

Заместителю главы  
муниципального образования  
Приморско-Ахтарский муниципальный  
округ Краснодарского края

Крупскому А.А.

### **Заключение**

по результатам экспертизы проекта постановления администрации  
муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ  
Краснодарского края «О проведении открытого конкурса по отбору  
управляющих организаций для управления многоквартирными домами на  
территории муниципального образования Приморско-Ахтарский  
муниципальный округ Краснодарского края»

Правовое управление администрации муниципального образования  
Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края,  
как уполномоченный орган по проведению антикоррупционной экспертизы  
нормативных правовых актов (проектов) администрации муниципального  
образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края,  
рассмотрев проект постановления администрации муниципального образования  
Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края  
«О проведении открытого конкурса по отбору управляющих организаций для  
управления многоквартирными домами на территории муниципального  
образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского  
края» (далее-проект постановления), установил следующее:

1. В правовое управление администрации муниципального образования  
Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края поступил  
проект нормативного правового акта: проект постановления администрации  
муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ  
Краснодарского края «О проведении открытого конкурса по отбору  
управляющих организаций для управления многоквартирными домами на  
территории муниципального образования Приморско-Ахтарский  
муниципальный округ Краснодарского края», подготовленный отделом  
жилищно-коммунального хозяйства администрации муниципального  
образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края.

2. Проект постановления администрации муниципального образования  
Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края размещен  
на официальном сайте [www.prahtarsk.ru](http://www.prahtarsk.ru), для проведения независимой  
антикоррупционной экспертизы проектов нормативных правовых актов.

В срок, установленный пунктом 3.2. Порядка антикоррупционной  
экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых

актов администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края от 17 января 2025 года № 43, от независимых экспертов заключения об обнаружении коррупционных факторов не поступали.

3. В ходе антикоррупционной экспертизы проекта нормативного правового акта обнаружены коррупционные факторы, содержащие неопределенные, трудновыполнимые и (или) обременительные требования к гражданам и организациям, определенные методикой проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 февраля 2010 года № 96 «Об антикоррупционной экспертизе нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов»:

3.1. В преамбуле проекта постановления отсутствует ссылка на постановление администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края «О признании открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами...» не состоявшимся;

3.2. В соответствии с пунктом 59 постановления Правительства Российской Федерации от 6 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» (постановление № 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 настоящими Правилами. 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 нарушение указанных требований, согласно извещения и информационной карты конкурса конкурсной документации в предмет конкурса под лотом № 19 включен МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Ленина, д. 16 с начальной ценой договора за 1 кв. м. – 30 рублей 21 копейка.

При этом, в отличие от лотов №№ 1-18, по которым проводится повторный конкурс, с увеличением расчетного размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на 10 процентов, МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Ленина, д. 16 предметом конкурса, проведенного в 2026 году и не состоявшегося не был и, следовательно, начальная цена договора за 1 кв. м. увеличенная на 10 % и составляющая 30 рублей 21 копейка к указанному МКД не применима;

3.3. Информация, указанная в пункте 15.1. подраздела 15 раздела 1.2. приложения 1 проекта постановления не соответствует постановлению № 75, так как согласно подпункту 12 пункта 41 постановления № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает размер и срок представления обеспечения исполнения обязательств, реализуемого в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией

обязательств по договорам управления многоквартирным домом, в том числе в случае невыполнения обязательств по оплате коммунальных ресурсов ресурсоснабжающим организациям, а также в случае причинения управляющей организацией вреда общему имуществу.

Согласно пункта 42 постановления № 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:

$$O_{ou} = K \times (P_{oi} + P_{ку}).$$

Согласно п. 43 постановления № 75 мерами по обеспечению исполнения обязательств могут являться страхование ответственности управляющей организации, безотзывная банковская гарантия и залог депозита. Способ обеспечения исполнения обязательств определяется управляющей организацией, с которой заключается договор управления многоквартирным домом.

В нарушение требований пункта 42 постановления № 75 размер обеспечения исполнения обязательств в разрезе каждого МКД конкурсной документацией не установлен.

