



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
АНТИМОНОПОЛЬНАЯ СЛУЖБА**

**УПРАВЛЕНИЕ
Федеральной антимонопольной службы
по Челябинской области**

пр. Ленина, 59, г. Челябинск, 454091
тел. (351) 263-88-71, факс (351) 263-18-39
[e-mail: to74@fas.gov.ru](mailto:to74@fas.gov.ru)

штамп
регистрации

№ _____

На № _____

от _____

Специализированная некоммерческая
организация - фонд "Региональный
оператор капитального ремонта общего
имущества в многоквартирных домах
Челябинской области"
454020, г. Челябинск, ул. Образцова, д. 7
fondkp74@mail.ru,
regoperator_zakupki@mail.ru

ООО ЖилПромСтрой
454090, г. Челябинск, ул. Российская, д.
159В, кв. 412
08bos11@mail.ru

РЕШЕНИЕ

№ 074/10/615-137/202 4

**о включении информации о недобросовестной подрядной организации в реестр
недобросовестных подрядных организаций**

29 января 2024 года

Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения объявлена 29 января 2024 года
В полном объеме решение изготовлено 31 января 2024 года

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции (далее – Комиссия), в составе:

Председатель Комиссии:

– руководитель Челябинского УФАС России;

Члены Комиссии:

– специалист-эксперт отдела анализа товарных
и финансовых рынков Челябинского УФАС России,
– специалист-эксперт отдела анализа товарных
и финансовых рынков Челябинского УФАС России,

рассмотрев обращение специализированной некоммерческой организации - фонд «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области» (далее – СНОФ «Региональный



2024-1521

оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области», Региональный оператор, Заказчик) о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений об обществе с ограниченной ответственностью «ЖилПромСтрой» (далее – ООО «ЖилПромСтрой», Общество, Подрядная организация) в связи с односторонним расторжением договора, заключенного по результатам электронного аукциона на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке и экспертизе проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов (извещение № 206950000012300006) (далее – Аукцион), при участии в рассмотрении жалобы представителей Регионального оператора (по приказу от 23.06.2021 № 122), (доверенность от 15.05.2023 № 14), (доверенность от 09.11.2023 № 52), (доверенность от 25.01.2024 №5), генерального директора ООО «ЖилПромСтрой» (по решению доверительного управляющего ООО «ЖилПромСтрой» от 26.10.2021) в дистанционном режиме при использовании программы TrueConf,

УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 22.01.2024 поступило обращение Регионального оператора от 19.01.2024 исх. № 212 (вх. № 992/24 от 22.01.2024) о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений об ООО «ЖилПромСтрой», зарегистрированном по адресу: 454090, г. Челябинск, ул. Российская, д.159В, кв.412, ИНН 7415051527, КПП74501001, ОГРН 1067415048470.

Уведомлением № 074/10/615-137/2024 о поступлении обращения о включении сведений в реестр недобросовестных подрядных организаций (исх. № АК/876/24 от 23.01.2024) рассмотрение обращения назначено на 29.01.2024, также у Регионального оператора и ООО «ЖилПромСтрой» запрошены документы, составленные в ходе исполнения договора № 2300006/37-ПД/СМР-2023, включая акты приема-передачи объекта, о назначении ответственных лиц, о начале работ, о приемке выполненных работ и скрытых работ, о фиксации нарушений по договору, уведомления о приостановлении производства работ, а также переписку по факту исполнения договора. Региональный оператор в соответствии с указанным уведомлением представил истребуемые документы письмом от 26.01.2024 №322 (вх. От 26.01.2024 № 1261/24).

Согласно представленной Заказчиком информации, 12.01.2023 Региональный оператор объявил о проведении электронного аукциона на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирных домов, разработке проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов (извещение № 206950000012300006).

По результатам проведенного аукциона Региональным оператором 06.02.2023 заключен договор № 2300006/37-ПД-СМР-2023(далее – Договор) на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке и экспертизе проектной документации на проведение капитального

ремонта общего имущества многоквартирных домов, капитальному ремонту общего имущества МКД на общую сумму 45 374 567 руб. 04 коп.,(НДС не предусмотрен) с участником аукциона - ООО «ЖилПромСтрой».

Договором предусмотрена обязанность ООО «ЖилПромСтрой» выполнить комплекс работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке и экспертизе проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, расположенных в г. Миассе Челябинской области, а именно на 5 объектах.

