

ОПРЕДЕЛЕНИЕ о возбуждении дела об административном правонарушении и проведении административного расследования № 012/04/7.32.4-69/2023

26 января 2023 года

г. Йошкар-Ола

Я, заместитель руководителя – начальник отдела контроля закупок и антимонопольного контроля органов власти Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Марий Эл <...>, рассмотрев обращение <...>, поступившее в порядке переадресации из Департамента государственного жилищного надзора Республики Марий Эл, а также из прокуратуры города Йошкар-Олы,

УСТАНОВИЛ

Согласно части 4 Жилищного кодекса Российской Федерации в случаях, указанных в части 13 данной статьи и части 5 статьи 200 ЖК РФ, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (далее – Правила).

1. В соответствии с [пунктом 37](#) Правил извещение о проведении конкурса размещается организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией на официальном сайте не менее чем за 30 дней до даты окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе.

Установлено, что Управлением городского хозяйства Администрации городского округа «Город Йошкар-Ола» размещено извещение № 130722/7977559/01 о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» по адресам: г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, д. 82 ул. Якова Эшпая, д. 110а, ул. Чехова, д. 64, ул. Ломоносова, д. 46 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru> — 13.07.2022, в котором указано:

Дата начала подачи заявок: 12.07.2022.

Дата и время окончания подачи заявок: 09.08.2022 15:00.

Дата рассмотрения заявок: 12.08.2022.

Таким образом, извещение о проведении открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» по адресам: г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, д. 82 ул. Якова Эшпая, д. 110а, ул. Чехова, д. 64, ул. Ломоносова, д. 46 размещено Организатором торгов на официальном сайте за двадцать восемь дней до окончания срока подачи заявок на участие в конкурсе в нарушение требований пункта 37 Правил.

2. В соответствии с пунктом 6 Правил установлено, что конкурс проводится на право заключения договоров управления многоквартирным домом либо на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами. В случае если проводится конкурс на право заключения договоров управления несколькими многоквартирными домами, общая площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в таких домах не должна превышать 100 тыс. кв. метров и такие дома должны быть расположены на граничащих земельных участках, между которыми могут располагаться земли общего пользования.

Вместе с тем, в извещении о проведении открытого конкурса указано, что предметом конкурса является: комплексный лот из четырех домов, на право заключения договора управления многоквартирными домами на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, д.82, ул. Якова Эшпая, д.110а, ул. Чехова, д. 64, ул. Ломоносова, д.46.

В соответствии с извещением общая площадь жилых и нежилых помещений по адресу г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, д.82 составляет – 12 328,9 кв.м., г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, д. 110 – 2 029,96 кв.м., г. Йошкар-Ола, ул. Чехова, д. 64 – 3 236,8 кв.м., г. Йошкар-Ола, ул. Ломоносова, д. 46 – 6 385,8 кв.м. (что не превышает 100 тыс. кв.м.).

Из географического расположения многоквартирных домов, являющихся объектом открытого конкурса, усматривается, что указанные дома расположены на значительном удалении друг от друга и не на граничащих земельных участках, между которыми располагаются земли общего пользования.

Таким образом, формирование комплексного лота не соответствует требованиям пункта 6 Правил.

Информации о наличии между данными домами общедомовой территории, документов, подтверждающих наличие оснований для включения данных домов в один лот, Организатором торгов не представлено.

3. Согласно подпункту 1 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утвержденная организатором конкурса, включает в себя, в том числе, заполненные полностью Акты о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, являющихся предметом конкурса, по форме согласно приложения № 1, утвержденного Правилами.

Организатором конкурса размещены в составе конкурсной документации вышеуказанные Акты, однако, некоторые сведения, которые Организатор обязан был указать в Актах, отсутствуют, а именно:

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г.Йошкар-Ола, ул.Эшпая, д.82, являющегося объектом конкурса:

Кадастровый номер многоквартирного дома;

Серия, тип постройки;

Степень износа по данным государственного технического учета;

Степень фактического износа;

Год последнего капитального ремонта;

Строительный объем;

Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);

Уборочная площадь общих коридоров;

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома;

Кадастровый номер земельного участка (при его наличии).