Таким образом, в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств по договорам управления многоквартирным домом, собственники жилых и нежилых помещений в МКД лишаются права на возмещение убытков за счет механизма, предусмотренного подпунктами 42, 43 постановления № 75;

3.4. Информация, указанная в пункте 3.4. раздела 3 части 2 приложения 1 проекта постановления не соответствует Федеральному закону от 24 июня 2025 года № 177-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 171 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;

3.5. Согласно подпункту 3 пункта 38 постановления № 75 в извещении о проведении конкурса указывается:

характеристика объекта конкурса, включая адрес многоквартирного дома, год постройки, этажность, количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серию и тип постройки, а также кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом в приложении 2 к проекту постановления «Извещение о проведении открытого конкурса» отсутствует характеристика объекта конкурса, включая:

количество квартир, площадь жилых, нежилых помещений и помещений общего пользования, виды благоустройства, серия и тип постройки, а также

кадастровый номер (при его наличии) и площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

3.6. Согласно подпункту 4 пункта 38 постановления № 75 в извещении о проведении конкурса указывается:

наименование работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом (далее - работы и услуги).

При этом в приложении 2 к проекту постановления «Извещение о проведении открытого конкурса» указано:

перечень обязательных работ и услуг указан в приложении 2 к проекту договора.

Таким образом конкретный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту объекта конкурса, выполняемых (оказываемых) по договору управления многоквартирным домом в извещении не указан;

3.7. Согласно подпункту 5 пункта 38 постановления № 75 в извещении о проведении конкурса указывается:

размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, степени износа, этажности, наличия лифтов и другого механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, материала стен и кровли, других параметров, а также от объема и количества работ и услуг.

При этом в приложении 2 к проекту постановления «Извещение о проведении открытого конкурса» указан размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса, который составляет 30 руб.21 коп. за 1 кв. м. общей площади жилого и нежилого помещения.

Между тем, как следует из текста извещения:

8 многоквартирных домов (далее - МКД), имеют этажность – 5 этажей;

11 МКД, имеют этажность – 2 этажа;

Год постройки указанных МКД: от 1953 г. до 2008 г.;

Количество подъездов: от 1 до 5;

указанные МКД имеют различную общую площадь: от 162,4 до 2159,3 кв. м.

Между тем, согласно выборочного анализа общедоступных данных, размещенных на сайте «Публичная кадастровая карта», указанные МКД (выборочно) расположены на земельных участках различной площади:

МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул.Ленина,104, расположен на земельном участке к/н: 23:25:0101096:25, уточненная площадь 1154 кв. м.;

МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул.Пролетарская,7, расположен на земельном участке к/н: 23:25:0101019:52, уточненная площадь 2157 кв. м.;

МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко,103 расположен на земельном участке к/н: 23:25:0101165:8, уточненная площадь 1942 кв. м.

Следовательно, объем и количество оказываемых управляющей компанией работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, имеющих

разную этажность, количество подъездов, площадь МКД и земельного участка под МКД, а также различные годы постройки и как следствие уровень износа конструктивных элементов МКД, будет для всех домов разным. Так же разным будет размер платы за содержание и ремонт жилого помещения МКД имеющих разные технические характеристики.

Таким образом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, 30 руб. 21 коп. за 1 кв. м. общей площади жилого и нежилого помещения, указанный в приложении 2 к проекту постановления «Извещение о проведении открытого конкурса» указан без учета объема и количества оказываемых управляющей компанией работ и услуг по содержанию общего имущества МКД, имеющих разную этажность, количество подъездов, площадь МКД и земельного участка под МКД, а так же различные годы постройки и как следствие уровень износа конструктивных элементов МКД.

При этом, экономически обоснованный расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, рассчитанный организатором конкурса, дифференцированный в зависимости от параметров, указанных в подпункте 5 пункта 38 постановления № 75 отсутствует и не приложен.

Вышеуказанное нарушает права собственников жилых и нежилых помещений в МКД, имеющих различные технические характеристики.

Аналогичные нарушения имеются по другим МКД;

3.8. Согласно подпункту 11 пункта 38 постановления № 75 в извещении о проведении конкурса указывается:

размер обеспечения заявки на участие в конкурсе.

При этом в приложении 2 к проекту постановления «Извещение о проведении открытого конкурса» указано следующее: Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе 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 многоквартирном доме в месяц.

