

ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ИНСПЕКЦИИ СВЕРДЛОВСКОЙ
ОБЛАСТИ

Отдел контроля по Северному управленческому округу

624993, Свердловская область,
г. Серов, ул. Ленина, 152-2

Телефон/факс (34385) 6-24-01

г. Серов
(место составления акта)

«07» мая 2015 г.
(дата составления акта)

«17» час. «00» мин.
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

органом государственного надзора юридического лица
№ 29-09-17/286

На основании приказа о проведении внеплановой документарной проверки юридического лица № 29-09-16/96 от 31.03.2015 г. была проведена документарная проверка соблюдения обязательных требований к порядку принятия собственниками помещений в многоквартирных жилых домах, расположенных по адресам: Свердловская обл., г. Серов, ул. ул. Заславского д.36/1, ул. Короленко д. 7/29; ул. Р.Молодежи д.7, Кирова д.4 решений о выборе управляющей организации в целях заключения договора управления многоквартирным домом в отношении общества с ограниченной ответственностью «КВАРТАЛ» (далее – ООО «КВАРТАЛ»).

полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя)

осуществляющую предпринимательскую деятельность (управление, эксплуатация, содержание, ремонт жилого (ых) дома и (или) предоставление потребителям коммунальных услуг) по адресу(ам): 624992, г. Серов, ул. Каляева, д. 35, кв.8.

Общая продолжительность проверки: с 20 ноября 2014 г. по 17 декабря 2014 г., что составляет 20 рабочих дней

Лицо, проводившее проверку: Сухонос Наталья Александровна – заместитель начальника отдела контроля по Северному управленческому округу

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию к проверке экспертов, экспертных организаций указывается (фамилии, имена, отчества (в случае, если имеется), должности экспертов и/или наименование экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименования органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

В ходе проведения проверки установлено следующее:

Мотивированным запросом (исх. № 29-01-82 от 31.03.2015 г.) отдел контроля по Северному управленческому округу Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области истребовал у ООО «КВАРТАЛ» необходимые документы.

В ходе проведения проверки исследовались вопросы соблюдения обязательных требований жилищного законодательства, с учетом представленных в соответствии с мотивированным запросом заверенных копий документов, в результате чего установлено следующее.

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации юридического лица внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица – ООО «КВАРТАЛ» 23.04.2014 г. за основным государственным регистрационным номером 1146680000499.

1. Исследование вопроса о выборе собственниками помещений многоквартирного дома по ул. Заславского д.36/1 в г. Серове Свердловской области способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «КВАРТАЛ».

По запросу представлены копии следующих документов: лист технического паспорта с данными о доме, информационное сообщение от 20.05.2014 о проведении общего собрания (очная форма), протокол № 1 общего собрания от 30.05.2014, проведенного путем совместного присутствия, реестр присутствующих на собрании

30.05.2014, информационное сообщение от 05.06.2014 о проведении общего собрания (заочная форма), протокол № 2 общего собрания от 25.06.2014, проведенного в форме заочного голосования, бюллетени голосования (156 шт.), реестр собственников помещений, договор управления многоквартирным домом от 25.10.2014 года заключенный между собственником квартиры № 28 и ООО «КВАРТАЛ».

Технические характеристики многоквартирного дома.

Согласно техническому паспорту на многоквартирный дом № 36/1 по ул. Заславского общая полезная площадь дома составляет 6584,8 кв.м. Документов, свидетельствующих об изменении площади данного дома, не имеется.

Исследование порядка инициирования общего собрания собственников жилья.

На основании ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).

В силу ст.ст. 44, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; решения по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме и оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно ст. 47 Жилищного Кодекса РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 указанного Кодекса кворума, в дальнейшем решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Согласно протокола № 1 от 30 мая 2014 г. общего собрания собственников помещений решение по повесткам дня общего собрания, проведенного путем совместного присутствия (очная форма) не принято ввиду отсутствия кворума (47,5 % голосов).

Согласно ст. 45-48 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В представленных документах отсутствуют сведения об уведомлении собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания в очной форме, оформленного протоколом от 30.05.2014 г.

