

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

о наложении штрафа по делу №95-7.32.4ч.10/18

об административном правонарушении

24 октября 2018 года г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Руководитель Управления Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) <...>, рассмотрев протокол № 95-7.32.4ч.10/18 от 10.10.2018 об административном правонарушении и материалы дела об административном правонарушении, возбужденного в отношении Управления жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (ул. Воровского, 5а, г. Челябинск, 454092, ИНН 7451085553, КПП 745101001; далее – Управление), по факту совершения административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), в присутствии <...> - представителя Управления, которому разъяснены права знакомиться со всеми материалами дела, давать объяснения, представлять доказательства, заявлять ходатайства и отводы, пользоваться юридической помощью защитника, а также положения статьи 51 Конституции РФ и иные процессуальные права и обязанности, предусмотренные КоАП РФ (протокол об административном правонарушении № 95-7.32.4ч.10/18 исх. № 13875/07 от 10.10.2018, определение о назначении времени и места рассмотрения дела об административном правонарушении № 95-7.32.4ч.10/18 исх. № 13876/07 от 10.10.2018), и исследовав материалы настоящего дела об административном правонарушении,

### У С Т А Н О В И Л :

Управлением в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) размещено извещение № 151117/2724900/02 о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, расположенным по адресу: г. Челябинск, Копейского шоссе, 39 (далее – Многоквартирный дом), лот № 2 (далее – торги, Конкурс), Конкурсная документация.

Организатором торгов является Управление.

Порядок проведения открытого конкурса по отбору управляющей

организации для управления многоквартирным домом установлен Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 (далее – Правила).

1. Подпунктом 3 пункта 38 Правил установлено, что в извещении о проведении конкурса указывается характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению № 1.

Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме предусматривает указание, в том числе:

- степень износа по данным государственного технического учета и степень фактического износа (пункты 5, 6);
- год последнего капитального ремонта (пункт 8);
- площадь помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) (пункт 23);
- площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома (пункт 24);
- кадастровый номер земельного участка (при его наличии) (пункт 25).

Согласно пункту 2 Правил №491 в состав общего имущества включаются, в том числе:

- помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая

котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

1.1. В извещении о проведении Конкурса и Конкурсной документации (в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме) указано об отсутствии земельного участка, входящего в состав общего имущества Многоквартирного дома.

При рассмотрении жалобы № 101-07-18.1/17 в Челябинское УФАС России

представлено письмо Комитета по управлению имуществом и земельным отношениям города Челябинска исх. № 32351 от 07.10.2017, согласно которому для эксплуатации Многоквартирного дома сформирован земельный участок с кадастровым номером 74:36:0317005:84.

Согласно сведениям с сайта Публичной кадастровой карты России сведения о земельном участке с кадастровым номером 74:36:0317005:84 для эксплуатации Многоквартирного дома внесены в Единый государственный реестр недвижимости в 2010 году.

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указано, что степень износа по данным государственного технического учета и степень фактического износа не установлена, информация о годе последнего капитального ремонта – нет.

При рассмотрении жалобы № 101-07-18.1/17 в Челябинское УФАС России представлены сведения, в том числе размещенные в открытом доступе на сайте Государственной корпорации — Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru), о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома и датах его проведения.

В извещении о проведении Конкурса указано об отсутствии нежилых помещений, входящих в состав общего имущества.

Вместе с тем, в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме Управлением указано о наличии лестниц (включая межквартирные лестничные площадки), коридоров, других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы).

В пункте 19 акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указано об отсутствии нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в Многоквартирном доме. При этом в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме указана, в том числе уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки): 894,4 м<sup>2</sup>; уборочная площадь общих коридоров – 168,8 м<sup>2</sup>; уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы) – 856,2 м<sup>2</sup>; наличие четырех лестниц и подвала (пункты 10, 20-23).

Согласно техническому паспорту Многоквартирного дома в указанном доме находятся три колясочных, сведения о которых в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме отсутствуют.

