соответствии с частью 2 статьи 104 Федерального закона № 44-ФЗ от 05.04.2013 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее - Закон № 44-ФЗ), в реестр недобросовестных поставщиков включается информация о подрядчиках, с которыми контракты расторгнуты, в том числе, в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения контракта в связи с существенным нарушением ими условий контрактов.

Аналогичное условие содержится и в пункте 255 Постановления № 615, согласно которому в реестр недобросовестных подрядных организаций включается, в частности, информация 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 пункту 2 статьи 450 ГК РФ, существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечёт для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии с ч. 1 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора.

В ч. 5 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации указано, что привлечение региональным оператором подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.07.2016 № 615 утверждено Положение 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, которое определяет порядок привлечения специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, (далее - региональный оператор), подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (далее - подрядные организации), в целях повышения эффективности, результативности привлечения подрядных организаций, обеспечения гласности и прозрачности привлечения подрядных организаций, предотвращения коррупции и других злоупотреблений в процессе привлечения подрядных организаций путем проведения предварительного отбора подрядных организаций, формирования реестра квалифицированных подрядных организаций и проведения закупок (торгов) в целях заключения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Ведение реестра недобросовестных подрядных организаций предусмотрено Разделом VII Положения, согласно п. 255 которого 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; 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.

В силу п. 259 Положения орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, осуществляет проверку фактов, содержащихся в документах, представленных заказчиком, и информации.

По результатам рассмотрения документов и информации, предусмотренных пунктами 257 и 258 настоящего Положения, выносится решение. 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. Копия решения, вынесенного органом, уполномоченным на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, направляется заказчику и лицу, в отношении которого принято решение о включении информации, предусмотренной пунктом 256 настоящего Положения, в реестр

недобросовестных подрядных организаций (п. 263 Положения).

Из рассмотренных обстоятельств можно усмотреть, что Заказчиком не оказывалось необходимое содействие Подрядчику в части сбора исходной документации для выполнения работ. Устанавливая в договоре столь короткие сроки выполнения работ, при отсутствии у Заказчика исходной документации и отсутствии информации о ее наличии у каких-либо организаций или служб, Заказчик способствовал возникновению ситуации, при которой Подрядчиком были бы нарушены установленные Договором сроки выполнения работ.

Согласно п. 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.

Исходя из положений пункта 263 Положения № 615 реестр недобросовестных подрядчиков с одной стороны является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры размещения государственного или муниципального заказа обязательств. При этом одним из последствий включения в реестр недобросовестных подрядных организаций (в качестве санкции за допущенное нарушение) может являться ограничение прав такого лица на участие в течение установленного срока в предварительном отборе (пункт 23 Положения № 615 установлены требования к участникам предварительного отбора, в том числе отсутствие сведений об участнике предварительного отбора в реестре недобросовестных подрядных организаций, ведение которого осуществляется федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном разделом VII настоящего Положения).

С другой стороны анализ указанных положений позволяет сделать вывод и о том, что реестр недобросовестных подрядчиков служит инструментом, обеспечивающим реализацию целей регулирования отношений, определенных в общих положениях законодательства в сфере закупок, по добросовестной конкуренции и предотвращению злоупотреблений в сфере размещения заказов, следовательно, является механизмом защиты государственных и муниципальных заказчиков от недобросовестных действий поставщиков (исполнителей, подрядчиков).

Вместе с тем, основанием для включения в реестр недобросовестных подрядчиков является только такое уклонение лица от заключения контракта или от исполнения условий контракта, которое предполагает его недобросовестное поведение, совершение им умышленных действий (бездействия) в противоречие требованиям Закона о контрактной системе, в том числе приведшее к невозможности заключения контракта с этим лицом как признанным победителем конкурса и нарушающее права заказчика относительно условий (выявленных им как лучших) и срока исполнения контракта, которые связаны, прежде всего, с эффективным

использованием бюджетных средств в предусмотренном бюджетным законодательством порядке.