ООО «КВАРТАЛ» предоставлена копия информационного сообщения о проведении общего собрания собственников помещений (путем совместного присутствия) для решения вопроса о выборе управляющей компании. Согласно данного уведомления общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по ул. Заславского, 36/1 проводилось по инициативе Дудиной Аллы Васильевны (собственника помещения №54), Чумаковой Галины Семеновны, действующей на основании доверенности от Чумакова К.Д. (собственника помещения №56).

В соответствии с ч. 5 ст. 45 ЖК РФ в указанном уведомлении имеются все необходимые данные.

Согласно информационного сообщения о проведении общего собрания в заочной форме от 05.06.2014 года общее собрание проводилось по инициативе тех же собственников (кв. № 54,56).

В соответствии с ч. 5 ст. 45 ЖК РФ в указанном уведомлении имеются: сведения о лице, по инициативе которого проводится общее собрание собственников; форма проведения данного собрания (собрание очное или заочное голосование); дата, место, время проведения данного собрания; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В представленных документах отсутствуют сведения об уведомлении собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания путем совместного присутствия и в заочной форме, оформленных протоколами № 1 от 30.05.2014 и № 2 от 25.06.2014 г.

Исследование вопроса наличия кворума общего собрания.

В силу норм п. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При этом, согласно ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Из протокола общего собрания собственников помещений дома по ул. Заславского д.36/1 от 25.06.2014 следует, что общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 6525,2 кв.м., в собрании принимали участие лица, которым принадлежит 2337,84 кв.м. в указанном доме, что составляет 74,8 % от общей площади дома.

Исследовав бюллетени голосования, выявлены небольшие расхождения со сведениями указанными в протоколе, а именно в общем собрании приняли участие лица, которым принадлежит 4679,4 кв.м. (4679,4 голосов), что составляет 71,1 % от общей площади дома (что свидетельствует о наличии кворума общего собрания), которые

большинством голосов (98,8 %) выбрали в качестве управляющей организации ООО «КВАРТАЛ».

Таким образом, бюллетени голосования свидетельствуют о наличии кворума общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по ул. Заславского, 36/1 в г. Серове Свердловской области, а также о том, что решение о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «КВАРТАЛ» принято большинством голосов от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

2. Исследование вопроса о выборе собственниками помещений многоквартирного дома по ул. Короленко 7/29 в г. Серове Свердловской области способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «КВАРТАЛ».

По запросу представлены копии следующих документов: лист технического паспорта с данными о доме, информационное сообщение от 23.01.2015 о проведении общего собрания (очная форма), протокол № 1 общего собрания от 01.02.2015, проведенного путем совместного присутствия, листы регистрации присутствующих на собрании 01.02.2015, информационное сообщение от 03.02.2015 о проведении общего собрания (заочная форма), протокол № 2 общего собрания от 25.02.2015, проведенного в форме заочного голосования, бюллетени голосования (77 шт.), реестр собственников помещений, договор управления многоквартирным домом № 5-66 от 01.04.2015 года заключенный между собственником квартиры № 66 и ООО «КВАРТАЛ».

Технические характеристики многоквартирного дома.

Согласно техническому паспорту на многоквартирный дом № 7/29 по ул. Короленко общая полезная площадь дома составляет 3209,2 кв.м. Документов, свидетельствующих об изменении площади данного дома, не имеется.

Исследование порядка инициирования общего собрания собственников жилья.

На основании ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).

В силу ст.ст. 44, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; решения по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме и оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно ст. 47 Жилищного Кодекса РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 указанного Кодекса кворума, в дальнейшем решения

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Согласно протокола № 1 от 12.12.2014 общего собрания собственников помещений решение по повесткам дня общего собрания, проведенного путем совместного присутствия (очная форма) не принято ввиду отсутствия кворума (39,7 % голосов).

Согласно ст. 45-48 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В представленных документах отсутствуют сведения об уведомлении собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания в очной форме, оформленного протоколом от 01.02.2015 г.