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г.Йошкар-Ола, ул.Эшпая, д.110а, являющегося объектом конкурса:

Кадастровый номер многоквартирного дома;

Серия, тип постройки;

Степень износа по данным государственного технического учета;

Степень фактического износа;

Год последнего капитального ремонта;

Строительный объем;

Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);

Уборочная площадь общих коридоров;

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г.Йошкар-Ола, ул.Чехова, д.64, являющегося объектом конкурса:

Кадастровый номер многоквартирного дома;

Серия, тип постройки;

Степень износа по данным государственного технического учета;

Степень фактического износа;

Год последнего капитального ремонта;

Строительный объем;

Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);

Уборочная площадь общих коридоров;

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

В акте о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г.Йошкар-Ола, ул.Ломоносова, д.46, являющегося объектом конкурса:

Кадастровый номер многоквартирного дома;

Серия, тип постройки;

Степень износа по данным государственного технического учета;

Степень фактического износа;

Год последнего капитального ремонта;

Строительный объем;

Уборочная площадь лестниц (включая межквартирные лестничные площадки);

Уборочная площадь общих коридоров;

Уборочная площадь других помещений общего пользования (включая технические этажи, чердаки, технические подвалы);

Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома.

При этом, в Перечне работ и услуг по вышеуказанным многоквартирным домам, размещенным Организатором в составе конкурсной документации, указаны виды работ, для исполнения которых необходимы отсутствующие сведения.

Таким образом, не заполнив отдельные сведения в Актах о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, расположенных по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, д.82, ул. Якова Эшпая, д.110а, ул. Чехова, д. 64, ул. Ломоносова, д.46, являющихся предметом конкурса, Организатор нарушил пункт 4 и подпункт 1 пункта 41 Правил.

4. Согласно подпункта 16 пункта 41 Правил, Конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя в том числе Проект договора управления многоквартирным домом, составленный в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Проект договора управления многоквартирным домом).

В соответствии с подпунктом 1 пункта 3 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан, в том числе, состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома.

Подробное определение совокупности данных, входящих в состав общего имущества многоквартирного дома, раскрыто в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением

Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

При этом, согласно пункта 16, надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается путем заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией в соответствии с частью 5 статьи 161 и

статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, которая, в свою очередь указывает, согласно подпункту 1 пункта 3, на обязательное наличие в Договоре управления состава общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление.

Не разместив в составе Конкурсной документации заполненный, в соответствии с требованиями действующего законодательства, состав общего имущества собственников многоквартирных домов, в отношении которых будет осуществляться управление, Организатором нарушен подпункт 16 пункта 41 Правил, Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, а также, подпункт 1 пункта 3 статьи 162 ЖК РФ.

5. В силу подпункта 4 пункта 41 Правил проведения конкурса конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя, в частности, перечень 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 03.04.2013 № 290, по форме согласно приложению № 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»), в соответствии с частью 1.2 статьи 161 ЖК РФ, утвержден Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее Минимальный перечень).

Проанализировав содержание Перечней конкурса, установлено, что имеются ряд позиций, не предусмотренных Минимальным перечнем. Так, например, в Минимальном перечне отсутствует услуга (работа) «Смена вентиля и клапанов обратных муфтовых диаметром до 50 мм», «Смена задвижек диаметром до 50 мм», «Осмотр внутриквартирных устройств системы центрального отопления» и пр.

Таким образом, наименования работ и услуг, установленных в Перечне конкурса, не соответствуют наименованиям Минимального перечня.

Кроме того, в Перечне обязательных работ и услуг в многоквартирном доме по адресу г. Йошкар-Ола, ул. Якова. Эшпая, д.110а, ул. Чехова, д.64, ул.

Ломоносова, д. 46, в нарушение подпункта 4 пункта 41 Правил, стоимость указана в расчете за месяц.

6. В подпункте 7 пункта 15 Правил однозначно указано, что одним из требований к претендентам является отсутствие у претендента задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за 2 и более расчетных периода, подтвержденное актами сверки либо решением суда, вступившим в законную силу.

