

ОТЧЕТ
о результатах экспертно-аналитического мероприятия
«Выборочная проверка соблюдения требований законодательства
при проведении процедур по определению управляющих организаций
(управляющих компаний) для многоквартирных домов»

Основанием для проведения экспертно-аналитического мероприятия является пункт 2.1.1 плана деятельности Контрольно-счетной палаты Петропавловск-Камчатского городского округа на 2026 год, утвержденного приказом Контрольно-счетной палаты Петропавловск-Камчатского городского округа¹ от 29.12.2025 № 73-КСП, Решение Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 24.12.2025 № 453-р «О поручениях Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа Контрольно-счетной палате Петропавловск-Камчатского городского округа на 2026 год».

Цель экспертно-аналитического мероприятия: анализ соблюдения законодательства при проведении процедур по определению управляющих организаций (управляющих компаний) для многоквартирных домов.

Предмет экспертно-аналитического мероприятия:

деятельность Управления коммунального хозяйства и жилищного фонда администрации Петропавловск-Камчатского городского округа при проведении процедур по определению управляющих организаций (управляющих компаний) для многоквартирных домов.

Метод проведения мероприятия: анализ.

Исследуемый период: 2024-2025 годы (иные периоды в случае необходимости).

Источники информации:

– материалы и документы, представленные объектом контроля (письма исх. от 23.01.2026 № 01-12-01/379/26, исх. от 13.02.2026 № 01-12-01/1393),

– официальный сайт администрации Петропавловск-Камчатского городского округа² (<https://pkgo.ru>);

– объяснения ведущего инженера по инвентаризации строений и сооружений отдела обеспечения ремонтов и управления жилищным фондом Управления;

– официальный сайт государственная информационная система ЖКХ (<https://dom.gosuslugi.ru/#!/main>)³;

– официальный сайт государственная информационная система «Торги» (<https://torgi.gov.ru/new/public>)⁴.

Объект экспертно-аналитического мероприятия: Управление коммунального хозяйства и жилищного фонда администрации Петропавловск-Камчатского городского округа – муниципальное учреждение⁵. Юридический

¹ Далее – КСП ПКГО.

² Далее – городской округ, ПКГО.

³ Далее – ГИС ЖКХ.

⁴ Далее – ГИС «Торги».

⁵ Далее – Управление, УКХиЖФ.

адрес: 683000, Камчатский край, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Ленинградская, 74/1; ИНН/КПП 4101156604/410101001, ОГРН 1134101001429.

Срок проведения экспертно-аналитического мероприятия: с 15.01.2026 по 28.02.2026.

Результаты анализа по каждому вопросу экспертно-аналитического мероприятия:

1. Выборочный анализ соблюдения требований статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации при выборе способа управления многоквартирным домом

Вопросы выбора способа управления многоквартирным домом⁶, общие требования к деятельности по управлению МКД регламентированы Жилищным кодексом Российской Федерации⁷.

Согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг.

Собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом⁸:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Частью 4 вышеуказанной статьи установлено, что орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и части 5 статьи 200 настоящего

⁶ Далее – МКД, многоквартирный дом.

⁷ Далее – ЖК РФ.

⁸ Часть 2 статьи 161 ЖК РФ.

Кодекса, 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. 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.

Согласно части 2 статьи 163 ЖК РФ в обязательном порядке управление МКД осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса, если доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или, если все помещения в МКД находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования⁹.

Частью 6 статьи 161 ЖК РФ установлено, что орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам проведения открытого конкурса, созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято на общем собрании собственников помещений в МКД.

В соответствии с частью 17 статьи 161 ЖК РФ управление МКД, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации¹⁰.

Согласно части 1.3 статьи 161 ЖК РФ деятельность по управлению МКД осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением

⁹ Подробная информация о реализации Управлением полномочий по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации изложена в пункте 3 настоящего Отчета.

¹⁰ Подробная информация о реализации Управлением полномочий по определению управляющей организации изложена в пункте 2 настоящего Отчета.

случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.

ЖК РФ регламентирует также правоотношения, возникающие при исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном статьей 198 настоящего Кодекса, непродлении срока действия лицензии в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, прекращении срока действия лицензии или ее аннулировании в соответствии со статьей 199 настоящего Кодекса¹¹.

Информация о вышеуказанных фактах направляется органом государственного жилищного надзора в орган местного самоуправления.

В соответствии с частью 4 статьи 200 ЖК РФ в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании, об истечении срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса¹², орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме¹³ установлен статьей 45 ЖК РФ.

Согласно части 4 вышеуказанной статьи собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме этого сообщения, а также направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, или размещено в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

¹¹ Часть 1 статьи 200 ЖК РФ.

¹² Далее – Уведомление.

¹³ Далее – общее собрание.

Части 4.1 статьи 45 ЖК РФ установлено, что информация о размещенном (сформированном) в системе сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме направляется в автоматизированном режиме в федеральную государственную информационную систему «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» в соответствии с порядком взаимодействия системы с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Требования к содержанию сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме установлены частью 5 статьи 45 ЖК РФ.

Таким образом, деятельность органа местного самоуправления по определению управляющих организаций (управляющих компаний) для МКД состоит из следующих процедур:

- созыв общего собрания собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления таким домом;

- проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в порядке, установленном 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»¹⁴;

- определение управляющей организации в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»¹⁵.

Кроме этого, согласно части 7 статьи 161 ЖК РФ любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями части 4 настоящей статьи.

В анализируемом периоде решения суда о возложении на администрацию городского округа обязанности выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями части 4 статьи 161 ЖК РФ не принимались.

¹⁴ Далее – Правила № 75.

¹⁵ Далее – Правила № 1616.

Органом администрации городского округа, осуществляющим деятельность в анализируемой сфере, является Управление.

Так, согласно пункту 1.3. Устава Управления коммунального хозяйства и жилищного фонда администрации ПКГО¹⁶ Управление является органом администрации Петропавловск-Камчатского городского округа и создано в целях реализации администрацией городского округа полномочий по решению на территории городского округа вопросов местного значения, а также отдельных государственных полномочий, переданных в установленном порядке органам местного самоуправления городского округа.

Функции и полномочия Управления определяются правовыми актами администрации городского округа¹⁷.

В целях реализации положений Устава Управления издано постановление администрации ПКГО от 30.03.2016 № 412 «О функциях и полномочиях Управления коммунального хозяйства и жилищного фонда администрации Петропавловск-Камчатского городского округа - муниципального учреждения»¹⁸.

В соответствии с пунктом 1.3 постановления № 412 в сфере управления МКД Управление выполняет, в том числе следующие функции:

1.3.1 осуществление функций собственника жилых помещений муниципального жилищного фонда в отношениях, связанных с управлением жилых домов;

1.3.2 представление интересов собственника жилых помещений муниципального жилищного фонда на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме;

1.3.3 инициирование общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

1.3.7 организация открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами;

1.3.8 организация выбора способа управления в многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ управления или не реализовали выбранный способ управления;

1.3.11 выполнение функций, предусмотренных частью 10 Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденных Постановлением № 1616;

1.3.12 обеспечение мероприятий по формированию перечня организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого

¹⁶ Решение Городской Думы ПКГО от 26.12.2012 № 66-р (ред. от 26.06.2019) «Об учреждении Департамента управления жилищным фондом администрации Петропавловск-Камчатского городского округа и утверждении положения о нем».

¹⁷ Пункт 2.2 Устава Управления.

¹⁸ Далее – постановление № 412.

собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация¹⁹, в соответствии с частью 5 Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденных Постановлением № 1616;

1.3.13 размещение Перечня организаций в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

1.3.14 определение управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

По данным мониторинга выбора способа управления МКД²⁰, осуществляемого Управлением на постоянной основе, результаты которого еженедельно представляются в Единую дежурную диспетчерскую службу Петропавловска-Камчатского, количество МКД, расположенных на территории городского округа, в отношении которых Управлением осуществляется деятельность по организации открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД, по организации выбора способа управления в многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали способ управления или не реализовали выбранный способ управления, на момент проведения экспертно-аналитического мероприятия составляет 1450 домов.

В связи с тем, что обновление данных производится еженедельно установить информацию о количестве МКД по состоянию на 01.01.2024, 01.01.2025 не представилось возможным.

Установлено, что должностные обязанности по подготовке заданий на представление интересов Петропавловск-Камчатского городского округа на общих собраниях собственников помещений в МКД; по ведению учета общих собраний собственников помещений в МКД; по взаимодействию с собственниками помещений в МКД по вопросам, относящимся к компетенции общих собраний собственников помещений в МКД; по обеспечению доведения до собственников помещений в МКД решений общих собраний собственников помещений, инициированных Петропавловск-Камчатским городским округом; по осуществлению мониторинга выбора способа управления МКД на территории ПКГО и обеспечению размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте администрации и доведению его результатов до оперативно-диспетчерской службы города Петропавловск-Камчатского закреплены за конкретным работником Управления и в соответствии

¹⁹ Далее – Перечень организаций.