Из представленных при рассмотрении жалобы № 101-07-18.1/17 документов следует, что в Многоквартирном доме ранее нежилое помещение колясочной в четвертом подъезде Многоквартирного дома в настоящее время является квартирой, то есть фактически в Многоквартирном доме 146

квартир, соответственно сведения, указанные Управлением о составе и площади жилых помещений, не соответствуют фактическим обстоятельствам дела. Кроме того, две колясочные предоставляются в пользование физических лиц, то есть являются нежилыми помещениями, входящими в состав общего имущества Многоквартирного дома.

Документов, подтверждающих принятие Управлением мер в целях получения сведений о земельном участке для эксплуатации Многоквартирного дома, степени износа по данным государственного технического учета и степени фактического износа, где последнего капитального ремонта, составе и площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, Управлением не представлено.

Подпунктом «в» пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), установлено, что состав общего имущества определяется органами местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 статьи 161 ЖК РФ.

Согласно пункту 3 Правил № 491 при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Положением об Управлении предусмотрено, в том числе:

- получать от предприятий, учреждений и организаций различных форм собственности относящуюся к ведению Управления необходимую информацию в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке (подпункт 11 пункта 15);

- взаимодействовать со всеми структурными подразделениями аппарата и органами Администрации города Челябинска, председателями постоянных комиссий и аппаратом Челябинской городской Думы, структурными подразделениями исполнительной и законодательной власти Челябинской области, предприятиями, учреждениями, организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими свою деятельность на территории города Челябинска, для выполнения возложенных на него задач и функций (пункту 30).

С учетом изложенного, указание общих сведений о многоквартирном доме,

сведений о техническом состоянии многоквартирного дома, предусмотренных подпунктом 4 пункта 41 Правил, приложением № 2 к Правилам, является обязательным для организатора торгов.

Таким образом, бездействие Управления по обеспечению контроля за размещением извещения о проведении Конкурса без сведений о земельном участке, о нежилых помещениях, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома, не соответствуют подпункту 3 пункта 38 Правил; действия Управления по утверждению Конкурсной документации (акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме), в которой отсутствует сведения о земельном участке, о нежилых помещениях, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома, степени износа по данным государственного технического учета и степени фактического износа, годе последнего капитального ремонта, составе и площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, не соответствуют подпункту 1 пункта 41 Правил.

1.2 [Постановлением](#) Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 утвержден минимальный [перечень](#) услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и [Правила](#) оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно указанным [Правилам](#) периодичность оказания и выполнения услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определяется и отражается в договоре управления многоквартирным домом с учетом требований, установленных законодательством Российской Федерации.

Согласно подпункту 4 пункта 41 Правил конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя перечень обязательных работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290, по форме согласно приложению № 2.

Приложение № 2 Правил содержит перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса, которым предусмотрено указание следующих сведений:

- наименование работ и услуг;

- периодичность выполнения работ и оказания услуг;
- годовая плата (рублей);
- стоимость на 1 кв. метр общей площади (рублей в месяц).

Конкурсная документация не содержит обязательных сведений о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме и не позволяет определить общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме и его состояние.

Отсутствие указанных сведений не позволяет определить полный перечень работ и услуг, которые необходимо осуществлять в отношении указанного многоквартирного дома, например, территорию уборки земельного участка, необходимость уборки и наличие нежилых помещений и т.д., установить требования к объему таких работ и периодичность их выполнения.

Конкурсная документация не раскрывает требований к выполнению обязательных работ и услуг, в том числе: к объёму выполнения таких работ и услуг, как например, уборка тамбуров, лестничных площадок и маршей, кабин лифта (в том числе, пол и (или) стены, потолок), уборка придомовой территории, крыльца и площадки перед входом в подъезд от наледи и льда (полностью или частично), посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами (полностью или частично); к периодичности, количеству их осуществления, например, проверка состояния технических помещений, входов в технические помещения и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации, элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, проверка работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме; обслуживание, поверка оборудования и общедомовых приборов учета в сроки, установленные изготовителем и в соответствии с техническим паспортом, которые отсутствуют; а также к качеству их выполнения, например, использование специальных средств при влажной уборке, мытье окон, дератизация, дезинсекция, что не соответствует подпункту 4 пункта 41 Правил.

