

ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО С ТРОИТЕЛЬНОВОГО НАДЗОРА
СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

620004, г. Екатеринбург,
ул. Малышева, 101, каб. 251

Телефон/факс 375-62-71
E-mail: gilinsp@egov66.ru

г. Екатеринбург
(место составления акта)

“ 27 ” июля 20 15 г.
(дата составления акта)
«16» час. «00» мин.
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного надзора юридического лица
№ 29-04- 23-315

На основании Приказа Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент) от 24.06.2015 № 29-04-22-315 о проведении проверки соблюдения обязательных требований к порядку принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова д. 20 решения о создании товарищества собственников недвижимости.

Проверка проведена в отношении: Товарищества собственников недвижимости «ТСЖ» Щербакова 20», юридический адрес: 620023 г. Екатеринбург, ул. Щербакова д. 20, оф. 354

Общая продолжительность проверки: с 30 июня 2015 года по 27 июля 2015 года, что составляет 20 рабочих дней.

Лицо, проводившее проверку: Емец Андрей Александрович – ведущий специалист правового отдела Управления Государственной жилищной инспекции Свердловской области.

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

29.09.2014 законному представителю ТСН «ТСЖ» Щербакова 20» вручено уведомление о проведении проверки, запрос документов № 29-02-10/16625 от 24.06.2015 и заверенную копию приказа от 24.06.2015 № 29-04-22-315, в целях проверки соблюдения обязательных требований, затребованы копии следующих документов:

- технический паспорт дома № 20 по ул. Щербакова в г. Екатеринбурге;
- списки собственников жилых и нежилых помещений названного дома с указанием доли каждого в общем имуществе многоквартирного дома по состоянию на момент выбора способа управления многоквартирным домом и создания ТСН «ТСЖ» Щербакова 20»;
- уведомления о проведении общего собрания собственников помещений указанного дома по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом товариществом собственников недвижимости, создания ТСН «ТСЖ» Щербакова 20» с доказательствами вручения уведомлений или их направления всем собственникам помещений названного дома;
- решения (бюллетени) голосования по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом товариществом собственников недвижимости и создания ТСН «ТСЖ» Щербакова 20»;
- протокол общего собрания по вопросу выбора способа управления названным домом товариществом собственников недвижимости и созданию ТСН «ТСЖ» Щербакова 20»;
- документы, подтверждающие легитимность представительства при голосовании за собственников помещений многоквартирного дома их представителей по вопросу выбора способа управления названным домом товариществом собственников недвижимости и создания ТСН «ТСЖ» Щербакова 20»;
- документы, подтверждающие право собственности инициатора проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, по вопросу выбора способа управления названным домом товариществом собственников недвижимости и создания ТСН «ТСЖ» Щербакова 20»;
- свидетельство о государственной регистрации ТСН «ТСЖ» Щербакова 20»;
- свидетельство о постановке ТСН «ТСЖ» Щербакова 20» на учет в налоговом органе;
- протокол по вопросу избрания действующих членов правления и председателя правления ТСН «ТСЖ» Щербакова 20»;

- устав ТСН «ТСЖ» Щербакова 20»;
- иные документы, подтверждающие соблюдение установленной ЖК РФ (ст. ст. 44–48) процедуры проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, по вопросу выбора способа управления названным многоквартирным домом и создания ТСН «ТСЖ» Щербакова 20»;
- в случае принятия решения на заочном голосовании, представить решение предварительно проведенного очного собрания.

Представителем ТСН «ТСЖ» Щербакова 20» представлены копии следующих документов:

- Устав ТСН «ТСЖ «Щербакова 20» на 15 л.;
- свидетельство о государственной регистрации ЮЛ на 1 л.;
- свидетельство о постановке на налоговый учет на 1 л.;
- технический паспорт МКД по адресу г. Екатеринбург, ул. Щербакова д. 20 на 5 л.;
- уведомление о проведении общего собрания на 1 л.;
- уведомление о проведении общего собрания на 2 л.;
- список собственников на 9 л.;
- протокол общего собрания в очной форме на 37 л.;
- протокол общего собрания заочная форма на 28 л.;
- решения собственников на 341 л.;
- документы подтверждающие право собственности на 284 л.;
- свидетельство на право собственности Иванова И.И. на 1 л.;
- расписка об уведомлении собственников на 20 л.;
- реестр почтовых отправлений на 23 л.;
- реестр почтовых отправлений на 9 л.

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

Техническая характеристика многоквартирного дома.

Согласно данным технического паспорта жилого дома, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова д. 20, общая полезная площадь дома составляет 16303,5 кв.м.

1. Соблюдение обязательных требований к форме проведения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с ч.1 ст.47 ЖК 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 ЖК РФ 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).