²⁰ Далее – Мониторинг.

реализации функций Управления при осуществлении деятельности по инициированию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме – ведущим инженером по инвентаризации строений и сооружений отдела обеспечения ремонтов и управления жилищным фондом Управления.

В ходе анализа деятельности Управления по определению управляющих организаций (управляющих компаний) для МКД путем инициирования общего собрания собственников помещений в МКД установлено следующее.

В анализируемом периоде мероприятия, предусмотренные частью 6 статьи 161 ЖК РФ, в соответствии с которой орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам проведения открытого конкурса, созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято на общем собрании собственников помещений в МКД, Управлением не проводилось.

Как показало экспертно-аналитическое мероприятие инициирование общего собрания осуществляется Управлением только в порядке, предусмотренном статьей 200 ЖК РФ, а именно при получении уведомлений от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании, об истечении срока действия лицензии, если такой срок не продлен в порядке, установленном частью 4 статьи 192 настоящего Кодекса, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом.

Согласно информации, предоставленной Управлением, в 2024 году в Управление поступило 3 Уведомления, а также 1 обращение управляющей компании об инициировании общих собраний в отношении 21 МКД, в 2025 году поступило 4 Уведомления.

В соответствии с поступившими Уведомлениями и обращением управляющей компании Управление в 2024 году инициировано проведение общих собраний собственников 19 МКД, в 2025 году – 82 МКД.

Деятельность по инициированию общих собраний после получения Уведомлений начинается с анализа адресного перечня МКД, указанного в Уведомлениях, на предмет наличия муниципальной собственности.

Сведения о доле муниципальной собственности по каждому МКД в Мониторинге отсутствуют. Такую информацию можно получить на основании выписки из Реестра муниципального имущества ПКГО по запросу по конкретному адресу через программное обеспечение «Собственность-СМАРТ», в связи с чем на момент проведения экспертно-аналитического мероприятия получить такую информацию по всем МКД, расположенным на территории городского округа, не представилось возможным.

Далее из перечня МКД выбираются дома, в которых доля муниципальной собственности составляет менее 50%. Собственникам помещений в выбранных домах готовятся сообщения о проведении внеочередного общего собрания в соответствии со ст. ст. 45, 200 ЖК РФ²¹.

В ходе выборочной проверки проанализирована деятельность Управления при получении Уведомлений, оформленных письмами Государственной жилищной инспекции Камчатского края²² от 30.07.2024 № 80.01-2719, от 30.07.2024 № 80.01-2706, от 11.12.2024 № 80.01-3849, от 21.10.2025 № 80.01-13/944, от 04.12.2025 № 80.01-13/1054, установлено следующее.

Согласно объяснению ведущего инженера по инвентаризации строений и сооружений отдела обеспечения ремонтов и управления жилищным фондом Управления письмо ГЖИ Камчатского края от 30.07.2024 № 80.01-2719 зарегистрировано в системе документооборота Управления 12.08.2024.

В данном письме сообщено о прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на территории Камчатского края²³ в отношении 7 МКД, расположенных на территории ПКГО.

Собственникам выбранного для анализа МКД, расположенного по адресу: ул. Арсентьева, д.8, Управлением направлено Сообщение, содержание которого соответствует требованиям части 5 статьи 45 ЖК РФ.

Вместе с тем, установить дату, когда собственникам помещений вышеуказанного жилого дома сообщено о проведении собрания собственников, и дать оценку исполнения требований к сроку уведомления собственников, установленному частью 4 статьи 45 ЖК РФ, не представляется возможным в связи с отсутствием в Управлении такой информации.

Кроме этого, проведение общего собрания назначено на 03.09.2024, то есть в срок более, чем 15 дней со дня получения Уведомления, что свидетельствует о нарушении требований части 4 статьи 200 ЖК РФ.

Аналогичные нарушения срока созыва общего собрания установлены в отношении МКД № 23 по ул. Автомобилистов (Уведомление ГЖИ от 30.07.2024 № 80.01-2706, зарегистрированное в Управлении 12.08.2024, дата общего собрания – 02.09.2024), МКД № 8 по ул. Школьная (Уведомление ГЖИ от 11.12.2024 № 80.01-3489 № 80.01-2706, зарегистрированное в Управлении 11.12.2024, дата общего собрания – 20.01.2025), МКД № 73 по пр. Победы (Уведомление ГЖИ от 21.10.2025 № 80.01-13/944, зарегистрированное в Управлении 27.10.2025, дата общего собрания – 18.11.2025), МКД № 19 по ул. Сахалинская (Уведомление ГЖИ от 21.10.2025 № 80.01-13/944, зарегистрированное в Управлении 27.10.2025, дата общего собрания – 26.11.2025), МКД № 14а по ул. Свердлова (Уведомление ГЖИ от 04.12.2025 № 80.01-13/1054, зарегистрированное в Управлении 08.12.2025, дата общего собрания – 26.12.2025), МКД № 40 по ул. Красная Сопка (Уведомление ГЖИ от

²¹ Далее – Сообщение.

²² Далее – ГЖИ Камчатского края.

²³ Далее – лицензия.

04.12.2025 № 80.01-13/1054, зарегистрированное в Управлении 08.12.2025, дата общего собрания – 29.12.2025).

Вместе с тем, при инициировании общего собрания по Уведомлению от 10.12.2025 № 80.01-13/1070 в отношении МКД № 19 по ул. Школьная нарушений установленных ЖК РФ сроков не установлено.

Одновременно сотрудником Управления направляются предложения о готовности осуществления деятельности по управлению МКД, в отношении которых прекращается действие лицензии по управлению многоквартирными домами, действующим управляющим организациям. В случае поступления ответов от управляющих компаний, они информируются о дате, месте и времени проведения собрания.

Также проведенной проверкой установлено, что в нарушение требований части 4 статьи 45 ЖК РФ сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства²⁴ или региональной информационной системе сотрудником Управления не размещаются в связи с отсутствием технической возможности.

Более того, должностная инструкция ведущего инженера по инвентаризации строений и сооружений отдела обеспечения ремонтов и управления жилищным фондом Управления, осуществляющего полномочия по организации и проведению общих собраний, такой обязанности не содержит.

Со слов ведущего инженера по инвентаризации строений и сооружений отдела обеспечения ремонтов и управления жилищным фондом Управления сообщения размещаются в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) либо в помещении МКД в связи с невозможностью уведомить собственников иным способом (например, направить каждому собственнику в письменной форме или вручить лично под роспись), в установленный ЖК РФ срок.

В итоге, все инициированные Управлением в 2024-2025 годах общие собрания не состоялись в связи с неявкой собственников помещений.

Как показало экспертно-аналитическое мероприятие, деятельность Управления по инициированию общих собраний с одной стороны, объективно сопряжена с трудностями, связанными с уведомлением собственников помещений в МКД по месту его нахождения, с отсутствием инициативы граждан и управляющих компаний при решении вопроса выбора управляющей организации, с другой стороны Управлением допускаются нарушения требований, установленных ЖК РФ, и в целом является нерезультативной.

Можно отметить, что ситуация, связанная с управлением многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, может измениться после вступления в силу с 01.03.2027 федерального закона от 29.12.2025 № 530-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», которым ЖК РФ дополнен статей

²⁴ Далее – система.

165.1. «Создание условий для управления многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции».

В соответствии с частью 1 вышеуказанной статьи в случае, если многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим сносу или реконструкции и собственниками помещений в таком многоквартирном доме не выбран способ управления таким многоквартирным домом или принятое решение о выборе способа управления таким многоквартирным домом не было реализовано, управление таким многоквартирным домом в целях обеспечения безопасных условий проживания в нем граждан может осуществляться по решению исполнительного органа субъекта Российской Федерации управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса и о которой в реестре лицензий субъекта Российской Федерации содержатся сведения о включении ее исполнительным органом субъекта Российской Федерации в перечень управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

Согласно части 8 статьи 165.1 ЖК РФ в редакции вышеуказанного федерального закона в случае принятия решения исполнительного органа субъекта Российской Федерации об управлении многоквартирным домом и заключения управляющей организацией договора управления многоквартирным домом с собственниками помещений в многоквартирном доме, признанным аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, принимается решение о предоставлении за счет средств субъекта Российской Федерации управляющей организации, с которой заключен договор управления многоквартирным домом, бюджетных средств в целях компенсации этой управляющей организации расходов, возникших в связи с исполнением договора управления многоквартирным домом, если соответствующие средства на данное возмещение предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации.