Данные обстоятельства в каждом конкретном случае подлежат выяснению антимонопольным органом при решении вопроса о наличии оснований для включения сведений о лице в реестр недобросовестных подрядных организаций в рамках установленной процедуры. При этом, Постановление Правительства № 615 не содержит безусловной обязанности антимонопольного органа включать представленные ему сведения о подрядной организации в соответствующий реестр без оценки его действий в каждом конкретном случае.

Согласно разъяснениям Конституционного Суда Российской Федерации, изложенным в постановлениях от 30.07.2001 № 13-П, от 21.11.2002 №, от 24.06.2009 № 11-П, меры государственного понуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. 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.

По смыслу 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 законным интересам, а также характеру совершенного деяния.

С учетом изложенного при рассмотрении вопроса о включении или невключении лица в реестр недобросовестных поставщиков, подрядчиков не может ограничиться только формальной констатацией ненадлежащего исполнения хозяйствующим субъектом тех или иных нормативных требований без выяснения и оценки всех фактических обстоятельств дела в совокупности и взаимосвязи.

Таким образом, отказ заказчика от исполнения договора сам по себе не является безусловным основанием для включения подрядчика в реестр недобросовестных подрядных организаций в отрыве от соблюдения законодательно установленной процедуры.

На момент рассмотрения обращения Заказчика из представленных доказательств не усматривается наличие оснований для включения сведений об Обществе в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Поскольку включение сведений в реестр недобросовестных подрядных организаций является мерой ответственности, все неустранимые сомнения в виновности лица, привлекаемого к ответственности, толкуются в пользу этого лица.

Также ООО «ЖилСпецСтрой» заявило ходатайство о приостановлении рассмотрения сведений о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций в связи с обращением ООО «ЖилСпецСтрой» в Арбитражный суд Новосибирской области о признании незаконным и недействительным

расторжение Договора от 11.07.2022 от № РТС254А220639(Д) в одностороннем порядке (вх. № 10515/23 от 09.06.2023 г.).

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

Фонд модернизации ЖКХ НСО опубликовал в ЕИС, на электронной площадке РТС-tender сообщение о проведении аукциона в электронной форме на заключение договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома Новосибирской области г. Новосибирска: ул. Авиастроителей, 8 (фасад, подвал, ВО, ГВС, ХВС) № РТС254А220639(Д).

По результатам определения подрядной организации путем проведения электронного аукциона Фонд модернизации и развития ЖКХ НСО и ООО «ЖилСпецСтрой» заключили Договор от 11.07.2022 от № РТС254А220639(Д).

Сроки выполнения работ:

- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт фасада: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 26.06.2023, с учетом приостановки работ с 03.10.2022 по 14.04.2023;
- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 14.12.2022;
- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 04.12.2022;
- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 04.12.2022;
- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ - 04.12.2022.

09.11.2022 года между сторонами было подписано дополнительное соглашение к Договору от 11.07.2022 от № РТС254А220639(Д), согласно которому в п. 4.2. Договора были внесены следующие изменения:

«4.2. Сроки выполнения работ:

- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт фасада: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ – 26.06.2023, с учетом приостановки работ с 03.10.2022 по 14.04.2022.
- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ – 14.12.2022.

- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ – 04.12.2022.

- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ – 04.12.2022.

- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ – 04.12.2022.

Окончанием выполнения работ является последний день установленного срока выполнения работ согласно Графику выполнения работ.

Сроки начала и окончания Работ по видам работ являются исходными для определения имущественных санкций в случае нарушения Подрядчиком сроков производства Работ».

17.11.2022 года между сторонами было подписано дополнительное соглашение к Договору от 11.07.2022 от № РТС254А220639(Д), согласно которому в п. 4.2. Договора были внесены следующие изменения:

«4.2. Сроки выполнения работ:

- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт фасада: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ – 26.06.2023, с учетом приостановки работ с 03.10.2022 по 14.04.2023.

- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ – 14.12.2022.

- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы канализования и водоотведения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ – 04.12.2022.

- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы горячего водоснабжения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ – 04.12.2022.

- г. Новосибирск, ул. Авиастроителей, 8 - Ремонт внутридомовой инженерной системы холодного водоснабжения: начало выполнения работ - 18.07.2022, окончание выполнения работ – 04.12.2022.

Окончанием выполнения работ является последний день установленного срока выполнения работ согласно Графику выполнения работ.

Сроки начала и окончания Работ по видам работ являются исходными для определения имущественных санкций в случае нарушения Подрядчиком сроков производства Работ».

13.04.2023 Фонд модернизации и развития ЖКХ НСО направил в адрес ООО

«ЖилСпецСтрой» уведомление (исх. № ИС-012949 от 13.04.2023 г.) о проведении 19.04.2023 комиссии, также Фонд модернизации и развития ЖКХ НСО уведомил о нарушении исполнения в срок предусмотренных договором обязательств.

Согласно акту от 19.04.2023 года ООО «ЖилСпецСтрой» к выполнению работ по капитальному ремонту внутридомовой инженерной системы и канализования и водоотведения, горячего и холодного водоснабжения не приступил, сроки выполнения работ вышли. Задержка подрядной организацией начала выполнения работ более, чем на 10 календарных дней по причинам, не зависящим от Заказчика или собственников помещений. На момент осмотра работы ведутся с отставанием от графика выполнения работ по капитальному ремонту подвальных помещений и составляет 55 %, по фасаду капитальный ремонт выполнен с отставанием от графика работ и составляет 60 %.

24.04.2023 г. Фонд модернизации и развития ЖКХ НСО направил в адрес ООО «ЖилСпецСтрой» уведомление о расторжении договора в одностороннем порядке в связи с тем, что ООО «ЖилСпецСтрой» не выполнил работы по ремонту подвала, ВО, ГВС, ХВС в объеме, предусмотренном договором.

Согласно п. 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 подрядными организациями условий таких договоров.

По смыслу действующего законодательства ведение реестра недобросовестных подрядных организаций призвано обеспечивать защиту заказчиков от действий (бездействия) недобросовестных подрядных организаций при заключении и исполнении договоров (контрактов). В то же время включение в реестр недобросовестных подрядных организаций является специальной мерой ответственности, установленной законодателем в целях обеспечения исполнения лицом принятых на себя в рамках процедуры торгов обязательств. При этом одним из последствий такого включения может являться ограничение прав лица на участие в течение установленного срока в закупках на право выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов.

В соответствии с разъяснениями Конституционного Суда Российской Федерации, изложенными в постановлениях от 30.07.2001 № 13-П и от 21.11.2002 № 15-П, меры государственного принуждения должны применяться с учетом характера совершенного правонарушения, размера причиненного вреда, степени вины правонарушителя, его имущественного положения и иных существенных обстоятельств. 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.

Уклонение от исполнения договора может выражаться как в совершении целенаправленных, умышленных действий или бездействия, осуществленных с указанной целью, так и в их совершении по неосторожности, когда исполнитель по небрежности не принимает необходимых мер по соблюдению норм и правил, необходимых для исполнения договора, то есть создает условия, влекущие невозможность его исполнения. При этом участвуя обязательно в силу закона торгах, участник должен осознавать то обстоятельство, что он вступает в специальный образом урегулированные правоотношения, в данном случае связанные с расходованием денежных средств фонда капитального ремонта, что требует от него большей заботливости и осмотрительности при исполнении своих обязанностей. Соответственно, принимая решение об участии в процедуре выбора подрядной организации и подавая заявку, участник должен осознавать возможность наступления для него неблагоприятных последствий в случае признания его победителем и уклонения от исполнения контракта в дальнейшем.

