



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: ro74@fas.gov.ru

СНОФ "Региональный оператор  
капитального ремонта общего имущества в  
многоквартирных домах Челябинской  
области"

ООО "Вест"

03.11.2023 № АК/15233/23

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## РЕШЕНИЕ

№ 074/10/615-2495/2023

**об отказе во включении информации о подрядной организации в реестр  
недобросовестных подрядных организаций**

31 октября 2023 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Резолютивная часть решения объявлена 31 октября 2023 года

В полном объеме решение изготовлено 02 ноября 2023 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:

Козлова А.А. – руководитель Челябинского  
УФАС России

Члены Комиссии:

Пузанкова Ю.Ю. – начальник отдела  
анализа товарных и финансовых рынков  
Челябинского УФАС России;

Соловьева Ю.П. – специалист-эксперт  
отдела анализа товарных и финансовых  
рынков Челябинского УФАС России;

рассмотрев обращение специализированной некоммерческой организации - фонда «Региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Челябинской области» (далее – СНОФ «Региональный 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 «Вест» (далее – ООО «Вест», 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 конструктивных элементов лифтовой шахты, разработке проектной документации на ремонт (замену, модернизацию) лифтов, выполнению работ по ремонту (замене, модернизации) лифтов (извещение № 206950000012300245) (далее – Аукцион), при участии в рассмотрении жалобы представителей Регионального оператора

в дистанционном режиме при использовании программы TrueConf, и при участии представителей ООО «Вест»

#### УСТАНОВИЛА:

В Челябинское УФАС России 24.10.2023 поступило обращение Регионального оператора от 24.10.2023 исх. № 5989 (вх. № 14125/23 от 24.10.2023) о включении в реестр недобросовестных подрядных организаций сведений сб ООО «Вест»,

Уведомлением № 074/10/615-2495/2023 о поступлении обращения о включении сведений в реестр недобросовестных подрядных организаций (исх. № АК/14705/23 от 25.10.2023) рассмотрение обращения назначено на 31.10.2023, также у Регионального оператора и ООО «Вест» запрошены документы, составленные в ходе исполнения договора № 2300245/2-ПД/СМР/ЛО-2023, включая акты приема-передачи объектов, 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 30.10.2023 № 6122 (вх. № 14395/23 от 30.10.2023).

Согласно представленной Заказчиком информации, 02.05.2023 Региональный оператор объявил о проведении электронного аукциона на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния конструктивных элементов лифтовой шахты, разработке проектной документации на ремонт (замену, модернизацию) лифтов, выполнению работ по ремонту (замене, модернизации) лифтов (извещение № 206950000012300245).

По результатам проведенного аукциона Региональным оператором 16.06.2023 заключен договор № 2300245/2-ПД/СМР/ЛО-2023 (далее – Договор) на оказание услуг и (или) выполнение работ по оценке технического состояния конструктивных элементов лифтовой шахты, разработке проектной документации на ремонт (замену, модернизацию) лифтов, выполнению работ по ремонту (цена договора 170 492 252 руб. 76 коп.) с участником аукциона — ООО «Вест».

Договором предусмотрена обязанность ООО «Вест» выполнить комплекс работ по оценке технического состояния конструктивных элементов лифтовой шахты, разработке проектной документации на ремонт (замену, модернизацию) лифтов, выполнению работ по ремонту (замене, модернизации) лифтов в домах, расположенных в г. Озерске и г. Снежинске Челябинской области, а именно на 44 объектах.

Также, согласно представленным Региональным оператором документам, ООО «Вест» не выполнило работы по всем объектам, указанным в Приложении №1 к договору № 2300245/2-ПД/СМР/ЛО-2023.

27.09.2023 Региональный оператор принял решение об одностороннем расторжении договора (исх. № 5396 от 27.09.2023) в связи систематическим (2 раза и более) нарушением подрядной организацией сроков оказания услуг и (или) выполнения работ, а также 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. «а» «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) (далее — Положение №615).

В связи с невыполнением ООО «Вест» условий Договора 19.10.2023 Региональный оператор расторг договор на основании подпунктов «а» и «б» пункта 226 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 № 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 соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 226 Положения № 615 Заказчик вправе расторгнуть договор о проведении капитального ремонта в одностороннем порядке с взысканием причиненных убытков в случае систематического (2 раза и более) нарушения подрядной организацией сроков оказания услуг и (или) выполнения работ, а также 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 и (или) выполнении работ не позднее чем за 15 рабочих дней до предполагаемой даты расторжения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ с подрядной организацией.

Согласно условиям пункта 4.2 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 работ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Таким образом, с учетом положений статей 432, 708 ГК РФ существенными условиями Договора являются сроки выполнения работ.

В пункте 4.3 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. 4.6.2 Договора, фактической датой завершения работ на этапе оказания услуг по разработке и экспертизе проектной документации на проведение капитального ремонта общего имущества МКД является дата утверждения Заказчиком Акта приемки (передачи) разработанной технической и проектной документации на проведение работ по капитальному ремонту имущества МКД.