Решение о предоставлении за счет средств субъекта Российской Федерации управляющей организации, с которой заключен договор управления многоквартирным домом, бюджетных средств в целях компенсации этой управляющей организации расходов, возникших в связи с исполнением договора управления многоквартирным домом, принимается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации в порядке, установленном субъектом Российской Федерации.

Таким образом, финансовая поддержка таких управляющих компаний со стороны Камчатского края может способствовать решению проблем, связанных с управлением многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции.

2. Выборочный анализ соблюдения требований постановления Правительства Российской Федерации от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» при определении управляющей организации для управления многоквартирным домом

Порядок и условия определения управляющей организации для управления МКД, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, установлен Правилами № 1616.

Согласно пункту 2 Правил № 1616 определение управляющей организации осуществляется решением органа местного самоуправления, законом соответствующего субъекта Российской Федерации не предусмотрено иное, содержащим в том числе:

а) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемый в зависимости от 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 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения;

б) размер платы за содержание жилого помещения, равный размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом местного самоуправления, в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 5 Правил № 1616 в качестве управляющей организации решением об определении управляющей организации может быть определена управляющая организация, имеющая лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и включенная в перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация²⁵.

²⁵ Далее – перечень организаций.

Перечень организаций формируется уполномоченным органом и размещается в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Пунктом 6 Правил № 1616 установлено, что управляющие организации включаются в перечень организаций в соответствии с датой подачи управляющими организациями заявлений о включении их в перечень организаций или датой составления протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе (в хронологическом порядке).

Согласно пункту 7 Правил № 1616 перечень организаций подлежит актуализации уполномоченным органом не реже чем один раз в 5 лет, а также в срок, не превышающий 3 рабочих дней со дня наступления следующих событий:

а) аннулирование лицензии управляющей организации, включенной в перечень организаций, на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами;

б) истечение срока действия лицензии управляющей организации, включенной в перечень организаций, на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами при отсутствии решения о продлении срока действия лицензии, принятого лицензирующим органом в соответствии с пунктом 17 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»;

в) поступление заявления управляющей организации о включении ее в перечень организаций;

г) составление протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе;

д) поступление заявления управляющей организации об исключении ее из перечня организаций.

В соответствии с пунктом 8 Правил № 1616 при определении управляющей организации уполномоченный орган выбирает из перечня организаций управляющую организацию, осуществляющую управление на основании решения об определении управляющей организации меньшим количеством многоквартирных домов относительно других управляющих организаций, включенных в перечень организаций.

Управляющая организация, определенная решением об определении управляющей организации для управления хотя бы одним многоквартирным домом, вправе подать заявление об исключении из перечня организаций, на основании которого она подлежит исключению из перечня организаций.

В качестве управляющей организации для управления многоквартирным домом решением об определении управляющей организации не может быть определена управляющая организация, если собственники помещений в таком многоквартирном доме ранее приняли решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с этой управляющей организацией или сведения о таком многоквартирном доме были исключены из реестра лицензий

субъекта Российской Федерации в период осуществления деятельности по управлению таким многоквартирным домом этой управляющей организацией (пункт 9 Правил № 1616).

Согласно пункту 10 Правил № 1616 уполномоченный орган:

а) в течение одного рабочего дня со дня принятия решения об определении управляющей организации размещает его на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, а также направляет решение об определении управляющей организации этой организации и в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор;

б) в течение 5 рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации направляет его собственникам помещений в многоквартирном доме, а в случае определения управляющей организации решением об определении управляющей организации в связи с отсутствием договора управления многоквартирным домом, подлежащего заключению застройщиком с управляющей организацией в соответствии с частью 14 статьи 161 ЖК РФ, - лицам, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в этом доме по передаточному акту или иному документу о передаче.

Уполномоченным органом для определения управляющей организации для управления МКД, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, является Управление в соответствии с Уставом Управления, постановлением № 412.

Решение об определении управляющей организации для управления МКД принимается в форме приказа Управления.

Вместе с тем, должностные обязанности по организации деятельности по определению управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, за сотрудниками Управления не закреплены.

В целом деятельность по определению управляющей организации в Управлении не регламентирована – не установлено кем, в какие сроки и в каком порядке она осуществляется, каким образом организуется систематизация документов (например, сопроводительных писем о направлении копий приказов об определении управляющих организаций, документов, подтверждающих направление решений об определении управляющей организации собственникам помещений в МКД, иных документов).

И, если с 2025 года должностными лицами Управления начали составляться пояснительные записки к приказам об определении управляющих

организаций для управления МКД, в которых указывались основания для подготовки приказа, перечень МКД, наименование управляющей организации, то в 2024 году такая работа не осуществлялась.

Перечень управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным на территории городского округа, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация определен постановлением администрации ПКГО от 13.11.2020 № 2034²⁶.

Установлено, что в 2024 году Перечень актуализировался 15 раз (практически ежемесячно), в 2025 году – также 15 раз.

Вместе с тем, как показал анализ вносимых в Перечень изменений в 2024 году такие изменения в 12 случаях вносились на основании заявлений управляющих организаций о включении или об исключении из Перечня (установить дату поступления заявлений в ходе проведенного экспертно-аналитического мероприятия не представилось возможным, что не позволяет сделать вывод об исполнении требований пункта 7 Правил № 1616).

1 изменение внесено на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД (при составлении в 2024 году 2 таких протоколов).

Постановление администрации ПКГО от 23.04.2024 № 1052 «О внесении изменения в постановление администрации Петропавловск-Камчатского городского округа от 13.11.2020 № 2034 «Об утверждении Перечня управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Петропавловск-Камчатского городского округа, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация» издано на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 05.04.2024 по извещению № 22000158140000000018, то есть в срок, превышающий 3 рабочих дня с даты составления вышеуказанного протокола.

Тогда как актуализации Перечня в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 29.03.2024 по извещению № 22000158140000000017, в нарушение требований пункта 7 Правил № 1616 не проводилось.

В части изменений, вносимых в Перечень на основании Уведомлений ГЖИ Камчатского края о прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, установлено, что по данному основанию изменения в Перечень вносились в 2024 году 2 раза – постановлениями администрации от 13.06.2024 № 1580 в отношении ИП Смагиной Т.Г. и от 25.12.2024 № 3245 в отношении ООО «Алмаз».

²⁶ Далее – Перечень.

Вместе с тем, по официальной информации Управления в 2024 году поступило 3 таких уведомления от 30.07.2024 № 80.01-2719 в отношении ООО УК «Авача дом», от 30.07.2024 № 80.01-2706 в отношении ООО УК «Камчатский дом», от 11.12.2024 № 80.01-3849 в отношении ООО «Алмаз».

Таким образом, актуализация Перечня на основании 2 уведомлений (от 30.07.2024 № 80.01-2719 в отношении ООО УК «Авача дом», от 30.07.2024 № 80.01-2706 в отношении ООО УК «Камчатский дом») в нарушение требований пункта 7 Правил № 1616 не осуществлялась, а постановление от 25.12.2025 № 3245 издано с нарушением установленного срока (более 3 рабочих дней со дня поступления уведомления от 11.12.2024 № 80.01-3849).

Внесение изменений в Перечень постановлением от 13.06.2024 № 1580 в отношении ИП Смагиной Т.Г. при отсутствии информации об уведомлении, полученном Управлением в июне 2024 года, также свидетельствует о нарушении срока актуализации Перечня, установленного пунктом 7 Правил № 1616.

В 2025 году изменения в Перечень вносились 12 раз на основании заявлений управляющих организаций о включении или об исключении из Перечня (установить дату поступления заявлений в ходе проведенного экспертно-аналитического мероприятия не представилось возможным, что не позволяет сделать вывод об исполнении требований пункта 7 Правил № 1616).

2 изменения внесены на основании протоколов рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД (при составлении в 2024 году 2 таких протоколов).

Так, постановлением администрации городского округа от 01.10.2025 внесены изменения в Перечень на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 17.09.2025 по извещению № 22000158140000000032, а постановлением от 25.11.2025 № 2681 – на основании протокола рассмотрения заявок на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 19.11.2025 по извещению № 22000158140000000037, то есть также в срок, превышающий 3 рабочих дня с даты составления вышеуказанных протоколов.

В части изменений, вносимых в Перечень на основании уведомлений ГЖИ Камчатского края о прекращении действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, установлено, что по данному основанию изменения в Перечень вносились в 2025 году 3 раза – постановлениями администрации от 28.10.2025 № 2431 в отношении ООО УК «Оникс», ООО УК «Этажи», ООО «УК «Жилищно-коммунальный сервис», 18.12.2025 № 2898 в отношении ООО «Энергоресурс», от 18.12.2025 № 2899 в отношении ООО УК «Камсети 41».