При этом основанием для включения в реестр недобросовестных поставщиков является уклонение лица от исполнения контракта, которое предполагает недобросовестное поведение.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно п. 1 ст. 401 ГК РФ 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.

В соответствии с п. 3 ст. 401 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Таким образом, законодательством не предусмотрено безусловное включение в реестр недобросовестных подрядных организаций только за нарушение подрядчиком сроков выполнения работ.

Согласно представленной информации, ООО «ЖилСпецСтрой» выполнены работы по ремонту фасада. При этом работы по ремонту подвала, ВО, ГВС, ХВС в объеме, предусмотренном договором, на дату расторжения договора не были выполнены в связи с затоплением подвала грунтовыми водами. Факт подтопления подвала грунтовыми водами подтверждается следующими материалами:

- Фото подтверждение затопления подвальных помещений грунтовыми водами;

- 09.03.2023 Акт осмотра, ул. Авиастроителей, 8. Подвал, ХГВС, ВО грунтовые

воды о невозможности производства работ;

- 29.03.2023 Акт осмотра, НСК, ул. Авиастроителей, 8. (подвал);
- 12.04.2023 Акт осмотра, НСК, ул. Авиастроителей, 8. Подвал, инж. сети.

Согласно представленной информации, в связи с затоплением подвальных помещений грунтовыми водами также отсутствовала возможность приступить к капитальному ремонту инженерных сетей (ХВС, ГВС, ВО).

Согласно акту от 02.06.2023 года в подвальных помещениях также имеется наличие грунтовых вод.

Согласно письму ЗАО «Управляющая компания «СПАС-Дом» (исх. № 142/п от 08.06.2023 г.), направленного в адрес Фонда модернизации и развития ЖКХ НСО, ЗАО «Управляющая компания «СПАС-Дом» работы по ремонту подвальных помещений и фасада были приостановлены до весеннего периода 2023 г., при наступлении положительных температур подрядчик приступил к выполнению работ. Также в указанном письме «Управляющая компания «СПАС-Дом» просит не расторгать указанный контракт, дать ООО «ЖилСпецСтрой» возможность завершить указанные работы, поскольку расторжение указанного контракта и выбор нового подрядчика для капитального ремонта приведет к тому, что до наступления холодов не будут выполнены работы по ремонту крыши и оштукатуривания фасада, что может повлечь промерзание стен в зимний период.

Таким образом, с учетом вышеизложенного, частично работы были выполнены, недобросовестность в действиях ООО «ЖилСпецСтрой Р» не установлена.

В связи с изложенным, Комиссия Новосибирского УФАС России приходит к выводу о том, что в действиях ООО «ЖилСпецСтрой» отсутствует умышленное уклонение от выполнения договора и принятых по нему обязательств. Оснований для включения сведений об ООО «ЖилСпецСтрой» в Реестр недобросовестных подрядных организаций не усматривается.

Также Комиссией Новосибирского УФАС России принято к сведению письмо (исх. № ИС-05495 от 13.06.2023 г.). При этом Постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615 не предусмотрено приостановление рассмотрения обращения о включении сведений в реестр недобросовестных подрядных организаций в связи с обращением подрядной организации в арбитражный суд о признании незаконным и недействительным расторжение договора в одностороннем порядке.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь п. 263 Положения, постановления Правительства РФ от 01.07.2016 № 615, п. 8 методических рекомендаций по ведению реестра недобросовестных подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, утвержденного Приказом ФАС России от 26.12.2018 № 1871/18, Комиссия Новосибирского УФАС России

РЕШИЛА:

Отказать Фонду модернизации и развития ЖКХ НСО во включении информации об ООО «ЖилСпецСтрой» (юридический адрес: 630015, г. Новосибирск, ул. Королева,

дом 17а, офис 216а; почтовый адрес: 630039, г. Новосибирск, проезд Воинский 2-й, 74; ИНН 5403173051, КПП 540501001, ОГРН 1045401320920) 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.