Нарушение порядка размещения информации о проведении торгов ввиду отсутствия в Конкурсной документации соответствующих требованиям действующего законодательства сведений о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме не позволяет определить общее имущество собственников помещений в Многоквартирном доме и его состояние, определить полный перечень работ и услуг, которые необходимо осуществлять в отношении указанного многоквартирного дома, установить требования к объему таких работ и периодичность их выполнения, что затрагивает права или законные интересы

собственников помещений в Многоквартирном доме ввиду осуществления ими оплаты по договору и управляющей организации ввиду выполнения работ и услуг по договору управления, которые могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Таким образом, действия Управления по утверждению Конкурсной документации, которая не раскрывает требований к выполнению обязательных работ и услуг, в том числе: к объёму выполнения таких работ и услуг, к периодичности, количеству их осуществления, а также к качеству их выполнения, не соответствуют подпункту 4 пункта 41 Правил.

2. Согласно пункту 32 Правил информация о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов по адресу [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru).

Пунктом 39 Правил предусмотрено, что если организатор конкурса отказался от проведения конкурса, то организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в течение 2 рабочих дней с даты принятия такого решения обязаны разместить извещение об отказе от проведения конкурса на официальном сайте.

В информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении о проведении Конкурса 15.12.2017 размещено решение об отказе от проведения Конкурса в отношении Многоквартирного дома, утвержденное должностным лицом Управления 15.12.2017, без подписи указанного должностного лица.

В соответствии с пунктом 44 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация обеспечивают размещение конкурсной документации на официальном сайте одновременно с размещением извещения о проведении конкурса.

Пунктом 41 Правил установлено, что Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя:

- акт по форме согласно приложению № 1 (подпункт 1);
- перечень обязательных работ и услуг по форме согласно приложению № 2 (подпункт 4);
- форму заявки на участие в конкурсе согласно приложению № 4 и утвержденную организатором конкурса инструкцию по ее заполнению (подпункт 8).



В соответствии с пунктами 64, 65 Правил протокол вскрытия конвертов ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии по форме согласно приложению № 6 и размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания.

Приложения № 1, № 2 Правил предусматривают утверждение (подписание) с указанием должности, ф.и.о. руководителя органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса, почтового индекса и адреса, телефона, факса, адреса электронной почты, заверение печатью акта о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, перечня обязательных работ и услуг.

Приложение №6 Правил предусматривает подписание с указанием ф.и.о. председателя и членов конкурсной комиссии, заверение печатью протокола вскрытия конвертов на участие в конкурсе.

В информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) в извещении о проведении Конкурса размещены:

- Конкурсная документация, включающая инструкцию по заполнению формы заявки на участие в Конкурсе, без подписи должностного лица Управления, ее утвердившего;

- акт о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, перечень обязательных работ и услуг без подписи должностного лица Управления и печати;

- Протокол от 19.12.2017 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом, согласно которому в рамках пункта 39 Правил Многоквартирный дом снят с конкурса, в связи с выбором способа управления и его реализацией, без подписи членов Конкурсной комиссии и печати.

Таким образом, действия Управления по размещению в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещения о проведении Конкурса и Конкурсной документации, а именно: инструкции по заполнению формы заявки на участие в Конкурсе без подписи должностного лица Управления, ее утвердившего, акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, перечень обязательных работ и услуг без подписи должностного лица Управления и печати, Протокола от 19.12.2017 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом без подписи членов Конкурсной комиссии и печати не соответствует пункту 41, в том числе подпунктам 1, 4, 8 указанной нормы, пункту 65 Правил.

3. Требования к конкурсной документации установлены пунктом 41 Правил, подпунктом 3 которого предусмотрено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя порядок проведения осмотров заинтересованными лицами и претендентами объекта конкурса и график проведения таких осмотров, обеспечивающий выполнение требований, предусмотренных пунктом 51 Правил.