Вместе с тем, по официальной информации Управления в 2025 году поступило 4 таких уведомления от 12.03.2025 № 80.01-13/173 в отношении ООО УК «Практика», от 21.10.2025 № 80.01-13/944 в отношении ООО УК «Оникс», ООО УК «Этажи», ООО «УК «Жилкомсервис», от 04.12.2025 № 80.01-13/1054 в

отношении ООО «Энергоресурс-М», от 10.12.2025 № 80.01-13/1070 в отношении ООО УК «Камсети 41».

И, если постановление администрации от 28.10.2025 № 2431 в отношении ООО УК «Оникс», ООО УК «Этажи», ООО «УК «Жилищно-коммунальный сервис» издано в срок, установленный пунктом 7 Правил № 1616, то постановления от 18.12.2025 № 2898 в отношении ООО «Энергоресурс», от 18.12.2025 № 2899 в отношении ООО УК «Камсети 41» изданы с нарушением вышеуказанного срока, а актуализация Перечня на основании уведомления от 12.03.2025 № 80.01-13/173 в отношении ООО УК «Практика» в нарушение требований пункта 7 Правил № 1616 вообще не осуществлялась.

Вышеуказанное свидетельствует о системных недоработках в деятельности Управления по формированию Перечня.

Также проверкой установлено, что в нарушение требований абзаца второго пункта 5 Правил № 1616 Перечень в 2024-2025 годах в ГИС ЖКХ не размещался.

На момент проверки сведения о размещении Перечня в вышеуказанной информационной системе Управлением также не предоставлены.

В ходе проведения экспертно-аналитического мероприятия установлено, что в 2024 году издано 57 приказов об определении управляющих организаций (внесении изменений в такие приказы), в 2025 году – 79 приказов.

Выборочной проверкой соответствия содержания приказов требованиям пункта 2 Правил № 1616 нарушений не выявлено. Установлено, что приказы, изданные в проверяемом периоде, размещены на официальном сайте администрации городского округа в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»²⁷ и государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, за исключением приказа от 15.08.2025 № 12-161/25.

Выборочная проверка показала наличие отдельных случаев нарушения срока размещения приказов на официальном сайте администрации ПКГО, установленного п.п. а) пункта 10 Правил № 1616, в отношении приказов Управления:

- от 29.03.2024 № 12-61/24 (размещен на сайте 02.04.2024);
- от 18.06.2024 № 12-103/24 (размещен на сайте 20.06.2024);
- от 25.06.2024 № 12-114/24 (размещен на сайте 27.06.2024);
- от 18.02.2025 № 12-25/25 (размещен на сайте 20.02.2025);
- от 18.06.2025 № 12-108/25 (размещен на сайте 20.06.2025).

Вместе с тем, необходимо отметить, что во всех вышеперечисленных случаях срок размещения приказов нарушен только на 1 рабочий день.

В ходе выборочной проверки соблюдения установленных сроков направления копий приказов об определении управляющей организации этой организации и в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий региональный государственный жилищный надзор установлено, что сопроводительные письма о направлении в ГЖИ Камчатского края и в определенную приказом управляющую организацию в отношении приказов Управления от 16.05.2024 № 12-87/24, от 29.03.2024 № 12-61/24, от

²⁷ Далее – сайт.

18.06.2024 № 12-103/24, от 25.06.2024 № 12-144/24, от 18.02.2025 № 12-25/25 направлены в установленный п.п. а) пункта 10 Правил № 1616 срок.

В отношении приказов Управления от 14.08.2024 № 12-161/24, от 01.11.2025 № 12-217/25 копии сопроводительных писем о направлении в ГЖИ Камчатского края и в управляющую организацию Управлением не предоставлены, а в отношении приказов от 15.08.2025 № 12-161/25, от 12.12.2025 № 12-256/25 не предоставлены копии сопроводительных документов о направлении приказов в управляющие организации, что не позволяет дать оценку своевременности их направления.

Также в связи с отсутствием в Управлении документов, подтверждающих направление решений об определении управляющей организации собственникам помещений в МКД, невозможно установить, в какие сроки осуществляется работа в этом направлении.

Со слов ведущего консультанта отдела обеспечения ремонтов и управления жилищным фондом Управления, сотрудники Управления размещают вышеуказанные решения в МКД (для общего сведения) в срок, установленный Правилами № 1616.

Случаев определения в качестве управляющей организации для управления МКД организации, в отношении которой собственниками помещений в многоквартирном доме ранее принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом или сведения о таком многоквартирном доме были исключены из реестра лицензий субъекта Российской Федерации в период осуществления деятельности по управлению таким многоквартирным домом этой управляющей организацией, в ходе проведенного экспертно-аналитического мероприятия не установлено.

Таким образом, при осуществлении деятельности по определению управляющей организации для управления МКД, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация Управлением на постоянной основе, отсутствием фактов длительного нахождения МКД без управления, в ходе проведенного анализа выявлены отдельные нарушения требований Правил № 1616, а также недостатки такой деятельности:

- отсутствие четкой регламентации деятельности в указанном направлении на уровне Управления;

- нарушения порядка актуализации Перечня (нарушение сроков внесения изменений, установленных пунктом 7 Правил № 1616, невнесение изменений при наличии оснований, установленных вышеуказанным пунктом);

- неразмещение Перечня в ГИС ЖКХ в нарушение в нарушение требований абзаца второго пункта 5 Правил № 1616;

- отдельные случаи нарушения срока размещения приказов на официальном сайте администрации ПКГО, установленного п.п. а) пункта 10 Правил № 1616;

– единичный факт неразмещения на сайте приказа об определении управляющей организации от 15.08.2025 № 12-161/25;

– отсутствие систематизации документов в Управлении, что не позволило дать оценку соблюдения требований Правил № 1616 по отдельным направлениям деятельности.

3. Выборочный анализ соблюдения требований постановления Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» при проведении открытого конкурса

Правила проведения открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом определены 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»²⁸.

Согласно пункту 3 Правил № 75 конкурс проводится, если:

1) собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом, в том числе в следующих случаях:

собственниками помещений в многоквартирном доме общее собрание по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

по истечении 2 месяцев после вступления в законную силу решения суда о признании несостоявшимся общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом повторное общее собрание не проводилось или решение о выборе способа управления многоквартирным домом не было принято;

2) принятое собственниками помещений в многоквартирном доме решение о выборе способа управления домом не реализовано, в том числе в следующих случаях:

большинство собственников помещений в многоквартирном доме не заключили договоры, предусмотренные статьей 164 ЖК РФ;

собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива;

не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные статьей 162 ЖК РФ;

²⁸ Далее – Правила № 75.

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;

4) в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Конкурс проводится на право заключения договоров управления МКД 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.

В ходе проведенного анализа положений Правил № 75 организация открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления МКД состоит из следующих этапов:

– в конкурсе могут участвовать только лица, признанные участниками конкурса в соответствии с протоколом рассмотрения заявок на участие в конкурсе. Организатор конкурса обязан обеспечить участникам конкурса возможность принять участие в конкурсе непосредственно или через представителей. Организатор конкурса обязан осуществлять аудиозапись конкурса. Любое лицо, присутствующее при проведении конкурса, вправе осуществлять аудио- и видеозапись конкурса;

– конкурс начинается с объявления конкурсной комиссией наименования участника конкурса, заявка на участие в конкурсе которого поступила к организатору конкурса первой, и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;

– участники конкурса предлагают установить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за выполнение перечня работ и услуг меньший, чем размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанный в извещении о проведении конкурса, с поэтапным снижением размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 0,1 процента;

– в случае если после трехкратного объявления предложения, являющегося наименьшим по размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения (относительно указанного в извещении о проведении конкурса), ни один из участников конкурса не сделает иное предложение по снижению размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, конкурсная комиссия объявляет о признании победителем конкурса участника конкурса, сделавшего последнее предложение;

– при проведении конкурса допускается снижение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения не более чем на 10 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, указанного в извещении о

проведении конкурса. В случае снижения указанного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения более чем на 10 процентов конкурс признается несостоявшимся, что влечет за собой обязанность организатора конкурса провести новый конкурс. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан уменьшить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов;

- в случае если несколько участников конкурса предложили одинаковый размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, победителем конкурса признается участник конкурса, подавший первым заявку на участие в конкурсе;

- конкурсная комиссия ведет протокол конкурса, который подписывается в день проведения конкурса;