Согласно представленным Региональным оператором документам, дополнительным соглашением № 4ю стороны пришли к согласию исключить следующие виды работ по капитальному ремонту из Адресного перечня многоквартирных домов и Графика оказания услуг и (или) выполнения Работ, включающий стоимость этапов выполнения работ(услуг) и необходимость получения справки/справок о проценте физического износа МКД по Договору:

1. г. Миасс, ул. Калинина,23: ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, установка коллективных (общедомовых) узлов управления потреблением горячей воды, установка коллективных (общедомовых) узлов управления потреблением тепловой энергии.

2. г. Миасс, ул. Керченская, д.9: ремонт внутридомовых инженерных систем водоотведения, ремонт крыши, ремонт фасада, ремонт фундамента, ремонт внутридомовых инженерных систем теплоснабжения, ремонт внутридомовых инженерных систем холодного водоснабжения, ремонт внутридомовых инженерных систем электроснабжения.

По оставшимся объектам, в соответствии с данными, представленными Региональным оператором, по состоянию на 19.12.2023 ООО «ЖилПромСтрой» к выполнению работ не приступило. Региональный оператор принял решение об одностороннем расторжении договора в связи с неоднократным нарушением существенных условий договора, а именно: задержка 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 (пп. «б» п. 226 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).

Представитель Регионального оператора на заседании Комиссии доводы обращения поддержал.

В связи с уклонением ООО «ЖилПромСтрой» от исполнения условий Договора Региональный оператор расторгнул договор на основании подпунктов «а» и «е» пункта 226, пунктом 227 Положения №615 и обратился в Челябинское УФАС России с заявлением о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений об Обществе.

Изучив представленные документы, заслушав пояснения Регионального оператора и подрядной организации Комиссия пришла к следующим выводам.

Пунктом 254 Положения о привлечении специализированной некоммерческой организацией, осуществляющей деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 01.07.2016 № 615, предусмотрено ведение реестра недобросовестных подрядных организаций федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по принятию нормативных правовых актов и контролю за соблюдением антимонопольного законодательства (далее – орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций), в соответствии с утвержденными им методическими рекомендациями. В соответствии с пунктами 259, 263 Положения № 615 орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, рассматривает обращение о включении информации о подрядной организации в реестр недобросовестных подрядных организаций, по результатам рассмотрения которого выносит решение о включении информации о подрядной организации в реестр недобросовестных подрядных организаций, либо об отказе во включении информации в указанный реестр.

Пунктом 255 Положения № 615 предусмотрено, что 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.

Согласно пункту 225 Положения № 615 расторжение договора об оказании услуг допускается: а) по соглашению сторон; б) по инициативе заказчика, в том числе в виде одностороннего расторжения договора о проведении капитального ремонта, или подрядной организации (основания такого расторжения устанавливаются в договоре о проведении капитального ремонта); в) по решению суда по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации. В силу подпункта «б» пункта 226 Положения № 615 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.

Согласно пункту 258 Положения № 615 в случае расторжения договора о проведении капитального ремонта заказчиком в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных настоящим Положением, заказчик в течение 3 рабочих дней со дня расторжения договора о проведении капитального ремонта направляет в орган, уполномоченный на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, информацию, предусмотренную подпунктами «в»-«з» пункта 256 настоящего

Положения, а также в письменной форме обоснование причин расторжения договора о проведении капитального ремонта заказчиком в одностороннем порядке.

В соответствии с пунктом 2 статьи 715 ГК РФ если подрядчик не приступает своевременно к исполнению договора подряда или выполняет работу настолько медленно, что окончание ее к сроку становится явно невозможным, заказчик вправе отказаться от исполнения договора и потребовать возмещения убытков.

Пунктом 227 Положения № 615 определена обязанность заказчика направить уведомление о расторжении договора об оказании услуг не позднее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора об оказании услуг с подрядной организацией. Согласно условиям пункта 4.1 Договора Подрядчик обязуется выполнить работы по договору в соответствии с Графиком производства работ.

Сроки начала и окончания работ по этапам на каждом объекте являются исходными для определения санкций в случае нарушения Подрядчиком сроков производства работ. В соответствии с пунктом 1 статьи 708 ГК РФ в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы.