Согласно пункту 51 Правил организатор конкурса или по его поручению специализированная организация в соответствии с датой и временем, указанными в извещении о проведении конкурса, организуют проведение осмотра претендентами и другими заинтересованными лицами объекта конкурса. Организатор конкурса или по его поручению специализированная организация организуют проведение таких осмотров каждые 5 рабочих дней с даты размещения извещения о проведении конкурса, но не позднее чем за 2 рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

В пункте 4 Конкурсной документации указан следующий график проведения осмотров многоквартирного дома: 22.11.2017, 29.11.2017, 06.12.2017, 13.12.2017 в 10-00.

Таким образом, действия Управления по утверждению Конкурсной документации, которой график проведения осмотров объекта Конкурса установлен с нарушением пункта 51 Правил, поскольку не обеспечивает возможность осмотра объекта конкурса заинтересованными лицами и претендентами каждые 5 рабочих дней, не соответствуют пункту 51 Правил.

4. Подпунктом 16 пункта 41 Правил установлено, что конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 ЖК РФ (далее - проект договора управления многоквартирным домом).

Согласно части 2 статьи 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](#) ЖК РФ, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](#) ЖК РФ, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме,

предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Частью 2.3. статьи 161 ЖК РФ установлено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](#) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Согласно части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Конкурсная документация содержит, в том числе один документ с наименованием «договор управления многоквартирным домом» (стр. 8-13), в котором отсутствуют сведения о многоквартирном доме, в отношении которого заключается такой договор (далее – «форма договора»).

Конкурсная документация не содержит проектов договоров управления многоквартирным домом в отношении каждого из 2 многоквартирных домов, являющихся предметом Конкурса.

Размещенная в информационно - телекоммуникационной сети Интернет на официальном сайте торгов [www.forgi.gov.ru](http://www.forgi.gov.ru) «форма договора» содержит указание о перечне приложений к договору управления многоквартирным домом (пункт 8):

- Состав общего имущества многоквартирного дома (Приложение 1);
- Перечень коммунальных услуг, предоставляемых Собственникам помещений в многоквартирном доме (Приложение 2);
- Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с результатами конкурса указывается скорректированный перечень обязательных и дополнительных работ и услуг) (Приложение 3).

Приложение № 2 «формы договора» (стр. 13 Конкурсной документации) содержит перечень коммунальных услуг, предоставляемых собственникам помещений в многоквартирном доме по адресу: \_\_\_\_\_ (без указания адреса), в котором указано: горячее водоснабжение (снабжение горячей водой), холодное водоснабжение (снабжение холодной питьевой водой), электроснабжение (снабжение электрической энергией), водоотведение (отведение бытовых стоков), отопление (подача тепловой энергии).

Приложение № 1 к «форме договора» Конкурсная документация не содержит.

Пунктом 3 «Формой договора» предусмотрено, что управляющая организация обязуется:

- управлять многоквартирным жилым домом в соответствии с условиями настоящего договора и действующим законодательством. Состав общего имущества закреплен в приложении 1 (пункт 3.1.1);
- в течение срока действия договора обеспечить предоставление собственникам и иным пользователям помещений коммунальные услуги надлежащего качества и в порядке, установленном действующим законодательством и договором, заключенным между Управляющей организацией и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией. Перечень коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии с настоящим Договором, приведен в приложении 2 (пункт 3.1.2);
- в течение срока действия договора предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества с указанием периодичности, их стоимости содержится в приложении 3, которое является неотъемлемой частью договора (пункт 3.1.3).

В пункте 4 «Формы договора» предусмотрено:

- собственник (пользователь) производит оплату в рамках договора за следующие услуги:

коммунальные услуги (отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение, водоотведение) в соответствии с договором, заключенным между управляющей организацией и соответствующей Ресурсоснабжающей организацией;

содержание общего имущества многоквартирного дома (пункт 4.1);

- обязанность по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги возникает у Собственников (Пользователей) с момента начала срока действия настоящего договора, если иное не установлено действующим законодательством. Уклонение от подписания настоящего договора не освобождает Собственника (Пользователя) от обязанности по внесению платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги (пункт 4.2);

- собственники оплачивают работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается на 1 кв.м. и составляет \_\_\_\_\_ рублей (конкретный размер указан в Извещении о проведении конкурса и включается организатором конкурса в текст договора управления после проведения конкурса) (пункт 4.3);

- размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг. При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства РФ (пункт 4.4).