- организатор конкурса в течение 3 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса передает победителю конкурса один экземпляр протокола и проект договора управления многоквартирным домом, при этом указываемая в договоре управления многоквартирным домом стоимость каждой работы и услуги, входящей в перечень работ и услуг, подлежит пересчету исходя из того, что общая стоимость работ и услуг должна быть равна плате за содержание и ремонт жилого помещения, размер которой определен по итогам конкурса, в случаях признания участника конкурса победителем;

- текст протокола конкурса размещается на официальном сайте ГИС «Торги» организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения;

- организатор конкурса обязан возвратить в течение 5 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса средства, внесенные в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе, участникам конкурса, которые не стали победителями конкурса, за исключением участника конкурса, сделавшего предпоследнее предложение по наименьшему размеру платы за содержание и ремонт жилого помещения, которому средства возвращаются в порядке;

- участник конкурса после размещения на официальном сайте протокола конкурса вправе направить организатору конкурса в письменной форме запрос о разъяснении результатов конкурса, организатор конкурса в течение 2 рабочих дней с даты поступления запроса обязан представить такому участнику конкурса соответствующие разъяснения в письменной форме;

- протоколы, составленные в ходе проведения конкурса, заявки на участие в конкурсе, конкурсная документация, изменения, внесенные в конкурсную документацию, и разъяснения конкурсной документации, а также аудиозаписи процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и проведения конкурса хранятся организатором конкурса в течение 3 лет;

- организатор конкурса в течение 10 рабочих дней с даты утверждения протокола конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме и лиц, принявших помещения, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления этим домом путем размещения проекта договора.

Должностные обязанности по осуществлению мероприятий по планированию, проведению открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами возложены на ведущего консультанта отдела обеспечения ремонтов и управления жилищным фондом Управления²⁹.

Выборочным анализом конкурсов, информация о которых размещена на официальном сайте ГИС «Торги» в период с 2024 года по 2025 год, установлено следующее.

Всего в проверяемом периоде проведено 24 конкурса:

- в 2024 году - 8 конкурсов, из которых состоялось 2 конкурса;
- в 2025 году - 16 конкурсов, из которых состоялось 2 конкурса.

Согласно пункту 22 Правил № 75 в состав конкурсной комиссии должно входить не менее 5 человек, в том числе должностные лица органа местного самоуправления, являющегося организатором конкурса. Представительный орган местного самоуправления вправе делегировать 2 депутатов для включения их в состав конкурсной комиссии.

Согласно пункту 27 Правил № 75 конкурсная комиссия правомочна, если на заседании присутствуют более 50 процентов общего числа ее членов. Каждый член конкурсной комиссии имеет 1 голос.

Состав конкурсной комиссии утвержден приказом Управления от 18.09.2024 № 12-177/24³⁰. В состав комиссии входят:

- председатель;
- заместитель председателя;
- секретарь;
- члены комиссии.

В соответствии с Порядком работы конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления МКД³¹, утвержденным Приказом, решение комиссии принимается большинством голосов членов комиссии, а если число голосов «за» и «против» при принятии решения равно, решающим является голос председателя комиссии.

В ходе экспертно-аналитического мероприятия установлено, что при проведении конкурса от 02.07.2025 с реестровым номером 128 (номер извещения 22000158140000000030) согласно протоколу вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе по отбору управляющей организации для управления МКД конкурсная комиссия составляла 50 процентов от общего числа ее членов. В связи с тем, вскрытие конвертов не проводилось. Заседание конкурсной комиссии признано не состоявшимся по причине отсутствия кворума.

При проведении вышеуказанного конкурса в составе конкурсной комиссии по отбору управляющей организации для управления МКД присутствовали: председатель, секретарь и два члена комиссии, всего 4 человека.

²⁹ Пункт 3.4. Должностной инструкции ведущего консультанта отдела обеспечения ремонтов и управления жилищным фондом Управления.

³⁰ Далее – Приказ.

³¹ Далее – Порядок.

Аналогичная ситуация сложилась при проведении конкурса от 17.03.2025 с реестровым номером 123 (номер извещения 22000158140000000025), конкурса от 14.05.2025 с реестровым номером 124 (номер извещения 22000158140000000026) и конкурсом от 26.05.2025 с реестровым номером 125 (номер извещения 22000158140000000027).

Так, на заседаниях конкурсной комиссии по вышеуказанным конкурсам присутствовало также только 4 члена конкурсной комиссии, конкурсы признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие.

Согласно устным пояснениям ведущего консультанта отдела обеспечения ремонтов и управления, секретарь комиссии не принимает участия в голосовании, тогда как Порядок положений о том, что секретарь не имеет права голоса, не содержит. Вместе с тем, из системного толкования положений пунктов 22, 27, 28 Правил № 75 следует, что все, входящие в состав конкурсной комиссии лица, имеют право голоса и должны принимать участие в голосовании.

На основании пункта 59 Правил № 75 в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с Правилами № 75. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10 процентов, в этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может превышать размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, который устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ.

В ходе проведения экспертно-аналитического мероприятия выявлены отдельные факты непроведения конкурсов в нарушение требований ЖК РФ, Правил № 75.

Так, конкурсы по отбору управляющей организации для управления МКД не проводились в отношении многоквартирных домов, расположенных по адресам: ул. Карьерная 4, ул. Максимова 29, ул. Максимова 33, ул. Максимова 37, ул. Школьная 8, ул. Зеркальная 52, ул. Зеркальная 56, проспект Победы 73, ул. Школьная 2, ул. Школьная 2а, ул. Школьная 23.

В отношении всех вышеперечисленных МКД определены управляющие организации в соответствии с Правилами № 1616. Вместе с тем, согласно пункту 4 Правил № 1616 осуществление управления МКД управляющей организацией, определенной решением об определении управляющей организации, не является основанием для непроведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом в случаях, для которых проведение такого конкурса предусмотрено ЖК РФ.

На основании пункта 65 Правил № 75 протокол вскрытия конвертов ведется конкурсной комиссией и подписывается всеми присутствующими членами конкурсной комиссии непосредственно после вскрытия всех конвертов. Протокол размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в день его подписания.

Согласно пункту 70 Правил № 75 на основании результатов рассмотрения заявок на участие в конкурсе конкурсная комиссия принимает решение о признании претендента участником конкурса или об отказе в допуске претендента к участию в конкурсе по основаниям, предусмотренным пунктом 18 настоящих Правил. Конкурсная комиссия оформляет протокол рассмотрения заявок на участие в конкурсе по установленной Правилами № 75 форме, который подписывается присутствующими на заседании членами конкурсной комиссии в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

Текст указанного протокола в день окончания рассмотрения заявок на участие в конкурсе размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией.

В соответствии с пунктом 84 Правил № 75 текст протокола конкурса размещается на официальном сайте организатором конкурса или по его поручению специализированной организацией в течение 1 рабочего дня с даты его утверждения.

В ходе анализа официального сайта ГИС «Торги» выявлено 19 фактов нарушений сроков размещения протоколов вскрытия конвертов и протоколов рассмотрения заявок в проверяемом периоде.

Так, при проведении конкурса от 22.03.2024 с реестровым номером 115 (номер извещения 22000158140000000017) протокол вскрытия конвертов подписан всеми членами конкурсной комиссии 22.03.2024, а размещен на сайте ГИС «Торги» 03.04.2024, то есть с нарушением срока, установленного пунктом 65 Правил № 75.

Протокол рассмотрения заявок подписан 29.03.2024, а размещен 03.04.2024 (в нарушение срока, установленного пунктом 70 Правил № 75).

Аналогичные нарушения выявлены и при проведении следующих конкурсов.

При проведении конкурса от 29.03.2024 с реестровым номером 116 (номер извещения 22000158140000000018) протокол вскрытия конвертов подписан всеми членами конкурсной комиссии 29.03.2024, а размещен на сайте ГИС «Торги» 03.04.2024.

При проведении конкурса от 31.10.2024 с реестровым номером 120 (номер извещения 22000158140000000022) протокол вскрытия конвертов подписан всеми членами конкурсной комиссии 31.10.2024, а размещен на сайт ГИС «Торги» 28.12.2024.

Кроме этого, при проведении конкурса от 09.09.2025 с реестровым номером 130 (номер извещения 22000158140000000032) протокол вскрытия конвертов с заявками подписан не всеми членами конкурсной комиссии, отсутствует подпись депутата Городской Думы ПКГО по единому муниципальному избирательному округу, что также является нарушением пункта 65 Правил № 75.

Протокол вышеуказанного конкурса подписан 09.09.2025, а размещен на сайте ГИС «Торги» 19.09.2025. Протокол рассмотрения заявок на участие в

конкурсе подписан всеми членами конкурсной комиссии 17.09.2025, размещен на сайте ГИС «Торги» 19.09.2025.