Согласно пунктам 16, 17 Правил, требования, указанные в пункте 15 настоящих Правил, предъявляются ко всем претендентам. Организатор конкурса при проведении конкурса не вправе устанавливать иные требования к претендентам. Проверка соответствия претендентов требованиям, указанным в подпунктах 2 - 8 пункта 15 настоящих Правил, осуществляется конкурсной комиссией.

В соответствии с пунктами 18, 19, 20 Правил основаниями для отказа допуска к участию в конкурсе являются:

1. непредставление определенных пунктом 53 настоящих Правил документов либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
2. несоответствие претендента требованиям, установленным пунктом 15 настоящих Правил;
3. несоответствие заявки на участие в конкурсе требованиям, установленным пунктами 52 - 53 настоящих Правил.

В случае установления фактов несоответствия участника конкурса требованиям к претендентам, установленным пунктом 15 настоящих Правил, конкурсная комиссия отстраняет участника конкурса от участия в конкурсе на любом этапе его проведения. Отказ в допуске к участию в конкурсе по основаниям, не предусмотренным пунктом 18 настоящих Правил, не допускается.

Так, в нарушение подпункта 7 пункта 15 Правил, Организатором торгов данное требование в Конкурсной документации не установлено.

Таким образом, Организатором торгов допущены нарушения Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

Согласно части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ за нарушение установленных законодательством Российской Федерации процедуры и порядка организации и проведения обязательных в соответствии с

законодательством Российской Федерации торгов, продажи государственного или муниципального имущества, за исключением случаев, предусмотренных частями 1 - 9 настоящей статьи и статьями 7.29 - 7.32 и 7.32.3 настоящего Кодекса, предусмотрена административная ответственность.

Из примечания к статье 2.4 КоАП РФ следует, что лица, осуществляющие функции по организации и проведению обязательных в соответствии с законодательством Российской Федерации торгов, в том числе члены конкурсной комиссии, аукционной комиссии, совершившие административные правонарушения, предусмотренные статьей 7.32.4 настоящего Кодекса, несут административную ответственность как должностные лица.

Таким образом, в действиях должностных лиц Управления городского хозяйства администрации ГО «Город Йошкар-Ола» усматриваются признаки состава административного правонарушения.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 28.1 КоАП РФ поводами к возбуждению дела об административном правонарушении является непосредственное обнаружение должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Вместе с тем, в настоящее время Марийским УФАС России выявлена необходимость в совершении процессуальных действий, требующих значительных временных затрат.

Согласно части 1 статьи 28.7 КоАП РФ в случаях, если после выявления административного правонарушения, в том числе в области законодательства о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, осуществляются экспертиза или иные процессуальные действия, требующие значительных временных затрат, проводится административное расследование.

Руководствуясь статьями 28.1, 28.7 КоАП РФ,

ОПРЕДЕЛИЛ

1. Возбудить дело об административном правонарушении в отношении должностного лица Управления городского хозяйства администрации ГО «Город Йошкар-Ола» по части 10 статьи 7.32.4 КоАП РФ.
2. В срок до 26 февраля 2023 года провести административное расследование.
3. В срок до 10 февраля 2023 года Управлению городского хозяйства администрации ГО «Город Йошкар-Ола» представить:

- надлежащим образом заверенную копию документации открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирными домами на территории городского округа «Город Йошкар-Ола» по адресам: г. Йошкар-Ола, ул. Якова Эшпая, д. 82 ул. Якова Эшпая, д. 110а, ул. Чехова, д. 64, ул. Ломоносова, д. 46;
- письменные пояснения по выявленным фактам нарушения законодательства.

4. Назначить дату, время и место дачи объяснений лица утвердившего конкурсную документацию, составления протокола об административном правонарушении по факту совершения правонарушения.

Дача объяснений и составление протокола состоится **в 10 часов 00 минут 14 февраля 2023 года** по адресу: Республика Марий Эл, г. Йошкар-Ола, ул. Волкова, д. 164, каб. 4.

5. Направить настоящее определение лицам, участвующим в деле.

Заместитель руководителя –

начальник отдела