Из содержания пункта 4.3 «формы договора» следует, что плата за содержание и ремонт жилого помещения, предусмотренная в размере 23.33 руб. извещением о проведении Конкурса и Конкурсной документации, не включает стоимость работ и услуг по управлению многоквартирным домом.

Пунктом 2 Правил установлено, что размер платы за содержание и ремонт жилого помещения - плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв. метра общей площади жилого помещения.

Конкурсная документация не содержит проекта договора управления Многоквартирным домом, содержащего сведения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме и включении в указанный размер платы за работы и услуги по управлению

многоквартирным домом, составе общего имущества Многоквартирного дома, сведения о размере обеспечения исполнения договора управления Многоквартирным домом.

Таким образом, действия Управления по утверждению Конкурсной документации, которая не содержит проекта договора управления Многоквартирным домом, содержащего сведения о размере платы за содержание и ремонт жилого помещения в Многоквартирном доме и включении в указанный размер платы за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, составе общего имущества Многоквартирного дома, сведения о размере обеспечения исполнения договора управления Многоквартирным домом, не соответствуют подпункту 16 пункта 41 Правил.

5. На основании пункта 3 Правил конкурс проводится если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано;

3) до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

В соответствии с частью 1 статьи 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Согласно пункту 39 Правил, в случае если до дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления многоквартирным домом или реализовали решение о выборе способа управления этим домом, конкурс не проводится. Отказ от проведения конкурса по иным основаниям не допускается.

Таким образом, организатор конкурса обязан проводить конкурс, если до

дня проведения конкурса собственники помещений многоквартирного дома, выставленного на открытый конкурс, не выполнили условия, предписанные частью 2 статьи 161 ЖК РФ, и не реализовали выбранный способ управления.

В извещении о проведении Конкурса, размещенном на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru), указано, что дата проведения Конкурса 19.12.2017.

При рассмотрении жалобы № 101-07-18.1/17 Челябинским УФАС России установлено, что в адрес Управления поступило 14.12.2017 заявление от одного собственника помещения в Многоквартирном доме, в котором указано о выборе собственниками помещений в Многоквартирном доме способа управления в виде управления управляющей организацией – ООО УО «Ремжилзаказчик» и приложении копии паспорта заявителя, копии протокола общего собрания собственников Многоквартирного дома от 13.12.2017, копии свидетельства о государственной регистрации права собственности и копии одного договора управления.

Начальником Управления <...> утверждено решение от 15.12.2017 об отказе от проведения Конкурса, согласно которому указанное решение принято в связи с выбором и реализацией способа управления собственниками помещений в Многоквартирном доме.

При рассмотрении жалобы № 101-07-18.1/17 ООО УО «Ремжилзаказчик» представлен реестр заключенных договоров управления Многоквартирным домом и на обозрение Комиссии представлены 92 договора управления Многоквартирным домом. Из представленных ООО УО «Ремжилзаказчик» документов следует, что из 145 квартир в Многоквартирном доме собственниками помещений (квартир) в Многоквартирном доме подписано 14.12.2017 36 договоров управления, 15.12.2017 – 19, 18.12.2017, 19.12.2017, 20.12.2017 – 37, в отношении 53 квартир договоры управления не заключены.

Представленные физическим лицом – одним из собственников помещений в Многоквартирном доме с заявлением документы не позволяют определить реализацию способа управления более 50% от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме.

Документами, подтверждающими наличие более 50% от общего количества голосов собственников помещений в Многоквартирном доме заключенных договоров управления Многоквартирным домом по состоянию на 15.12.2017 обществом, Управление не располагало, в связи с чем отсутствовали правовые основания для принятия 15.12.2017 решения об отказе от проведения Конкурса.

Таким образом, действия Управления по принятию 15.12.2017 решения об отказе от проведения Конкурса при отсутствии документов, подтверждающих реализацию способа управления Многоквартирным домом более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, не соответствуют пункту 39 Правил.