Таким образом, с учетом положений статей 432, 708 ГК РФ существенными условиями Договора являются сроки выполнения работ. В пункте 4.1 Договора Заказчиком определены начальный и конечный сроки выполнения работ по этапам, указанным в Приложении № 3. Согласованные сторонами Графики являются неотъемлемой частью договора. Согласно условиям п. 4.2 Договора, Подрядчик обязуется оказать услуги, выполнить работы по Договору в соответствии с Графиком производства Работ (приложение №3 к Договору), включающим стоимость Этапов выполнения работ (услуг) и необходимость получения справки/справок о проценте физического износа и группе капитальности МКД.

В пункте 4.3. Договора Заказчиком определены начальные и конечные сроки выполнения работ по этапам в графике производства работ (приложение №3 к Договору), включающим стоимость этапов выполнения работ (услуг) и необходимость получения справки/справок БТИ о проценте физического износа МКД и являющимся неотъемлемой частью Договора.

По состоянию на 19.12.2023 г. Подрядчик не приступил к исполнению обязательств по Договору, тем самым нарушил п. 2.1 Договора по следующим объектам: г. Миасс, ул. Калинина, д.19, г. Миасс, ул. Калинина, 23 (за вычетом работ, исключенных дополнительным соглашением), г. Миасс, ул. Калинина, 25, г. Миасс, п. Н. Аглян, ул. Городок, 12.

Региональным оператором в адрес ООО «ЖилПромСтрой» направлены претензии (исх. № б/н от 03.05.2023, №б/н от 15.09.2023, № б/н от 20.09.2023), в соответствии с которыми Региональный оператор требует незамедлительно приступить к выполнению работ. ООО «ЖилПромСтрой» не отреагировало на данные претензии, какие-либо меры, направленные на исполнение условий Договора, не предприняло.

На основании изложенного, Региональным оператором в соответствии с подпунктом «а» и «е» пункта 226, пунктом 227 Положения № 615 принято решение об одностороннем расторжении Договора с ООО «ЖилПромСтрой» по причине нарушения Подрядной организацией сроков выполнения работ.

19.12.2023 указанное решение Региональным оператором направлено ООО «ЖилПромСтрой» по почте заказным письмом на адрес, указанный в Договоре: 454090, г. Челябинск, ул. Российская, д.159В, кв. 412, а также по электронной почте (08bos11@mail.ru).

Заказчик обязан направить уведомление о расторжении Договора не позднее чем за 15 (пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты расторжения Договора. Согласно пункту 227 Постановления № 615 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. Договор считается расторгнутым с 18.01.2024.

При привлечении лица к публично-правовой ответственности государственным органом должна быть установлена вина этого лица в нарушении закона. 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.

Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

Следовательно, исходя из презумпции добросовестности и разумности участников гражданских правоотношений и общего принципа доказывания лицо, от которого требуются разумность или добросовестность при осуществлении права, признается действующим разумно и добросовестно, пока не доказано обратное. Бремя доказывания лежит на лице, утверждающем, что лицо употребило свое право исключительно во зло другому лицу. Согласно части 2 статьи 450 ГК РФ существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. В соответствии с пунктом 225 Положения № 615 в реестр недобросовестных подрядных организаций включается информация о подрядчике в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения договора об оказании услуг в связи с существенным нарушением подрядчиком условий таких договоров.

Согласно позиции Верховного суда Российской Федерации, отраженной в определениях от 03.04.2001 № 18-В01-12, от 07.06.2011 № 5-В11-27, ссылающаяся на существенное нарушение договора сторона должна представить суду

доказательства такого нарушения: неполучение доходов, возможное несение дополнительных расходов или наступление других последствий, существенно отражающихся на интересах стороны. Сам же факт наличия такого нарушения, в силу статьи 450 ГК РФ, не может служить основанием для расторжения договора.

Таким образом, действия (бездействие) подрядчика должны оцениваться не с позиции гражданско-правовой ответственности, при наступлении которой предполагается вина контрагента, не исполнившего или ненадлежащим образом исполнившего свои обязательства, а применительно к публичной ответственности, при наступлении которой, административный орган должен доказать вину привлекаемого к публичной ответственности лица.