Согласно выборочного анализа общедоступных данных, в том числе размещенных на сайте «Публичная кадастровая карта», сайте Почта России и других общедоступных источников по указанным МКД (выборочно):

в МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Пролетарская, 7, расположен муниципальный архив;

на первом этаже МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, 103 расположены две аптеки, магазины Хлеб, Табаков, отделение Почты России, Академия безопасности.

Площади указанных нежилых помещений в нарушение подпункта 1 пункта 41 постановления № 75 не внесены в акты №№ 10, № 14 приложения 1 к конкурсной документации.

Таким образом, анализ наличия нежилых помещений, указанных в извещении МКД не проводился, сведения в БТИ и Росреестре о собственниках нежилых помещений, и общей площади таких нежилых помещений не запрашивались.

На основании вышеизложенного, размер обеспечения заявки на участие в конкурсе, указанный в приложении 2 к проекту постановления «Извещение о проведении открытого конкурса» рассчитан неверно;

3.9. Согласно подпункту 1 пункта 41 постановления № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает в себя акт по форме согласно приложению 1.

Согласно Приложению 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» постановления № 75 (далее-акт) в акте указываются следующие сведения:

наличие подвала;

количество нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества;

площадь нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

количество лестниц;

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

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

кадастровый номер земельного участка (при его наличии).

Согласно выборочного анализа общедоступных данных, в том числе размещенных на сайте «Публичная кадастровая карта», [kapremont23.ru](http://kapremont23.ru) установлено следующее.

МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Ленина, 104, расположен на земельном участке к/н: 23:25:0101096:25, уточненная площадь 1154 кв. м.;

МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Пролетарская, 7, расположен на земельном участке к/н: 23:25:0101019:52, уточненная площадь 2157 кв. м.;

МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, 103 расположен на земельном участке к/н: 23:25:0101165:8, уточненная площадь 1942 кв. м.

в МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Пролетарская, 7, расположен муниципальный архив;

на первом этаже МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, 103 расположены две аптеки, магазины Хлеб, Табаков, отделение Почты России, Академия безопасности.

Таким образом, на первых этажах указанных МКД имеются нежилые помещения, не входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме.

Кроме того, согласно данным сайта [kapremont23.ru](http://kapremont23.ru), в указанных МКД имеются подвалы.

У МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Пролетарская, 7 количество лестниц не указано.

У МКД по адресу: г. Приморско-Ахтарск, ул. Комиссара Шевченко, 103 количество лестниц указано – 2 шт. что не соответствует количеству подъездов в данном МКД.

Аналогичные нарушения имеются по другим МКД.

Следовательно, приложение 1 к конкурсной документации Акты с № 1 по № 19 оформлены с нарушением требований Приложения 1 к Правилам проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом «Акт о состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, являющегося объектом конкурса» постановления № 75;

3.10. Согласно подпункту 4 пункта 41 постановления № 75 конкурсная документация, утверждаемая организатором конкурса, включает перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290, по форме согласно приложению 2. При этом организатор конкурса в соответствии с перечнем работ и услуг самостоятельно определяет расчетную стоимость каждой из работ и услуг.

В нарушение подпункта 4 пункта 41 постановления № 75 перечень работ и услуг, устанавливаемый организатором конкурса в зависимости от уровня благоустройства, конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290, по форме согласно приложению 2 к конкурсной документации не приложен.

Расчетная стоимость каждой из работ и услуг не определена, экономически обоснованный расчет работ и услуг в конкурсной документации отсутствует;

3.11. В соответствии с частью 17 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом, 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 Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года. Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации, предусмотренного настоящей частью, письменно уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

Постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края от 10 июня 2026 года № 1485 на основании части 17 статьи 161 ЖК РФ утверждена управляющая организация ООО «Благоустройство» для управления 16 многоквартирными домами, включенными в конкурсную документацию и приложение 2 к проекту постановления «Извещение о проведении открытого конкурса». Указанное постановление до настоящего времени не отменено и является действующим.

Таким образом, для 16 многоквартирных домов, включенных в конкурсную документацию, как следует из постановления от 10 июня 2026 № 1485 управляющая организация была определена.