Соответственно, действия Управления по размещению извещения о проведении Конкурса без сведений о земельном участке, о нежилых помещениях, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома, Конкурсной документации, в том числе инструкции по заполнению формы заявки на участие в Конкурсе без подписи должностного лица Управления, ее утвердившего, акта о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме, перечня обязательных работ и услуг без подписи должностного лица Управления и печати, а также Протокола от 19.12.2017 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом без подписи членов Конкурсной комиссии и печати, не соответствует подпункту 3 пункта 38, пункту 41, в том числе подпунктам 1, 4, 8 указанной нормы, пункту 65 Правил;

действия Управления по утверждению Конкурсной документации, несоответствующей требованиям действующего законодательства, в том числе ввиду отсутствия в акте о состоянии общего имущества собственников помещений в Многоквартирном доме сведений о земельном участке, о нежилых помещениях, входящих в состав общего имущества Многоквартирного дома, степени износа по данным государственного технического учета и степени фактического износа, годе последнего капитального ремонта, составе и площади жилых и нежилых помещений в Многоквартирном доме, требований к выполнению обязательных работ и услуг, в том числе: к объёму выполнения таких работ и услуг, к периодичности, количеству их осуществления, к качеству их выполнения, проекта договора управления Многоквартирным домом, графика проведения осмотров объекта Конкурса, установленного с нарушением пункта 51 Правил, а также принятию 15.12.2017 решения об отказе от проведения Конкурса при отсутствии документов, подтверждающих реализацию способа управления Многоквартирным домом более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, не соответствуют пункту 39, подпунктам 1, 4, 16 пункта 41, пункту 51 Правил.

Нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, является составом административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ, и влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

Административное правонарушение, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ, является правонарушением в сфере антимонопольного регулирования с участием органов власти и



органов местного самоуправления - нарушение процедуры обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов.

В материалы дела Управлением представлены письменные пояснения вх. № 14695 от 24.10.2018, в которых указано следующее.

Правилами не установлен обязательный перечень источников получения сведений о технических характеристиках многоквартирных домов, в связи с чем при подготовке Акта о состоянии общего имущества Управление использовало данные технического паспорта Многоквартирного дома, предоставленного ООО УО «Ремжилзаказчик», в котором сведения о проведении капитального ремонта Многоквартирного дома отсутствовали.

Правилами не предусмотрено размещение на официальном сайте торгов [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) отсканированных документов Конкурса.

По мнению Управления, действия организатора торгов при организации и проведении Конкурса не повлекли негативных последствий, в связи с чем, а также с учетом того, что начальник Управления привлечен Челябинским УФАС России к административной ответственности за нарушения порядка организации и проведения Конкурса, просит применить предусмотренные статьей 2.9 КоАП РФ основания малозначительности и освободить от административной ответственности Управление.

Доводы Управления об отсутствии обязательного перечня источников получения технических характеристик многоквартирных домов не могут быть приняты во внимание по ранее изложенным основаниям, а также ввиду того, что указание общих сведений о многоквартирном доме, сведений о техническом состоянии многоквартирного дома, предусмотренных подпунктом 4 пункта 41 Правил, приложением № 2 к Правилам, является обязательным для организатора торгов.

Кроме того, Правилами не предусмотрено определение характеристик многоквартирного дома, составление акта о состоянии общего имущества собственников помещений исключительно на основании технического паспорта многоквартирного дома.

С учётом изложенного, в том числе на основании подпункта «в» пункта 1, пункта 3 Правил № 491, подпункта 3 пункта 38, подпункта 1 пункта 41 Правил, Положения об Управлении, Управлением должны быть приняты меры по указанию характеристик многоквартирного дома в извещении о проведении конкурса и в акте о состоянии общего имущества собственников помещений соответствующих фактическим сведениям о многоквартирном доме, в отношении которого проводится конкурс.

Доводы Управления о соответствии требованиям действующего законодательства действий Управления по размещению Конкурсной

документации и Протокола от 19.12.2017 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом без подписи членов Конкурсной комиссии и печати, не могут быть приняты во внимание по ранее изложенным основаниям, в том числе ввиду несоответствия их пункту 41, пункту 65 Правил.

Нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов является составом административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ, за которой предусмотрено наложение административного штрафа на должностное и юридическое лицо, в связи с чем указание Управления о привлечении к административной ответственности за нарушения, указанные в настоящем постановлении, должностного лица Управления не может являться основанием для освобождения от административной ответственности юридического лица - Управления.

Объективную сторону правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ, составляют нарушения порядка организации и проведения обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного имущества.

**Объективная сторона правонарушения**, совершенного Управлением, выразилась в нарушении указанным лицом порядка организации Конкурса.

В соответствии с пунктом 16.1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» в отличие от физических лиц в отношении юридических лиц КоАП РФ формы вины (статья 2.2 КоАП РФ) не выделяет.

Следовательно, в отношении юридических лиц требуется лишь установление того, что у соответствующего лица имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых предусмотрена административная ответственность, но им не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению (часть 2 статьи 2.1 КоАП РФ).

У Управления отсутствовали препятствия и имелась возможность для соблюдения порядка организации Конкурса, в том числе при размещении извещения о проведении Конкурса, Конкурсной документации, Протокола от 19.12.2017 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего

законодательства, при утверждении Конкурсной документации и решения от 15.12.2017 об отказе от проведения Конкурса, но не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

Доказательств того, что Управлением были предприняты все зависящие от него меры по соблюдению требований, за нарушение которых частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность, представлено не было.

Управление должно было осознавать, что необеспечение размещения извещения о проведении Конкурса, Конкурсной документации, Протокола от 19.12.2017 вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления Многоквартирным домом в соответствии с требованиями действующего законодательства, утверждение Конкурсной документации и решения от 15.12.2017 об отказе от проведения Конкурса с нарушением требований действующего законодательства, нарушают порядок организации и проведения Конкурса, т.е. противоправный характер своих действий.

Таким образом, в действиях Управления содержится состав административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

Местом совершения административного правонарушения является: пл. Революции, 2, г. Челябинск, 454113; временем совершения административного правонарушения – 15.11.2017, 15.12.2017, 19.12.2017.

Согласно пункту 18 Постановления Пленума ВАС РФ от 02.06.2004 № 10 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при рассмотрении дел об административных правонарушениях» (далее - Постановление) при квалификации правонарушения в качестве малозначительного судам необходимо исходить из оценки конкретных обстоятельств его совершения. Малозначительность правонарушения имеет место при отсутствии существенной угрозы охраняемым общественным отношениям.

Такие обстоятельства, как, например, личность и имущественное положение привлекаемого к ответственности лица, добровольное устранение последствий правонарушения, возмещение причиненного ущерба, не являются обстоятельствами, свидетельствующими о малозначительности правонарушения. Данные обстоятельства в силу частей 2 и 3 статьи 4.1 КоАП РФ учитываются при назначении административного наказания.

Квалификация правонарушения как малозначительного может иметь место только в исключительных случаях и производится с учетом положений пункта 18 Постановления применительно к обстоятельствам конкретного совершенного лицом деяния (пункт 18.1).

Рассматриваемое административное правонарушение не может быть признано малозначительным, и должностное лицо антимонопольной службы в данном случае не может ограничиться устным замечанием, поскольку по своему характеру нарушение имеет значительную степень общественной опасности.

Существенная угроза охраняемым общественным отношениям заключается не в наступлении каких-либо материальных последствий правонарушения (состав правонарушения является формальным), а в пренебрежительном отношении общества к формальным требованиям публичного права.

Кроме того, о значительной степени общественной опасности рассматриваемого правонарушения свидетельствуют установленный КоАП РФ значительный размер штрафа и годичный срок давности привлечения к административной ответственности.

Следовательно, в данном случае невозможно квалифицировать рассматриваемое деяние в качестве малозначительного.

Решая вопрос о виде и размере административного наказания, учитывается характер совершенного административного правонарушения, имущественное и финансовое положение юридического лица (личность виновного, его имущественное положение) обстоятельства, смягчающие административную ответственность, и обстоятельства, отягчающие административную ответственность.

