



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ПРИМОРСКОГО КРАЯ**

ул. Алеутская, д. 45а, г. Владивосток, 690091
Телефон: (423) 243-26-40, факс: 240-00-57
E-mail: gjj_pk@primorsky.ru
ОКПО 91796269, ОГРН 1112540003982
ИНН/КПП 2540171519/254001001

16.09.2015 № 51орг/5031

На № _____ от _____

Данилюку Р.Д.

ул.Адмирала Горшкова, д. 32, кв.130
г. Владивосток
Приморского края, 690014

О рассмотрении обращения

Уважаемый Роман Дмитриевич!

Ваше обращение о законности осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом (далее - МКД) № 32 по ул. Адмирала Горшкова в г. Владивостоке управляющей организацией, в пределах полномочий рассмотрено государственной жилищной инспекцией Приморского края (далее – инспекция).

С целью проверки фактов, доводов и обстоятельств, указанных в обращении инспекцией проведена внеплановая документарная проверка, в ходе которой установлено следующее.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Снеговая Падь» (далее – ООО УК «Снеговая Падь») зарегистрировано в ИФНС Первореченского района г. Владивостока, 06.04.2011.

В адрес ООО УК «Снеговая Падь» инспекцией направлен запрос о предоставлении сведений и документов. В исполнение запроса от 25.08.2015 были представлены следующие копии документов:

- договор управления МКД № 32 по ул. Адмирала Горшкова;
- протокол от 26.05.2015 (в форме очного голосования);
- протокол от 15.06.2015 (в форме заочного голосования);
- решения собственников;

- уведомление об общем собрании собственников помещений;
- акт о размещении объявлений;
- сведения о размещении информации об итогах голосования;
- реестр подсчета голосов собственников МКД № 32 по ул. Адмирала Горшкова.

- первые 3 листа технического паспорта с общей жилой площадью - 8 818 кв.м.

В процессе проверки документов установлено, что по инициативе Аленишко Е.Е. собственника квартиры № 150 проведено общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме № 32 по ул. Адмирала Горшкова.

В уведомлении собственникам помещений многоквартирного дома о проведении внеочередного общего собрания в форме очного голосования от 16.05.2015 указано, что 26.05.2015 в 19-00 состоится общее собрание в форме очного голосования, без указания места сбора собственников со следующей повесткой дня:

- Выбор председателя собрания, секретаря;
- Признать работу ОАО «Славянка» как управляющей компании неудовлетворительной и расторгнуть все имеющиеся договоры на обслуживание;
- Выбор способа управления домом № 32 по ул. Адмирала Горшкова в г. Владивостоке;
- Выбрать в качестве управляющей организации д. 32 по ул. Адмирала Горшкова г. Владивостока - ООО УК «Снеговая Падь» (Юрид. адрес: 690089 г. Владивосток ул. Волгоградская 20 оф. 33). Директор Резаев Дмитрий Викторович;
- Утвердить и заключить договор управления домом № 32 по ул. Адмирала Горшкова г. Владивостока с ООО УК «Снеговая Падь»;
- Утвердить тарифы и порядок внесения платы собственниками и нанимателями помещения дома № 32 по ул. Адмирала Горшкова за все виды

коммунальных услуг в полном объеме (в том числе ОДН) ресурсоснабжающим организациям в соответствии со ст. 155 ЖК РФ. Оплата коммунальных услуг осуществляется собственником непосредственно ресурсоснабжающим организациям (в том числе ОДН);

- Определить место хранения протоколов и решений собственников дома № 32 по ул. Адмирала Горшкова г. Владивостока, принятых на собраниях, - местонахождение ООО УК «Снеговая Падь»;

- Определить порядок уведомления собственников о принятых решениях, о проводимых собраниях путем размещения информации на подъездах дома № 32 по ул. Адмирала Горшкова г. Владивостока.

Согласно протоколу от 26.05.2015 общая площадь жилых помещений, принадлежащая собственникам жилья на дату проведения общего собрания, составляет - 8 828 кв.м., собрание проводилось в очной форме 26.05.2015, в собрании приняли участие собственники жилья, обладающие 2 875 кв.м., что составляет 32 % от общего числа голосов всех собственников жилья.

Данное собрание не состоялось в виду отсутствия кворума для принятия решений, данный факт отражен в протоколе от 26.05.2015.

Статьей 47 Жилищный Кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) установлено, что 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 части 3 статьи 45 настоящего ЖК РФ, 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).

Для проведения заочного голосования (так же, как и для проведения очного собрания) необходимо направить каждому собственнику помещения в многоквартирном доме сообщение о проведении заочного голосования.

Поскольку заочное голосование является одной из форм проведения собрания, в сообщении о проведении должно быть указано:

- сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- форма проведения данного собрания - заочное голосование;
- дата и время окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, место или адрес, куда должны быть переданы такие решения;
- повестка дня собрания;
- порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, а также место или адрес, где с ними можно ознакомиться, контактный телефон инициатора проведения собрания.