ООО «КВАРТАЛ» предоставлена копия информационного сообщения о проведении общего собрания собственников помещений (путем совместного присутствия) для решения вопроса о выборе управляющей компании. Согласно данного уведомления общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по ул. Короленко 7/23 проводилось по инициативе Кравцова Станислава Максимовича (собственника помещения №13), Бочкаревой Надежды Ильиничны (кв. №14), Бумагиной Зои Афанасьевны (кв. №12). Данное сообщение свидетельствует о нарушении 10-ти дневного срока (8 дней до проведения собрания), установленного ч. 4 ст. 45 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 5 ст. 45 ЖК РФ в указанном уведомлении имеются все необходимые данные.

Согласно информационного сообщения о проведении общего собрания в заочной форме от 03.02.2015 года общее собрание проводилось по инициативе тех же собственников (кв. № 12,13,14).

В соответствии с ч. 5 ст. 45 ЖК РФ в указанном уведомлении имеются: сведения о лице, по инициативе которого проводится общее собрание собственников; форма проведения данного собрания (собрание очное или заочное голосование); дата, место, время проведения данного собрания; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В представленных документах отсутствуют сведения об уведомлении собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания в заочной форме, оформленного протоколом № 2 от 25.02.2015 г.

Исследование вопроса наличия кворума общего собрания.

В силу норм п. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При этом, согласно ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем

собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Из протокола общего собрания собственников помещений дома по ул. Короленко 7/29 от 25.02.2015 следует, что общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 3029,2 кв.м., в собрании принимали участие лица, которым принадлежит 2447,27 кв.м. в указанном доме, что составляет 76,3 % от общей площади дома.

Исследовав бюллетени голосования, учитывая данные технического паспорта выявлены небольшие расхождения со сведениями указанными в протоколе, а именно общая площадь составляет – 3208,7 кв.м, в общем собрании приняли участие лица, которым принадлежит 2406,58 кв.м. (2406,58 голосов), что составляет 75 % от общей площади дома (что свидетельствует о наличии кворума общего собрания), которые большинством голосов (96,1 %) выбрали в качестве управляющей организации ООО «КВАРТАЛ».

Таким образом, бюллетени голосования свидетельствуют о наличии кворума общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по ул. Короленко 7/29 в г. Серове Свердловской области, а также о том, что решение о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «КВАРТАЛ» принято большинством голосов от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

3. Исследование вопроса о выборе собственниками помещений многоквартирного дома по ул. Р. Молодежи д.7 в г. Серове Свердловской области способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «КВАРТАЛ».

По запросу представлены копии следующих документов: лист технического паспорта с данными о доме, 3 информационных сообщения (жителям-собственникам, ООО УК «ЖКХ-Серов», ООА СГО КУМИ) от 01.12.2014 о проведении общего собрания (очная форма), протокол № 2 общего собрания от 12.12.2014, проведенного путем совместного присутствия, листы регистрации присутствующих на собрании 12.12.2014, информационное сообщение от 15.12.2014 о проведении общего собрания (заочная форма), протокол № 3 общего собрания от 30.12.2014, проведенного в форме заочного голосования, бюллетени голосования (140 шт.), реестр собственников помещений, договор управления многоквартирным домом № 3-29 от 01.01.2015 года заключенный между собственником квартиры № 29 и ООО «КВАРТАЛ».

Технические характеристики многоквартирного дома.

Согласно техническому паспорту на многоквартирный дом № 7 по ул. Р. Молодежи общая полезная площадь дома составляет 7838,1 кв.м. Документов, свидетельствующих об изменении площади данного дома, не имеется.

Исследование порядка инициирования общего собрания собственников жилья.

На основании ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).

В силу ст.ст. 44, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; решения по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме и оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно ст. 47 Жилищного Кодекса РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 указанного Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Согласно протокола № 2 от 12.12.2014 общего собрания собственников помещений решение по повесткам дня общего собрания, проведенного путем совместного присутствия (очная форма) не принято ввиду отсутствия кворума (18,8 % голосов).

Согласно ст. 45-48 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В представленных документах отсутствуют сведения об уведомлении собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания в очной форме, оформленного протоколом от 12.12.2014 г.