Должностное лицо антимонопольного органа, всесторонне, полно, объективно и своевременно выяснив обстоятельств настоящего дела об административном правонарушении, приходит к выводу об отсутствии обстоятельств, смягчающие и отягчающие административную ответственность, исключая производство по настоящему делу.

Деяние, являющееся составом административного правонарушения, не содержит иных составов административных правонарушений.

Комиссией Челябинского УФАС России вынесено решение по жалобе № 101-07-18.1/17 (исх. № 461/07 от 17.01.2018), которое размещено в сети Интернет на официальном сайте Челябинского УФАС России [www.chel.fas.gov.ru](http://www.chel.fas.gov.ru) в разделе «Решения» и в котором указано о допущенных нарушениях при организации и проведении Конкурса.

Срок давности привлечения к административной ответственности за административное правонарушение, предусмотренное частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ, составляет один год со дня совершения административного правонарушения (часть 1 статьи 4.5 КоАП РФ).

Датой совершения административного правонарушения является 15.11.2017, 15.12.2017, 19.12.2017, соответственно, срок давности привлечения к административной ответственности Управления на момент вынесения настоящего постановления не истек.

Учитывая изложенные обстоятельства, руководствуясь статьей 23.48, частью 1 статьи 29.9, статьей 29.10 КоАП РФ,

### **ПО С Т А Н О В И Л :**

1. Признать Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (ул. Воровского, 5а, г. Челябинск, 454092, ИНН 7451085553, КПП 745101001) виновным в совершении административного правонарушения, предусмотренного частью 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.

2. Привлечь Управление жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Челябинска (ул. Воровского, 5а, г. Челябинск, 454092, ИНН 7451085553, КПП 745101001) к административной ответственности по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ и подвергнуть наказанию в виде наложения административного штрафа в размере 20 000 (двадцати тысяч) рублей.

Согласно части 1 статьи 32.2 КоАП РФ, административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности, не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу, либо со дня истечения срока отсрочки или срока рассрочки, предусмотренных статьей 31.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с частью 5 статьи 3.5 КоАП РФ сумма административного штрафа подлежит зачислению в бюджет в полном объеме. Штраф должен быть перечислен в доход бюджета. КБК 16111602010016000140, ОКТМО 75701000 на счет федерального казначейства: УФК по Челябинской области (Челябинское УФАС России), банк получателя: Отделение Челябинск, г. Челябинск, БИК 047501001, р/с 40101810400000010801, ИНН 7453045147, КПП 745301001, УИН 16188102400001405953.

**При оплате штрафа в платежном документе обязательно указывать УИН 16188102400001405953.**

В трехдневный срок со дня уплаты штрафа Управлению предлагается направить в Челябинское УФАС России (телефон/факс: (351) 263-18-39) **надлежащим образом заверенные копии** платежных документов.

Согласно части 5 статьи 32.2 КоАП РФ при отсутствии документа, свидетельствующего об уплате административного штрафа, и информации об уплате административного штрафа в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, по истечении срока, указанного в [части 1](#) или [1.1](#) настоящей статьи, судья, орган, должностное лицо, вынесшие постановление, направляют в течение десяти суток, а в случае, предусмотренном [частью 1.1](#) настоящей статьи, в течение одних суток постановление о наложении административного штрафа с отметкой о его неуплате судебному приставу-исполнителю для исполнения в порядке, предусмотренном федеральным законодательством.

Согласно части 1 статьи 20.25 КоАП РФ, неуплата административного штрафа в срок, предусмотренный КоАП РФ, влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы до пятидесяти часов.

В соответствии с частью 7 статьи 21 Федерального закона Российской Федерации от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» постановление о наложении штрафа может быть предъявлено к исполнению в течение двух лет со дня их вступления в законную силу.

В соответствии с частью 3 статьи 30.1 и частью 1 статьи 30.3 КоАП РФ постановление по делу об административном правонарушении может быть обжаловано в арбитражный суд в течение 10 (десяти) суток со дня вручения или получения копии постановления.

Согласно части 1 статьи 31.1 КоАП РФ, постановление по делу об административном правонарушении вступает в законную силу после истечения срока, установленного для обжалования постановления по делу об административном правонарушении, если указанное постановление не было обжаловано или опротестовано.