Уведомление о проведении общего собрания в форме заочного голосования отличается от уведомления о проведении общего собрания в очной форме только одним. Вместо сообщения о месте и времени проведения собрания указываются место, дата и время окончательного приема решений собственников по поставленным на голосование вопросам (подп. 3 п. 5 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

Порядок уведомления о проведении собрания не отличается от порядка уведомления собственников помещений о собрании в очной форме (ч. 4 ст. 45, ст. 146 ЖК РФ).

Собственники помещений уведомляются о предстоящем собрании в срок не позднее, чем за 10 дней до дня его проведения следующими способами:

- либо путем вручения уведомления лично под роспись;
- либо путем направления заказного письма;

- либо путем размещения уведомления в помещении многоквартирного дома, определенного решением общего собрания собственников и доступного всем собственникам помещений (п. 4 и 5 ст. 45 ЖК РФ).

Игнорируя вышеназванные нормы закона о порядке уведомления и проведения собрания собственников, установленных в ЖК РФ и ссылаясь на уведомление от 16.05.2015 было инициировано общее собрание собственников помещений многоквартирного дома № 32 по ул. Адмирала Горшкова в заочной форме с заполнением письменных бланков решений и датой проведения с 27.05.2015 по 14.06.2015, без указания даты сдачи письменных решений.

Сведений о принятии установленным порядком собственниками помещений в многоквартирном доме решения о размещении уведомлений о проводимых общих собраниях в месте, доступном для всех собственников помещений в данном доме не имеется, а равно, как об уведомлении инициатором собрания собственников помещений в порядке, установленном частью 4 статьи 45 ЖК РФ в ходе проверки не получено.

Согласно протоколу от 15.06.2015 общая площадь жилых помещений, принадлежащая собственникам жилья на дату проведения собрания, составляет - 8828 кв.м., собрание проводилось в заочной форме в период с 27.05.2015 по 14.06.2015, в собрании приняли участие 81 собственник жилого помещения согласно реестру подсчета голосов, обладающие 4643,2 кв.м., что составляет 52,5 % от общего числа голосов всех собственников жилья.

В соответствии с ч. 1 ст. 48 ЖК РФ правом голоса на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на повестку дня, обладают собственники помещений в данном доме.

В процессе исследований бюллетеней выяснено, что в голосовании приняли участие лица, не являющимися собственниками жилых помещений многоквартирного дома № 32 по ул. Адмирала Горшкова.

Основываясь на данных Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, а так же из сведений указанных в бюллетенях установлено, что в голосовании приняли участие лица, не являющимися собственниками жилых помещений, а именно квартиры №№ 74, 119, 31, 96, данные бюллетени исключены из реестра подсчета голосов.

Принимая во внимание сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, на жилое помещение № 80 (79,2 кв. м. с 29.08.2014 зарегистрированы права общей долевой собственности 1/2), однако в голосовании участвовал один собственник за всех остальных участников общедолевой собственности.

Аналогично голосование осуществлялось собственниками помещений: № 106 (61,9 кв. м общедолевая собственность (1/3) с 26.11.2012), № 30 (59,3 кв. м, общедолевая собственность (1/2) с 30.09.2013), № 33 (37,5 кв. м, общедолевая собственность (1/2) с 08.08.2013), № 70 (59,3 кв. м, общедолевая собственность (1/2) с 31.07.2013).

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в многоквартирном доме, решения которых получены в период проведения собрания, согласно уведомлению голосование в заочной форме проходило в период с 27.05.2015 по 14.06.2015, таким образом, решения собственников, датированные 26.05.2015 (кв.137, 147, 20, 45,32, 71, 81) относятся к собранию, проводимому в очной форме - 26.05.2015, оформленного протоколом внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 32 по ул. Адмирала Горшкова, согласно которому собрание признано неправомочным в связи с отсутствием кворума.

Таким образом, исключая решения собственников кв. №№ 74, 119, 31, 96, 137, 147, 20, 45, 32, 71, 81, а так же пересчитывая голоса собственников кв. 80, 70, 33, 30, 106, установлено, что в заочном голосовании приняли участие собственники, обладающие 3442,6 кв.м., что составляет 39,04 % от 8 818 кв.м.,

т.е. менее пятидесяти процентов, что не соответствует требованиям, части 3 ст. 45, части 1 статьи 46 ЖК РФ.

Как следствие, отсутствие необходимого кворума влечет к ничтожности решения собрания, ст. 181.5 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

Согласно информации, имеющейся в распоряжении инспекции, в настоящее время спор собственников по вопросу признания решения собственников по внеочередному общему собранию собственников, проведенному в заочной форме с 27.05.2015 по 14.06.2015 в многоквартирном доме № 32 по ул. Адмирала Горшкова и оформленного протоколом от 15.06.2015 с решением о выборе управляющей организацией - ООО УК «Снеговая Падь», разрешается в порядке гражданского судопроизводства в Первореченском районном суде г. Владивостока (дело № 2-3569/2015 ~ М-2847/2015, судья Каленский С.В., судебное заседание назначено на 18.09.2015).

Заместитель руководителя инспекции –
начальник Владивостокского
территориального отдела



Т.А. Семенова

Д.В. Бухачев
(423) 241-27-64