Региональным оператором в адрес ООО «Вест» была направлена претензия от 19.09.2023 №85 с требованием в течение двух рабочих дней с момента направления данного письма предоставить заказчику в полном объеме проектно-сметную документацию в соответствии с адресным перечнем.

02.10.2023 ООО «Вест» был направлен ответ (исх. № 87/ЛТ от 02.10.2023) и представлена проектно-сметная документация.

Сроки представления проектно-сметной документации были пропущены на 23 дня.

Согласно условиям п. 4.6.3 Договора фактической датой выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества МКД является дата подписания Заказчиком акта приемки выполненных работ по капитальному ремонту МКД.

В соответствии с условиями Договора Подрядная организация взяла на себя обязательство выполнить работы не позднее 25.12.2023.

В материалах дела имеется информация от Регионального оператора (вх.№14125/23 от 24.10.2023), в которых отражено то, что по состоянию на 25.09.2023 Подрядная организация не приступила к исполнению обязательств по строительно-монтажным работам, указанным в графике производства работ (приложение №3 к Договору).

На основании изложенного, Региональным оператором в соответствии с подпунктами «а» и «б» пункта 226, Положения № 615 принято решение об одностороннем расторжении Договора (исх. № 5396 от 27.09.2023) с ООО «Вест» по причине нарушения Подрядной организацией сроков выполнения работ.

27.09.2023 указанное решение Региональным оператором направлено ООО «Вест» посредством электронной связи и по почте заказным письмом на адрес, указанный в Договоре, а также отраженный в ЕГРЮЛ ООО «Вест»:

а также по электронной почте

На основании пункта 12.4 Договора № № 2300245/2-ПД/СМР/ЛО-2023 заказчик принимает решение об одностороннем расторжении Договора и в письменной форме уведомляет об этом Подрядчика. 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.

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 подрячке в случае одностороннего отказа заказчика от исполнения договора об оказании услуг и (или) выполнении работ в связи с существенным нарушением подрядчиком условий такого договора.

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.

Согласно пункту 226 Положения №615 Заказчик вправе расторгнуть договор об оказании услуг в одностороннем порядке с возмещением причиненных убытков в следующих случаях:

а) систематическое (2 раза и более) нарушение подрядной организацией сроков выполнения работ;

б) задержка подрядной организацией начала выполнения работ более чем на 5 календарных дней по причинам, не зависящим от заказчика или собственников помещений в многоквартирном доме;

в) неоднократное (2 раза и более в течение одного календарного месяца) несоблюдение (отступление от требований, предусмотренных договором об оказании услуг, проектной документацией, стандартами, нормами и правилами, а также иными действующими нормативными правовыми актами) подрядной организацией требований к качеству работ и (или) технологии проведения работ;

г) неоднократное (2 раза и более в течение одного календарного месяца) использование некачественных материалов, изделий и конструкций, выявленных заказчиком в соответствии с условиями договора об оказании услуг;

д) аннулирование, отзыв, прекращение действия свидетельства саморегулируемой организации о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, или 60 приостановка его действия на срок более 2 недель, издание актов государственных органов в рамках законодательства Российской Федерации, лишаящих права подрядной организации на производство работ;

е) нарушение подрядной организацией сроков выполнения работ

продолжительностью более 15 календарных дней по любому из многоквартирных домов;

ж) нарушение срока замены банковской гарантии, установленного договором об оказании услуг, при отзыве лицензии, банкротстве или ликвидации банка-гаранта более чем на 2 рабочих дня;

з) выявление заказчиком после заключения договора об оказании услуг факта недействительности представленной подрядной организацией банковской гарантии (представление поддельных документов, получение от банка-гаранта опровержения выдачи банковской гарантии подрядной организации в письменной форме).

Договор с ООО «Вест» расторгнут 19.10.2023 в связи с нарушением сроков оказания услуг и (или) выполнении работ по оценке технического состояния конструктивных элементов лифтовой шахты, разработке проектной документации на ремонт (замену, модернизацию) лифтов, выполнению работ по ремонту (замене, модернизации) лифтов, на основании подпунктов «а» и «б» пункта 226 Положения №615.

Согласно пояснениям ООО «Вест» (вх. №14398-ЭП/23 от 30.10.2023) в установленный Договором срок разработать проектную документацию и прийти экспертизу не представилось возможным по независящим от Подрядчика обстоятельствам.

Пропуск срока оказания услуг по разработке и экспертизе проектно-сметной документации на проведение капитального ремонта общего имущества МКД связан с необходимостью замены питающего кабеля, связывающего ВРУ жилого дома и машинное помещение лифта, а также замены типа открывания дверей кабины лифта центрального на телескопическое по причине того, что центральный тип открывания дверей не доступен для дверей кабины лифта.