При проведении конкурса от 18.08.2025 с реестровым номером 129 (номер извещения 22000158140000000031) протокол рассмотрения заявок подписан всеми членами конкурсной комиссии 26.08.2025, а размещен на сайте ГИС «Торги» 19.09.2025.

При проведении конкурса от 12.09.2025 с реестровым номером 131 (номер извещения 22000158140000000033) протокол вскрытия конвертов подписан всеми членами конкурсной комиссии 12.09.2025, а размещен на сайте ГИС «Торги» 19.09.2025.

При проведении конкурса от 29.12.2025 с реестровым номером 137 (номер извещения 22000158140000000039) протокол вскрытия конвертов подписан всеми членами конкурсной комиссии 29.12.2025, а размещен на сайте ГИС «Торги» 27.01.2026.

Также при проведении этого конкурса выявлены нарушения срока рассмотрения заявок на участие в конкурсе.

В соответствии с пунктом 69 Правил № 75 срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 7 рабочих дней с даты начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе.

Как указано выше, протокол вскрытия конвертов при проведении конкурса с реестровым номером 137 (номер извещения 22000158140000000039) подписан всеми членами конкурсной комиссии 29.12.2025.

Таким образом, протокол рассмотрения заявок должен быть подписан не позднее 16.01.2026.

Вместе с тем, в нарушение требований пункта 70 Правил № 75 протокол рассмотрения заявок подписан только 27.01.2026.

Кроме того, организатор конкурса в нарушение требований пункта 70 Правил № 75 не разместил на сайте ГИС «Торги» текст протокола данного конкурса.

Аналогичные нарушения сроков размещения протоколов вскрытия конвертов и протоколов рассмотрения заявок установлены в отношении 12 конкурсов:

– конкурс от 10.01.2024 с реестровым номером 114 (номер извещения 22000158140000000016) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 11.01.2024);

– конкурс от 18.11.2024 с реестровым номером 121 (номер извещения 22000158140000000023) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 20.11.2024);

– конкурс от 25.02.2025 с реестровым номером 122 (номер извещения 22000158140000000024) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 26.02.2025);

– конкурс от 17.03.2025 с реестровым номером 123 (номер извещения 22000158140000000025) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 18.03.2025);

– конкурс от 14.05.2025 с реестровым номером 124 (номер извещения 22000158140000000026) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 15.05.2025;

– конкурс от 26.06.2025 с реестровым номером 125 (номер извещения 22000158140000000027) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 27.05.2025;

– конкурс от 25.06.2025 с реестровым номером 126 (номер извещения 22000158140000000028) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 26.06.2025;

– конкурс от 02.07.2025 с реестровым номером 128 (номер извещения 22000158140000000030) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 04.07.2025);

– конкурс от 23.09.2025 с реестровым номером 132 (номер извещения 22000158140000000034) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 24.09.2025;

– конкурс от 27.10.2025 с реестровым номером 134 (номер извещения 22000158140000000036) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 28.10.2025;

– конкурс от 11.11.2025 с реестровым номером 135 (номер извещения 22000158140000000037) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 12.11.2025;

– конкурс от 18.12.2025 с реестровым номером 136 (номер извещения 22000158140000000038) (протокол вскрытия конвертов размещен на сайт ГИС «Торги» 19.12.2025.

В ходе выборочного анализа открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления МКД установлено, что Управление в обязательном порядке производит аудиозапись процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе согласно пункту 66 Правил № 75 и аудиозапись проведения конкурса согласно пункту 74 Правил № 75.

В соответствии с пунктом 42 Правил № 75 размер обеспечения исполнения обязательств устанавливается организатором конкурса и не может быть менее одной второй и более трех четвертей цены договора управления многоквартирным домом, подлежащей уплате собственниками помещений в многоквартирном доме и лицами, принявшими помещения, в течение месяца. Размер обеспечения исполнения обязательств рассчитывается по формуле:

$$O_{oy} = K \times (P_{oi} + P_{ky}),$$

где:

O_{oy} – размер обеспечения исполнения обязательств;

K – коэффициент, установленный организатором конкурса в пределах от 0,5 до 0,75;

P_{oi} – размер ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в МКД;

$P_{ку}$ – размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов (холодная и горячая вода, сетевой газ, электрическая и тепловая энергия) за предыдущий календарный год, а в случае отсутствия таких сведений – исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном ЖК РФ, площади жилых помещений и тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В ходе выборочного анализа соблюдения требований Правил № 75 в части осуществления Управлением расчетов размера обеспечения заявки и размера обеспечения исполнения обязательств в рамках проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД установлено следующее.

Проведен анализ 6 открытых конкурсов, проведенных Управлением в 2024-2025 годах, а именно:

1. конкурс № 114 (№ извещения: 22000158140000000016) по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенного по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Карьерная, д. 4 (приказ УКХиЖФ от 23.11.2023 № 12-249/23).

Согласно Перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса³², утвержденному и.о. руководителя Управления 23.11.2023, стоимость работ и услуг на 1 кв.м. общей площади составляет 45,3676 рублей в месяц.

Приложением 1 к извещению о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД³³ установлен размер обеспечения заявки, который в соответствии с пунктом 14 Правил № 75 составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в МКД, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному и.о. руководителя Управления 23.11.2023, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 331,1 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

³² Далее – Перечень.

³³ Далее – Приложение 1 к извещению.

Так, размер обеспечения заявки составляет 751,06 рублей (Площадь помещений в МКД (жилые + нежилые)) * размер платы за содержание жилого помещения в месяц * 0,05 (в соответствии с пунктом 14 Правил № 75) = ((331,1 + 0) * 45,3676) * 0,05. В данной части нарушений не установлено, Управлением расчет осуществлен верно.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 56 365,68 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

2. конкурс № 115 (№ извещения: 22000158140000000017) по отбору управляющей организации для управления МКД, расположенных по адресам: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Школьная, д. 8, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Красная Сопка, д. 42, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Красная Сопка, д. 46 (приказ УКХиЖФ от 12.02.2024 № 12-33/24).

Согласно Перечню, утвержденному руководителем Управления б/д, стоимость работ и услуг на 1 кв.м. общей площади МКД, расположенного по ул. Школьная, д. 8, составляет 46,7002 рублей в месяц, МКД, расположенного по ул. Красная Сопка, д. 42 составляет 47,9180 рублей в месяц, МКД, расположенного по ул. Красная Сопка, д. 46 составляет 47,9180 рублей в месяц.

– МКД, расположенный по ул. Школьная, д. 8:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления б/д, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 128,4 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Управлением при определении размера обеспечения заявки учтена площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, которая согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, составляет 16,8 кв.м., что противоречит требованиям пункта 14 Правил № 75.

Так, размер обеспечения заявки по данным Управления составляет 339,04 рублей = ((128,4 + 16,8) * 46,7002) * 0,05.

С учетом требований пункта 14 Правил № 75, расчет обеспечения заявки необходимо рассчитывать из учета общей площади жилых и нежилых помещений, не являющихся помещениями общего пользования в МКД.

На основании вышеуказанного, размер обеспечения заявки должен составлять 299,82 рублей = ((128,4 + 0) * 46,7002) * 0,05, где: ((общая площадь

жилых помещений в МКД + общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД) * стоимость работ и услуг на 1 кв.м. по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД) * 5 процентов). Отклонение от расчета, осуществленного Управлением, составляет 39,22 рублей.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 81 383,74 рублей.

При проведении анализа расчетов Управления установлено, что данный показатель рассчитан не верно. Расчет размера обеспечения исполнения обязательств с учетом требований пункта 42 Правил № 75 необходимо осуществлять из учета размера ежемесячной платы за содержание и ремонт общего имущества, указанный в извещении о проведении конкурса, умноженный на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в МКД.

Как указано ранее, согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления б/д, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 128,4 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, расчет обеспечения исполнения обязательств, в соответствии с пунктом 42 Правил № 75, должен быть рассчитан следующим образом: $80\,955,93 = 0,5 * ((46,7002 * (128,4 + 0)) + 155\,915,54)$, где: коэффициент, установленный организатором конкурса * ((стоимость работ и услуг на 1 кв.м. по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в МКД * (общая площадь жилых помещений в МКД + общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД)) + размер ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитанный исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов). Отклонение от расчета, осуществленного Управлением, составляет 427,82 рублей.

– МКД, расположенный по ул. Красная Сопка, д. 42:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления б/д, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 1 637 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, размер обеспечения заявки составляет 3 922,09 рублей = $((1\,637 + 0) * 47,9180) * 0,05$. В данной части нарушений не установлено, Управлением расчет осуществлен верно.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 178 859,97 рублей = $0,5 * ((47,9180 *$

(1 637 + 0)) + 279 278,16). В данной части нарушений не установлено, Управлением расчет осуществлен верно.

