



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Фолджин А.А.

annafolgen@gmail.com

Красная ул., д. 178, г. Краснодар, 350020
Тел. (861) 259-44-03, факс (861) 255-32-93
E-mail: gzhi@krasnodar.ru

22.05.2020 № 75-9099-01/20
На № 75-9099-01/20 от 24.04.2020

О рассмотрении обращения

Уважаемая Анна Александровна!

Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края (далее – госжилинспекция края) Ваше обращение по вопросу нарушения требований жилищного законодательства Российской Федерации при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № 19/1 по ул. Школьной в г. Краснодаре (далее - МКД), оформленного протоколом общего собрания от 10.04.2020 № 1, в пределах компетенции рассмотрено.

В ходе рассмотрения Вашего обращения проведён анализ следующих документов, имеющих в распоряжении госжилинспекции края: сообщение о проведении годового общего отчётно-выборного собрания собственников помещений в МКД от 22.03.2020 (далее - Сообщение), протокол собрания членов ТСЖ «Домострой» от 12.04.2020 № 1 (далее - Протокол) с приложениями, решения собственников помещений в МКД.

Согласно Протоколу общее собрание собственников помещений в МКД проходило в форме очно-заочного голосования в период с 02.04.2020 по 10.04.2020.

Согласно Сообщению повестка дня собрания должна была включать в себя следующие вопросы:

- № 1 «Выборы председателя, секретаря и счётной комиссии собрания»;
 - № 2 «Информирование собственников о выполненных работах по ремонту и обслуживанию дома в 1 кв. 2019 г. – 1 кв. 2020 г.»;
 - № 3 «Утверждение сметы доходов-расходов на 2020-2021 год»;
 - № 4 «Выборы членов правления ТСЖ «Домострой» на 2020 – 2022 годы».
- Вместе с тем, согласно Протоколу голосование проводилось по следующим вопросам повестки дня:

- № 1 «Выбор председателя и секретаря собрания»;

№ 2 «Выбор счётной комиссии»;

№ 3 «Отчёт ревизионной комиссии об исполнении сметы доходов и расходов на 2019 г. признать удовлетворительным»;

№ 4 «Отчёт председателя правления о проделанной работе за 2019 г. признать удовлетворительным»;

№ 5 «Отчёт о поступлении средств накопительного фонда «Капитальный ремонт» и нераспределённой прибыли за 2019 г. признать удовлетворительным»;

№ 6 «Утверждение штатного расписания, сметы доходов и расходов на 2020 год»;

№ 7 «Утверждение плана ремонтных работ на 2020 г.»;

№ 8 «Утверждение места хранения протоколов собрания членов ТСЖ. Предлагается хранение протоколов в квартире председателя правления № 141»;

№ 9 «Утверждение способа уведомления собственников о собраниях и принятых решениях»;

№ 10 «Выбор членов правления на период 2020-2021 гг.»;

№ 12 «Выбор членов ревизионной комиссии на период 2018-2019 гг.»;

Порядковый номер 11 отсутствует.

Согласно Сообщению в МКД было запланировано годовое общее отчётно-выборное собрание собственников помещений в МКД, однако согласно Протоколу было проведено собрание членов ТСЖ «Домострой»

Таким образом, повестка дня собрания, указанная в Сообщении, не соответствует повестке дня собрания, по которой были приняты решения, кроме того, в письменных решениях собственников помещений в МКД отсутствует пункт «Выбор членов ревизионной комиссии на период 2018-2019 гг.», однако имеется пункт «Добавить пункт – «Выбор членов ревизионной комиссии на период 2020-2021 гг.».

Исходя из вышеизложенного, решение собственников помещений в МКД по вопросу «Добавить пункт – «Выбор членов ревизионной комиссии на период 2020-2021 гг.» принято по вопросу, не включенному в повестку дня, и имеет признаки ничтожности по основаниям, предусмотренным пунктом 1 статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Согласно предоставленным сведениям всем собственникам помещений в МКД принадлежит 8913,31 кв.м., что составляет 100 % голосов от общего числа собственников помещений в МКД. Членам ТСЖ «Домострой» принадлежит 5767,67 кв.м., что составляет 64,72% от общего числа собственников. По результатам арифметического расчета кворума установлено, что в собрании членов ТСЖ «Домострой» приняли участие члены ТСЖ «Домострой», обладающие 2681,42 кв.м., что составляет 46,49% голосов от общего числа всех членов ТСЖ «Домострой» ($2681,42 * 100 / 5767,67 = 46,49$).

Таким образом, кворум, необходимый для принятия решений, отсутствовал, что является признаком ничтожности решений членов ТСЖ «Домострой» по основаниям, установленным пунктом 2 статьи 181.5 ГК РФ.

Кроме того, в нарушение требований подпунктов «в», «е» пункта 4 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников

помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28 января 2019 г. № 44/пр (далее – Приказ № 44/пр), в Протоколе отсутствует информация о месте проведения собрания и месте (адресе) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

В нарушение требований пункта 10 Приказа № 44/пр заголовок Протокола не содержит информацию о виде общего собрания (годовое, внеочередное).

В нарушение требований подпункта «а» пункта 12 Приказа № 44/пр в Протоколе отсутствуют сведения об инициаторе собрания.

В нарушение требований пункта 17 Приказа № 44/пр формулировки вопросов повестки дня № 3 «Отчёт ревизионной комиссии об исполнении сметы доходов и расходов на 2019 г. признать удовлетворительным», № 4 «Отчёт председателя правления о проделанной работе за 2019 г. признать удовлетворительным», № 5 «Отчёт о поступлении средств накопительного фонда «Капитальный ремонт» и нераспределённой прибыли за 2019 г. признать удовлетворительным», № 6 «Утверждение штатного расписания, сметы доходов и расходов на 2020 год», № 7 «Утверждение плана ремонтных работ на 2020 г» не содержат полное название и реквизиты рассматриваемых документов.

В нарушение требований пункта 18 Приказа № 44/пр структурные единицы основной части содержательной части Протокола излагаются не от третьего лица множественного числа.

В нарушение требований пункта 19 Приказа № 44/пр в тексте каждой структурной единицы основной части содержательной части Протокола отсутствуют части «Слушали», «Предложено», «Решили».

Выявленные нарушения являются основанием для рассмотрения госжилинспекцией края вопроса о подготовке и направлении искового заявления в суд в соответствии с частью 6 статьи 20 ЖК РФ о признании Протокола недействительным.

Дополнительно сообщая, что в случае причинения Вам материального и морального ущерба, в целях защиты своих гражданских прав и законных интересов, Вы вправе обратиться в суд в соответствии со статьями 11, 12, 15 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Временно исполняющий обязанности
начальника отдела инспекционного
и лицензионного контроля

Телешов Максим Викторович
+7(861) 259-28-73



С.А. Кесян