ООО «КВАРТАЛ» предоставлена копия информационного сообщения о проведении общего собрания собственников помещений (путем совместного присутствия) для решения вопроса о выборе управляющей компании. Согласно данного уведомления общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по ул. Р. Молодежи 7 проводилось по инициативе Змеевой Веры Николаевны (собственника помещения №13), Агафоновой Инны Викторовны (кв. №25), Мельниковой Галины Афанасьевны (кв. №50), Березина Вячеслава Николаевича (кв. 84), Михайлова Юрия Александровича (кв. 84), Балмасовой Виллиоры Викторовны (кв. 109).

В соответствии с ч. 5 ст. 45 ЖК РФ в указанном уведомлении имеются все необходимые данные.

Согласно информационного сообщения о проведении общего собрания в заочной форме от 15.12.2014 года общее собрание проводилось по инициативе тех же собственников.

В соответствии с ч. 5 ст. 45 ЖК РФ в указанном уведомлении имеются: сведения о лице, по инициативе которого проводится общее собрание собственников; форма проведения данного собрания (собрание очное или заочное голосование); дата, место, время проведения данного собрания; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В представленных документах отсутствуют сведения об уведомлении собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания в заочной форме, оформленного протоколом № 3 от 30.12.2014 г.

Исследование вопроса наличия кворума общего собрания.

В силу норм п. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При этом, согласно ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Из протокола общего собрания собственников помещений дома по ул. Р. Молодежи д. 7 от 30.12.2014 следует, что общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 6806,3 кв.м., в собрании принимали участие лица, которым принадлежит 5105,89 кв.м. в указанном доме, что составляет 75 % от общей площади дома.

Исследовав бюллетени голосования, учитывая данные технического паспорта выявлены небольшие расхождения со сведениями, указанными в протоколе, а именно общая площадь составляет – 7838,1 кв.м, в общем собрании приняли участие лица, которым принадлежит 4917,99 кв.м. (4917,99 голосов), что составляет 62,7 % от общей площади дома (что свидетельствует о наличии кворума общего собрания), которые большинством голосов (86 %) выбрали в качестве управляющей организации ООО «КВАРТАЛ».

Таким образом, бюллетени голосования свидетельствуют о наличии кворума общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по ул. Р. Молодежи д. 7 в г. Серове Свердловской области, а также о том, что решение о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «КВАРТАЛ» принято большинством голосов от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

4. Исследование вопроса о выборе собственниками помещений многоквартирного дома по ул. Кирова д.4 в г. Серове Свердловской области способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «КВАРТАЛ».

По запросу представлены копии следующих документов: лист технического паспорта с данными о доме, информационное сообщение от 15.01.2015 о проведении общего собрания (очная форма), 5 уведомлений (3 собственникам нежилых помещений, ООО УК «ЖКХ-Серов», ООА СГО КУМИ), протокол № 1 общего собрания от 25.01.2015, проведенного путем совместного присутствия, листы регистрации присутствующих на собрании 25.01.2015, информационное сообщение от 26.01.2015 о проведении общего собрания (заочная форма), протокол № 2 общего собрания от 26.02.2015, проведенного в форме заочного голосования, бюллетени голосования (338 шт.), реестр собственников помещений, договор управления многоквартирным домом № 6-300 от 01.04.2015 года заключенный между собственником квартиры № 300 и ООО «КВАРТАЛ».

Технические характеристики многоквартирного дома.

Согласно техническому паспорту на многоквартирный дом № 4 по ул. Кирова общая полезная площадь дома составляет 18839 кв.м. Документов, свидетельствующих об изменении площади данного дома, не имеется.

Исследование порядка инициирования общего собрания собственников жилья.

На основании ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания (ч. 1 ст. 162 ЖК РФ).