– МКД, расположенный по ул. Красная Сопка, д. 46:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления б/д, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 1 249 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, размер обеспечения заявки составляет 2 992,48 рублей = ((1 249 + 0) * 47,9180) * 0,05. В данной части нарушений не установлено, Управлением расчет осуществлен верно.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 144 748,30 рублей = 0,5 * ((47,9180 * (1 249 + 0)) + 229 647,02). В данной части нарушений не установлено, Управлением расчет осуществлен верно.

3. конкурс № 119 (№ извещения: 22000158140000000021) по отбору управляющих организаций для управления МКД, расположенных по адресам: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Школьная, д. 8, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Зеркальная, д. 52, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Зеркальная, д. 56, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Максимова, д. 29, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Максимова, д. 33, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Максимова, д. 37 (приказ УКХиЖФ от 10.06.2024 № 12-98/24).

Согласно Перечню, утвержденному руководителем Управления б/д, стоимость работ и услуг на 1 кв.м. общей площади МКД, расположенного по ул. Школьная, д. 8, составляет 51,3703 рублей в месяц, МКД, расположенного по ул. Зеркальная, д. 52 составляет 49,8681 рублей в месяц, МКД, расположенного по ул. Зеркальная, д. 56 составляет 51,7633 рублей в месяц, МКД, расположенного по ул. Максимова, д. 29 составляет 55,8718 рублей в месяц, МКД, расположенного по ул. Максимова, д. 37 составляет 56,0052 рублей в месяц. По МКД, расположенному по ул. Максимова, д. 33: к конкурсной документации приложен неполный Перечень, установить стоимость работ и услуг на 1 кв.м. общей площади МКД, рассчитанную Управлением, возможно только на основании Приложения 1 к извещению. Так, согласно Приложения 1 к извещению, стоимость работ и услуг на 1 кв.м. общей площади МКД составляет 56,01 рублей в месяц.

– МКД, расположенный по ул. Школьная, д. 8:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 10.06.2024, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 128,4 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Управлением при определении размера обеспечения заявки снова учтена площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, которая согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, составляет 16,8 кв.м., что противоречит требованиям пункта 14 Правил № 75.

Так, размер обеспечения заявки по данным Управления составляет 372,95 рублей = $((128,4 + 16,8) * 51,37) * 0,05$.

С учетом требований пункта 14 Правил № 75, расчет обеспечения заявки необходимо рассчитывать из учета общей площади жилых и нежилых помещений, не являющихся помещениями общего пользования в МКД.

На основании вышеуказанного, размер обеспечения заявки должен составлять 329,80 рублей = $((128,4 + 0) * 51,37) * 0,05$. Отклонение от расчета, осуществленного Управлением, составляет 43,15 рублей.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 81 722,79 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

– МКД, расположенный по ул. Зеркальная, д. 52:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 10.06.2024, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 1 000,1 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Управлением при определении размера обеспечения заявки снова учтена площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, которая согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, составляет 102,6 кв.м., что противоречит требованиям пункта 14 Правил № 75.

Так, размер обеспечения заявки по данным Управления составляет 2 749,48 рублей = $((1 000,1 + 102,6) * 49,87) * 0,05$.

С учетом требований пункта 14 Правил № 75, расчет обеспечения заявки необходимо рассчитывать из учета общей площади жилых и нежилых помещений, не являющихся помещениями общего пользования в МКД.

На основании вышеуказанного, размер обеспечения заявки должен составлять 2 493,75 рублей = $((1 000,1 + 0) * 49,87) * 0,05$. Отклонение от расчета, осуществленного Управлением, составляет 255,73 рублей.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 115 372,50 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

– МКД, расположенный по ул. Зеркальная, д. 56:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 10.06.2024, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 705,4 кв.м., нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в МКД составляет 318,1 кв.м.

Управлением при определении размера обеспечения заявки снова учтена площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, которая согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, составляет 112,9 кв.м., что противоречит требованиям пункта 14 Правил № 75.

Так, размер обеспечения заявки по данным Управления составляет 2 941,19 рублей = $((705,4 + 318,1 + 112,9) * 51,76) * 0,05$.

С учетом требований пункта 14 Правил № 75, расчет обеспечения заявки необходимо рассчитывать из учета общей площади жилых и нежилых помещений, не являющихся помещениями общего пользования в МКД.

На основании вышеуказанного, размер обеспечения заявки должен составлять 2 648,82 рублей = $((705,4 + 318,1) * 51,76) * 0,05$. Отклонение от расчета, осуществленного Управлением, составляет 292,37 рублей.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 90 977,02 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

– МКД, расположенный по ул. МаксUTOва, д. 29:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 10.06.2024, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 413,3 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, размер обеспечения заявки составляет 1 154,59 рублей = $((413,3 + 0) * 55,87) * 0,05$. В данной части нарушений не установлено, Управлением расчет осуществлен верно.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 60 256,91 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

– МКД, расположенный по ул. МаксUTOва, д. 33:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 10.06.2024, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 410,7 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, размер обеспечения заявки составляет 1 150,16 рублей = $((410,7 + 0) * 56,01) * 0,05$. Отклонение от расчета, осуществленного Управлением, составляет 0,03 рублей.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 70 319,29 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

– МКД, расположенный по ул. МаксUTOва, д. 37:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 10.06.2024, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 566 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, размер обеспечения заявки составляет 1 584,95 рублей = $((566 + 0) * 56,0052) * 0,05$. В данной части нарушений не установлено, Управлением расчет осуществлен верно.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 92 279,25 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует

информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

4. конкурс № 130 (№ извещения: 22000158140000000032) по отбору управляющих организаций для управления МКД, расположенного по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Заводская, д. 7/1 (приказ УКХиЖФ от 06.08.2025 № 12-150/25);

Согласно Перечню, утвержденному руководителем Управления 06.08.2025, стоимость работ и услуг на 1 кв.м. общей площади МКД, расположенного по ул. Заводская, д. 7/1, составляет 48,3111 рублей в месяц.

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 06.08.2025, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 1 992,5 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, размер обеспечения заявки по данным Управления составляет 4 813,00 рублей = $((1\,992,5 + 0) * 48,3100) * 0,05$. Управлением в Приложении 1 к извещению размер платы за содержание жилого помещения в месяц указан в сумме 48,3100 рублей, а не 48,3111 рублей как утверждено Перечнем. В целом, с учетом округления, на итоговый расчет размера обеспечения заявки данный факт не повлиял.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 260 989,97 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

5. конкурс № 134 (№ извещения: 22000158140000000036) по отбору управляющих организаций для управления МКД, расположенных по адресам: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Козельская, д. 8, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Козельская, д. 14 (приказ УКХиЖФ от 24.09.2025 № 12-178/25);

Согласно Перечню, утвержденному руководителем Управления 24.09.2025, стоимость работ и услуг на 1 кв.м. общей площади МКД, расположенного по ул. Козельская, д. 8, составляет 64,7813 рублей в месяц, МКД, расположенного по ул. Козельская, д. 14 составляет 66,4101 рублей в месяц.

– МКД, расположенный по ул. Козельская, д. 8:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 24.09.2025, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 627,5 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, размер обеспечения заявки составляет 2 032,51 рублей = $((627,5 + 0) * 64,7813) * 0,05$. В данной части нарушений не установлено, Управлением расчет осуществлен верно.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 88 858,23 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

– МКД, расположенный по ул. Козельская, д. 14:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 24.09.2025, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 2 245,4 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, размер обеспечения заявки составляет 7 455,86 рублей = $((2 245,4 + 0) * 66,4101) * 0,05$. В данной части нарушений не установлено, Управлением расчет осуществлен верно.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 273 150,99 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

6. конкурс № 135 (№ извещения: 22000158140000000037) по отбору управляющих организаций для управления МКД, расположенных по адресам: г. Петропавловск-Камчатский, ул. Лукашевского, д. 8, г. Петропавловск-Камчатский, ул. Лукашевского, д. 10 (приказ УКХиЖФ от 08.10.2025 № 12-185/25).

Согласно Перечню, утвержденному руководителем Управления 08.10.2025, стоимость работ и услуг на 1 кв.м. общей площади МКД, расположенного по ул. Лукашевского, д. 8, составляет 53,3017 рублей в месяц,

МКД, расположенного по ул. Лукашевского, д. 10 составляет 53,3017 рублей в месяц.

– МКД, расположенный по ул. Лукашевского, д. 8:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 08.10.2025, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 2 891,4 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, размер обеспечения заявки составляет 7 705,83 рублей = $((2\ 891,4 + 0) * 53,3017) * 0,05$. В данной части нарушений не установлено, Управлением расчет осуществлен верно.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 381 484,93 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

– МКД, расположенный по ул. Лукашевского, д. 10:

Согласно Акту о состоянии общего имущества собственников помещений в МКД, являющегося объектом конкурса, утвержденному руководителем Управления 08.10.2025, общая площадь жилых помещений в МКД составляет 2 904,6 кв.м., нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в МКД, отсутствуют.