4. Также в ходе антикоррупционной экспертизы проекта постановления выявлены положения, не относящиеся в соответствии с методикой к коррупционным факторам, но которые могут способствовать созданию условий для проявления коррупции в соответствии с постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края от 17 января 2025 года № 43 «Об утверждении порядка проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края»:

4.1. Название проекта постановления необходимо изложить в следующей редакции: «О проведении повторного открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами...» и далее по тексту;

4.2. Название приложения 1 проекта постановления не соответствует названию, указанного в пункте 2 постановляющей части проекта постановления;

4.3. В приложении 1 проекта постановления к источникам финансирования помимо нанимателей жилых помещений добавить собственников жилых помещений;

4.4. В приложениях к проекту постановления отсутствует график осмотра объектов конкурса претендентами и другими заинтересованными лицами, который указан в пункте 1.3.8. раздела 1.3. части 1 приложения 1 содержания конкурсной документации;

4.5. В пунктах 17, 18, 20 и 21 раздела 1.1. части 1 приложения 1 проекта постановления неверно указаны даты начала подачи заявок на участие в конкурсе, окончания подачи заявок на участие в конкурсе, вскрытия конвертов и рассмотрения заявок на участие в конкурсе и проведение конкурса;

4.6. Пункт 17 раздела 1.1. части 1 приложения 1 проекта постановления изложить в соответствии с распоряжением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края от 25 декабря 2025 года № 1141-р «О режиме служебного времени в администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края»;

4.7. В пункте 1.7. подраздела 1 раздела 1.2. части 1 приложения 1 проекта постановления к источникам финансирования помимо собственников жилых помещений добавить нанимателей жилых помещений;

4.8. Анкета участника конкурса, указанная в пункте 1 подраздела 1.3.1. раздела 1.3. части 1 приложения 1 проекта постановления не соответствует нумерации, отображенной в самом приложении 1;

4.9. Информация, которая приведена в форме заявки на участие в конкурсе, указанной в подразделе 1.3.4. раздела 1.3. части 1 приложения 1 проекта постановления противоречит постановлению № 75;

4.10. В формах доверенности на уполномоченное лицо, указанных в подразделах 1.3.6. и 1.3.7. раздела 1.3. части 1 приложения 1 проекта постановления исключить слово: «Единой»;

4.11. В проекте договора управления многоквартирным домом, указанным в части 2 приложения 1 проекта постановления между фразами: «именуемые Стороны» и «заключили договор» добавить слова: «в соответствии с протоколом от (дата, номер)»;

4.12. Подпункт 1.3.1. пункта 1.3. раздела 1 части 2 приложения 1 проекта постановления в проекте договора управления многоквартирным домом после фразы: «предоставление коммунальных услуг собственникам помещений» продолжить словами: «согласно приложению 2 и приложению 3»;

4.13. В абзаце 1 пункта 1.5. раздела 1 части 2 приложения 1 проекта постановления в проекте договора управления многоквартирным домом указано неверное приложение, вместо приложения 2 стоит приложение 3;

4.14. В подпункте 2.3.2. пункта 2.3. раздела 2 части 2 приложения 1 проекта постановления слова: «а также сведения об арендаторах по каждому помещению» заменить словами «и специализированного найма»;

4.15. В пункте 7.2. раздела 7 части 2 приложения 1 проекта постановления исключить слово: «Ежегодно»;

4.16. В приложении 3 к проекту договора управления многоквартирным домом перечень коммунальных услуг, предоставляемых управляющей организацией должен быть расписан по каждому МКД;

4.17. В приложении 2 проекта постановления неверно указаны даты начала подачи заявок на участие в конкурсе, окончания подачи заявок на участие в конкурсе, вскрытия конвертов и рассмотрения заявок на участие в конкурсе и проведение конкурса;

4.18. Приложение 2 проекта постановления изложить в соответствии с распоряжением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края от 25 декабря 2025 года № 1141-р «О режиме служебного времени в администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края»;

4.19. Необходимо проверить проект постановления на наличие грамматических и графических ошибок; а также оформить проект постановления в соответствии с общими требованиями к оформлению документов, утвержденными постановлением администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края от 12 декабря 2024 года № 171 «Об утверждении Инструкции по делопроизводству в администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края».

5. Правовое управление администрации муниципального образования Приморско-Ахтарский муниципальный округ Краснодарского края рекомендует привести проект постановления в соответствие с действующим законодательством и вышеуказанными замечаниями.

27 августа 2026 года

Начальник правового управления  
администрации муниципального образования  
Приморско-Ахтарский муниципальный  
округ Краснодарского края



В.В. Дрягалов