Исходя из протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома от 08.05.2015 проводимое собрание в очной форме не имело необходимого кворума (в собрании приняли участие 14,53 % 3739,11 кв. м. от общего количества собственников помещений многоквартирного дома.).

Ввиду того, что очное собрание не имело необходимого кворума, общее собрание согласно копии протокола от 26.05.2015, проведено в заочной форме. Нарушения законодательства не выявлено.

2. Соблюдение обязательных требований к порядку и срокам уведомления о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с ч.4 ст. 45 Жилищного кодекса 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 указанный срок сообщение о проведении общего

собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть 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 либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова д. 20, в очной форме, происходило путем вручения собственникам помещений указанного многоквартирного дома уведомления о проведении собрания нарочным путем под подпись 29.04.2015, собрание проводилось 08.05.2015. Кроме того, указанное уведомление, согласно реестру отправки почтовой корреспонденции направлялось собственникам заказными письмами, дата отправки 21.04.2015 нарушений не выявлено.

Уведомление о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома расположенного по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова д. 20, в форме заочного голосования, происходило путем направления уведомления о проведении настоящего собрания собственникам помещений многоквартирного дома заказными письмами, дата отправления писем 12.05.2015, собрание проводилось в период с 22.05.2015 по 24.05.2015.

Нарушений не выявлено.

3. Соблюдение обязательных требований, предъявляемых к кворуму общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с ч.3 ст. 45 ЖК РФ, 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.

Согласно протоколу общего собрания (проходило в заочной форме в период с 22.05.2015 по 24.05.2015) собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Екатеринбург, ул. Щербакова д. 20, в общем собрании приняли участие собственники обладающие 62, 22 % (16186,60 кв.м.) от общего количества собственников помещений многоквартирного дома.

Согласно подсчетам Департамента, на общем собрании собственников помещений жилого дома, оформленного протоколом от 26.05.2015, присутствовали собственники, обладающие 63 % (63,47251 кв.м.) голосов от общего числа голосов.

Таким образом кворум имеется, обязательные требования соблюдены.

4. Соблюдение обязательных требований, предъявляемых к решениям собственников.

Решение принималось посредством очного голосования, заполнения листов голосования, что не противоречит действующему законодательству.

5. Соблюдение обязательных требований к решению общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

Согласно ч. 1 ст. 136 ЖК РФ решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме

Согласно Протоколу от 26.05.2015 общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Щербакова д. 20, (далее – Протокол) в форме заочного голосования по вопросу № 3 об учреждении и регистрации ТСН с наименованием «ТСЖ «Щербакова 20» и передачи ему в управление общее имущество в многоквартирном доме «за» проголосовало 61,90% (16096,90 кв. м.) от общего числа голосов присутствующих на собрании.

Согласно подсчетам Департамента, по вопросу № 3 об учреждении и регистрации ТСН с наименованием «ТСЖ «Щербакова 20» и передачи ему в управление общее имущество в многоквартирном доме «за» проголосовало 48,77 % (12688,47 кв. м.) от общего числа голосов присутствующих на собрании.

Департаментом при подсчете голосов некоторые Листы голосования не были приняты к учету по следующим основаниям:

в соответствии со ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, принимать участие в голосовании имеют право только собственники помещений в многоквартирном доме.

в соответствии со ст. 47 ЖК РФ (в случае принятия решения собственниками помещений многоквартирного дома посредством заочного голосования) в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

в списках голосующих. жильцы квартир № 363, 363, 367, 369, 373, 376, 386, помещение «Ателье», 311, 312, 313, 320, 321, 326, 326, 329, 331. 337, 348, 349, 252, 253, 272, 278, 279, 279, 284, 284, 284, 292, 294, 299, 186, 189, 189, 189, 189, 189, 189, 198, 208, 210, 211, 212, 212, 218, 223, 226, 226, 226, 231, 232, 233, 238, 240, 240, 135. 135, 135, 137, 141, 141, 141, 153, 154, 166, 180, 180, 181, 185, 72, 18, 106, 177 не указали сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение в многоквартирном доме.

За собственников кв. №№ 246, 291 голосовали их представители, документы подтверждающие полномочия представителя не представлены.

Собственники помещений 36, 37, 64, 103, 79 посредством направления в адрес Департамента заявления отозвали свои голоса.

Таким образом, необходимое количество голосов собственников помещений многоквартирного дома по вопросу учреждения и регистрации ТСН с наименованием «ТСЖ «Щербакова 20» и передачи ему в управление общего имущества в многоквартирном доме отсутствует. Решение, принятое по указанному вопросу не правомерно.

Возражения:

Примечание:

Журнал учета проверок

по требованию должностного лица не представлен

представлен, в него внесены сведения о проведенной проверке

Подписи лиц, проводивших проверку:

Главный специалист правового отдела

/А.А. Емец/

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

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

20 г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

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