Так, размер обеспечения заявки составляет 7 741,79 рублей = $((2\ 904,6 + 0) * 53,3017) * 0,05$. Управлением в Приложении 1 к извещению размер обеспечения заявки указан в сумме 7 741,01 рублей. Отклонение от расчета, осуществленного Управлением, составляет 0,78 рублей.

Размер обеспечения исполнения обязательств, рассчитанный Управлением в Приложении 1 к извещению, составляет 354 329,02 рублей.

Установить актуальность данного показателя не представляется возможным в виду того, что в конкурсной документации отсутствует информация о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов. Указанные данные в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 необходимы для расчета размера обеспечения исполнения обязательств.

На основании вышеизложенного следует, что Управлением в целом соблюдаются требования пунктов 14 и 42 Правил № 75, однако при проведении Управлением открытых конкурсов по отбору управляющих организаций для управления МКД в 2024-2025 годах установлен ряд нарушений, таких как:

1. отсутствие в Приложении 1 к извещению информации о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов, необходимой в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 для расчета размера обеспечения исполнения обязательств;

2. в нарушение требований пункта 14 Правил № 75 установлено применение Управлением при определении размера обеспечения заявки площадей нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, что приводит к неактуальности расчетов размера обеспечения заявки.

Таким образом, экспертно-аналитическим мероприятием установлено, что деятельность по организации и проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления МКД, осуществляется Управлением на постоянной основе и в целом соответствует требованиям ЖК РФ, Правил № 75.

При этом необходимо учитывать, что значительное количество МКД, расположенных на территории городского округа, относится к старому жилому фонду, часть МКД признана аварийными, подлежащими расселению. В связи со сложившейся ситуацией у управляющих организаций отсутствует заинтересованность в обслуживании таких МКД, чем и обусловлено небольшое количество конкурсов по определению управляющих компаний, состоявшихся в период с 2024 по 2025 годы, так как в основном на конкурс предлагаются одни и те же многоквартирные дома.

4. Иные вопросы, возникающие в ходе экспертно-аналитического мероприятия (в случае необходимости)

Иные вопросы в ходе экспертно-аналитического мероприятия не рассматривались.

Выводы экспертно-аналитического мероприятия:

1. Деятельность Управления по определению управляющих организаций (управляющих компаний) для МКД в рамках осуществляемых функций и полномочий в соответствии с требованиями действующего федерального законодательства состоит из следующих процедур:

- созыв общего собрания собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления таким домом;
- проведение открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с Правилами № 75;
- определение управляющей организации в соответствии с Правилами № 1616.

В анализируемом периоде мероприятия, предусмотренные частью 6 статьи 161 ЖК РФ, а именно мероприятия по созыву собрания собственников

помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, которые должны быть проведены не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, Управлением не проводилось, что свидетельствует о нарушении требований ЖК РФ.

Инициирование общего собрания осуществлялось Управлением в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 200 ЖК РФ, а именно при получении уведомлений от ГЖИ Камчатского края об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании, об истечении срока действия лицензии.

В нарушение требований части 4 статьи 45 ЖК РФ сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства или региональной информационной системе Управлением в анализируемом периоде не размещались и не размещаются по настоящее время.

Полномочия по организации и проведению общих собраний возложены на ведущего инженера по инвентаризации строений и сооружений отдела обеспечения ремонтов и управления жилищным фондом Управления, тогда как его должностная инструкция такой обязанности не содержит.

В ходе выборочной проверки деятельности Управления при получении Уведомлений установлены отдельные факты нарушения срока созыва общего собрания.

Так, в ходе анализа деятельности Управления при получении Уведомления, оформленного письмом ГЖИ Камчатского края от 30.07.2024 № 80.01-2719, выявлен факт назначения даты проведения общего собрания собственников МКД, расположенного по адресу: ул. Арсентьева, д.8, в срок более, чем 15 дней со дня получения Уведомления, что свидетельствует о нарушении требований части 4 статьи 200 ЖК РФ.

Все инициированные Управлением в 2024-2025 годах общие собрания не состоялись в связи с неявкой собственников помещений. Таким образом, деятельность Управления по инициированию общих собраний с одной стороны, объективно сопряжена с трудностями, связанными с уведомлением собственников помещений в МКД по месту его нахождения, с отсутствием инициативы граждан и управляющих компаний при решении вопроса выбора управляющей организации, с другой стороны Управлением допускаются нарушения требований, установленных ЖК РФ, и в целом является нерезультативной.

На изменение сложившейся ситуации в отношении управления многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции, может повлиять вступление в силу с 01.03.2027 Федерального закона от 29.12.2025 № 530-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», предусматривающего возможность финансовой поддержки управляющих компаний со стороны Камчатского края.

2. Порядок и условия определения управляющей организации для

управления МКД, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, установлен Правилами № 1616.

Решение об определении управляющей организации для управления МКД принимается в форме приказа Управления.

Вместе с тем, в Управлении не утверждена должностная инструкция сотрудника, исполняющего обязанности в сфере определения управляющей организации для управления МКД, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном ЖК РФ, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

Перечень управляющих организаций для управления многоквартирным домом, расположенным на территории Петропавловск-Камчатского городского округа, в отношении которого собственниками помещений не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, определен постановлением № 2034.

Актуализация Перечня осуществляется Управлением на постоянной основе.

Деятельность по определению управляющей организации для управления МКД осуществляется Управлением на постоянной основе, факты длительного нахождения МКД без управления отсутствуют. При этом, в ходе проведенного анализа выявлены отдельные нарушения требований Правил № 1616, а также недостатки такой деятельности:

- отсутствие четкой регламентации деятельности в указанном направлении на уровне Управления, систематизации документов, что не позволило дать оценку соблюдения требований Правил № 1616 по отдельным направлениям деятельности;

- нарушения порядка актуализации Перечня (нарушение сроков внесения изменений, установленных пунктом 7 Правил № 1616, невнесение изменений при наличии оснований, установленных вышеуказанным пунктом);

- неразмещение Перечня в ГИС ЖКХ в нарушение требований абзаца второго пункта 5 Правил № 1616;

- отдельные случаи нарушения срока размещения приказов на официальном сайте администрации ПКГО, установленного п.п. а) пункта 10 Правил № 1616, единичный факт неразмещения на сайте приказа об определении управляющей организации от 15.08.2025 № 12-161/25;

3. Деятельность по проведению открытого конкурса на право заключения договора управления МКД осуществляется Управлением на постоянной основе и в целом соответствует требованиям ЖК РФ и Правил № 75.

Вместе с тем, в ходе экспертно-аналитического мероприятия по определению управляющих организаций (управляющих компаний) для МКД путем проведения открытых конкурсов выявлены отдельные недостатки.

В нарушение пунктов 22, 27, 28 Правил № 75 секретарь, входящий в состав конкурсной комиссии, не имеет право голоса и не принимает участие в голосовании.

Выявлены отдельные факты непроведения конкурсов по определению управляющей организации в нарушение требований ЖК РФ, Правил № 75, в том числе факты непроведения повторных конкурсов при признании конкурсов несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие.

Кроме этого, установлен факт отсутствия в Приложении 1 к извещению информации о размере ежемесячной платы за коммунальные услуги, рассчитываемом исходя из среднемесячных объемов потребления ресурсов, необходимой в соответствии с пунктом 42 Правил № 75 для расчета размера обеспечения исполнения обязательств, а также факт применения Управлением при определении размера обеспечения заявки площадей нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, что привело к неактуальности расчетов размера обеспечения заявки.

В ходе анализа официального сайта ГИС «Торги» выявлено 19 фактов нарушений сроков размещения протоколов вскрытия конвертов и протоколов рассмотрения заявок в проверяемом периоде.

При этом, МКД, относящиеся к старому жилому фонду, признанные аварийными, подлежащими расселению, не являются востребованными у управляющих организаций, чем и обусловлено небольшое количество конкурсов по определению управляющих компаний, состоявшихся в период с 2024 по 2025 годы.

Предложения по результатам экспертно-аналитического мероприятия:

1. Направить отчет для сведения в адрес:
 - Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа;
 - Главы Петропавловск-Камчатского городского округа.
2. Направить информационное письмо в Городскую Думу городского округа о результатах проведения экспертно-аналитического мероприятия.
3. Направить информационное письмо в Управление с предложениями (рекомендациями) по устранению выявленных недостатков, а также с целью дальнейшего использования в работе.

Аудитор
Контрольно-счетной палаты
Петропавловск-Камчатского
городского округа



Е.Н. Горн