Кроме того, Подрядчик обращался к Заказчику за разъяснениями о способе выполнения работ по вопросу необходимости согласования замены типа открывания дверей кабины нового лифта (исх. №121/ЛТ от 15.08.2023).

При рассмотрении дела представитель Подрядной организации заявил о том, что Региональный оператор несвоевременно передал технические паспорта многоквартирного дома, ввиду чего ООО «Вест» повторно производило натурное обследование домов.

Кроме того, согласно пояснениям ООО «Вест» не смогло преступить к выполнению строительно-монтажных работ, так как ООО «УРАЛЭКСПЕРТ»

- организация, выполняющая строительный контроль, отказала в выдаче разрешения на производство этапа строительно-монтажных работ, указав на грубейшие нарушения — отсутствие документов, не позволяющих выдать разрешение.

Представитель Подрядной организации на заседании Комиссии пояснил, что ООО «УРАЛЭКСПЕРТ» запрашивались документы по собственному списку, которые не предусмотрены Договором. При этом намерения и умысла не исполнять договор у ООО «Вест» не имелось.

В подтверждение своей позиции ООО «Вест» были представлены и приобщены следующие документы (вх. №14398-ЭП/23 от 30.10.2023):

- переписка с Региональным оператором, ООО «УРАЛЭКСПЕРТ», АО «Трансэнерго», ООО «Управляющая организация «ОзерскСтройЖилСервис»;

- копии договора энергоснабжения № ДЭС740400088 от 01.10.2023, договоров аренды нежилого помещения № 24/2023 от 01.09.2023, № 1 от 01.10.2023, договора на проведение негосударственной экспертизы достоверности сметной стоимости № 326/ЭПРИ-2023 от 18.09.2023, договоров на оказание транспортных услуг № 23 от 01.02.2023, № 2 от 28.09.2023, договоров на поставку лифтового оборудования № 35824-35825, 58327-58355 от 20.09.2023, № F6NE 2113/2125 от 07.08.2023, платежных

поручений № 3859 от 16.08.2023 и № 4080 от 28.08.2023;

- копия технической документации по объекту, расположенному по адресу: 456776 Челябинская область, г. Снежинск, ул. Академика Забабахина, д. 45, п. 1;
- копия банковской гарантии № 21733-23-10;
- копия договора страхования организации, выполняющей работы по капитальному ремонту жилых многоквартирных домов № 4391R/447/0000012/23 от 15.09.2023.

Представители Регионального оператора на заседании Комиссии настаивали на заявленных требованиях.

ООО «Вест» входит в Сводный 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.

Комиссия Челябинского УФАС России не усматривает в действиях ООО «Вест» умысла и недобросовестного поведения при исполнении обязательств по Договору.

Также Комиссия обращает внимание Заказчика на то, что срок сдачи работ на этапе выполнения строительно-монтажных работ по Договору до 25.12.2023, а срок действия договора 25.10.2025.

Кроме того, Региональный оператор несвоевременно передал технические паспорта многоквартирного дома, ввиду чего ООО «Вест» повторно производило натурное обследование домов, что послужило увеличением сроков выполнения обязательств.

В материалах дела имеются письма ООО «Вест» в адрес Регионального оператора, в которых Подрядчик просит способствовать получению технических паспортов зданий, а также увеличить сроки выполнения работ по проектированию на 45 календарных дней после получения технических паспортов.

В силу пункта 1 статьи 708 ГК РФ в договоре подряда указываются начальный и конечный сроки выполнения работы. По согласованию между сторонами в договоре могут быть предусмотрены также сроки завершения отдельных этапов работы (промежуточные сроки).

Если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не предусмотрено договором, подрядчик несет ответственность за нарушение как начального и конечного, так и промежуточных сроков выполнения работы.

Таким образом, при нарушении подрядчиком промежуточных сроков оказания услуг и (или) выполнении работ, зафиксированных договором, заказчик вправе применить к нему меры ответственности, предусмотренные соответствующим разделом договора.

До окончания срока оказания услуг, предусмотренного договором, ООО «Вест» не отказывалось от исполнения обязательств по договору, доказательств обратного Региональным оператором не представлено.

Кроме того, Комиссия Челябинского УФАС России отмечает, что Арбитражным Судом Челябинской области рассматривается дело А76-32828/2023 по заявлению ООО «Вест» о признании недействительным решения об одностороннем расторжении договора. Рассмотрение назначено на 30.11.2023.



При таких обстоятельствах, Комиссия антимонопольного органа приходит к выводу об отсутствии оснований для включения информации об ООО «Вест» в Реестр недобросовестных подрядных организаций ввиду отсутствия в действиях Подрядчика недобросовестного поведения, направленного на уклонение от исполнения обязательств по Договору.

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

РЕШИЛА:

отказать во включении информации об Обществе с ограниченной ответственностью «Вест»  
в Реестр недобросовестных подрядных организаций.

Председатель комиссии

А.А. Козлова

Члены комиссии:

Ю.Ю. Пузанкова

Ю.П. Соловьева