В силу ст.ст. 44, 46 Жилищного кодекса Российской Федерации принятие решения о выборе способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме; решения по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме и оформляются протоколами в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Согласно ст. 47 Жилищного Кодекса РФ в случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в ч. 3 ст. 45 указанного Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

Согласно протокола № 1 от 25.01.2015 общего собрания собственников помещений решение по повесткам дня общего собрания, проведенного путем совместного присутствия (очная форма) не принято ввиду отсутствия кворума (18,97 % голосов).

Согласно ст. 45-48 ЖК РФ собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения.

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В представленных документах отсутствуют сведения об уведомлении собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания в очной форме, оформленного протоколом от 25.01.2015 г.

ООО «КВАРТАЛ» предоставлена копия информационного сообщения о проведении общего собрания собственников помещений (путем совместного присутствия) для решения вопроса о выборе управляющей компании. Согласно данного уведомления общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по ул. Кирова 4 проводилось по инициативе Маликовой Надежды Петровны (собственника помещения № 142).

В соответствии с ч. 5 ст. 45 ЖК РФ в указанном уведомлении имеются все необходимые данные.

Согласно информационного сообщения о проведении общего собрания в заочной форме от 26.01.2015 года общее собрание проводилось по инициативе тех же собственников.

В соответствии с ч. 5 ст. 45 ЖК РФ в указанном уведомлении имеются: сведения о лице, по инициативе которого проводится общее собрание собственников; форма проведения данного собрания (собрание очное или заочное голосование); дата, место, время проведения данного собрания; повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

В представленных документах отсутствуют сведения об уведомлении собственников помещений многоквартирного дома о проведении общего собрания в заочной форме, оформленного протоколом № 2 от 26.02.2015 г.

Исследование вопроса наличия кворума общего собрания.

В силу норм п. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При этом, согласно ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Из протокола общего собрания собственников помещений дома по ул. Кирова д. 4 от 25.02.2015 следует, что общая площадь жилых и нежилых помещений составляет 17021,5 кв.м., в собрании принимали участие лица, которым принадлежит 11854,29 кв.м. в указанном доме, что составляет 69,64 % от общей площади дома.

Исследовав бюллетени голосования, учитывая данные технического паспорта выявлены расхождения со сведениями, указанными в протоколе, а именно общая площадь составляет – 18839 кв.м, в общем собрании приняли участие лица, которым принадлежит 11568,3 кв.м. (11568,3 голосов), что составляет 61,4 % от общей площади дома (что свидетельствует о наличии кворума общего собрания), которые большинством голосов (98,2 %) выбрали в качестве управляющей организации ООО «КВАРТАЛ».

Таким образом, бюллетени голосования свидетельствуют о наличии кворума общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по ул. Кирова д. 4 в г. Серове Свердловской области, а также о том, что решение о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «КВАРТАЛ» принято большинством голосов от общего числа голосов, принявших участие в голосовании.

Выводы по проверке.

Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области считает, что отсутствие доказательств надлежащего уведомления собственников помещений не может служить безусловным основанием для признания собрания неправомочным, так как присутствие необходимого количества собственников жилых помещений (более 50%) свидетельствует о надлежащем уведомлении собственников о времени проведения общего собрания.

На основании изложенного, Управление Государственной жилищной инспекции Свердловской области, оценивая в совокупности представленные документы, пришло к выводу о правомерности принятого решения о выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией ООО «КВАРТАЛ» собственниками помещений многоквартирных жилых домов, расположенных по адресам: Свердловская область, г. Серов, ул. Заславского д.36/1, ул. Короленко д. 7/29; ул. Р.Молодежи д.7, Кирова д.4

ВОЗРАЖЕНИЯ: _____

(подпись)

Прилагаемые документы (копии):

указаны выше в числе представленных во исполнение запроса Госжилинспекции Свердловской области.

Журнал учета проверок
по требованию должностного лица не представлен _____ / _____ /

представлен,
в него внесены сведения о проведенной проверке _____ / _____ /

Подпись лица, проводившего проверку:

Заместитель начальника отдела контроля
по Северному управленческому округу _____ /Н.А. Сухонос/

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а):

директор ООО «КВАРТАЛ», Меркушев Д.Ю.

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

“ 07 ”

мая

20 15 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц),
проводившего проверку)