Договор с ООО «ЖилПромСтрой» расторгнут в связи с нарушением сроков выполнения работ. Согласно представленным Региональным оператором документам по состоянию на 19.12.2023 г. Подрядчик не приступил к исполнению обязательств по Договору, тем самым нарушил п. 2.1 Договора по следующим объектам: г. Миасс, ул. Калинина, д.19, г. Миасс, ул. Калинина, 23 (за вычетом работ, исключенных дополнительным соглашением), г. Миасс, ул. Калинина, 25, г. Миасс, п. Н. Атлян, ул. Городок, 12.

По озвученным на заседании Комиссии 29.01.2024 пояснениям генерального директора ООО «ЖилПромСтрой» подрядная организация не исполняла свои обязанности по исполнению условий Договора по следующим причинам: отдаленность объектов капитального ремонта от города Челябинска, острая нехватка квалифицированной рабочей силы, резким повышением средней оплаты труда специалистов, а также в связи со значительным ростом цен на строительные материалы, необходимые для проведения работ на объектах. В связи с чем в многоквартирных домах не был организован своевременно рабочий процесс по проведению капитального ремонта.

ООО «ЖилПромСтрой» включен в реестр квалифицированных подрядных организаций, размещенный на официальном сайте Единой информационной системы в сфере закупок (<https://zakupki.gov.ru/>).

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения.

ООО «ЖилПромСтрой» не осуществило действия, направленные на выполнение работ на 4 объектах, предусмотренных Приложениями 1 и 3 к Договору, что свидетельствует о недобросовестности действий Подрядной организации. Доказательства, свидетельствующие о наличии обстоятельств, которые по объективным, не зависящим от Подрядной организации, причинам, не позволили совершить ему действия, предписанные Положением № 615 и Договором, а равно и об отсутствии его вины, Обществом не представлены, антимонопольным органом не

получены.

С учетом вышеизложенного, ООО «ЖилПромСтрой», взяв на себя обязательства по выполнению работ на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния многоквартирного дома, разработке и экспертизе проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в соответствии с графиком выполнения работ, предусмотренных Договором, злостно уклонилось от исполнения условий Договора, чем существенно нарушило права и законные интересы Регионального оператора, собственников помещений многоквартирных домов.

Таким образом, действия ООО «ЖилПромСтрой», выразившиеся в уклонении от исполнения договора, расцениваются Комиссией как недобросовестное поведение со стороны победителя Аукциона в связи с неисполнением обязательств, взятых на себя Обществом при заключении и исполнении Договора.

На основании изложенного, Комиссия приходит к выводу о подтверждении фактов, содержащихся в направленных Заказчиком документах и информации (вх.от 22.01.2024 №992/24).

В соответствии с разъяснениями Конституционного Суда Российской Федерации, изложенными в постановлениях от 30.07.2001 № 13-П и от 21.11.2002 № 15-П, применяемые государственными органами санкции должны отвечать требованиям Конституции Российской Федерации, в том числе соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерными конституционно защищаемым целям и ценностям, исключать возможность их произвольного истолкования и применения. Включение в реестр недобросовестных подрядных организаций представляет собой один из видов юридической ответственности, поскольку является санкцией за недобросовестное поведение подрядной организации в регулируемой сфере правоотношений и влечет за собой негативные последствия в виде лишения возможности хозяйствующего субъекта участвовать в торгах.

В соответствии с пунктом 263 Положения № 615 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 № 615, в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Следовательно, основанием для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций является недобросовестное поведение подрядной организацией, совершение такой организацией умышленных действий (бездействия), нарушающих права заказчика. В силу пункта 255 Положения № 615 в реестр недобросовестных подрядных организаций включается информация 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 и (или) выполнении работ в связи с существенным нарушением участниками электронных аукционов условий таких договоров.

Исходя из изложенного, по результатам рассмотрения обращения, руководствуясь пунктом 263 Положения № 615, Комиссия

РЕШИЛА:

1. Включить информацию об ООО «ЖилПромСтрой» (ИНН 7415051527, ОГРН 1067415048470), предусмотренную пунктом 256 Положения № 615, в реестр недобросовестных подрядных организаций.

2. Направить в Федеральную антимонопольную службу информацию об ООО «ЖилПромСтрой» (ИНН 7415051527, ОГРН 1067415048470), предусмотренную пунктом 256 Положения № 615, для включения в реестр недобросовестных подрядных организаций.

Председатель комиссии

Члены комиссии.