



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
ПО ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

Цвиллинга ул., д.14/1, г. Оренбург, 460000
телефон: (3532) 34-28-34
факс: (3532) 34-28-08
<http://www.orengil-ins.orb.ru>; e-mail: gji@mail.orb.ru

18.07. 2014 № 38/03-6657

На № 9/4-2014 от 09.06.2014

✓ Сальниковой Н.В.
пр. Гагарина, д. 27/6, кв. 58,
г. Оренбург, 460051

Заместителю прокурора
Ленинского района г. Оренбурга
советнику юстиции
Н.А.Пивоваровой
ул. Гая, д. 23
г. Оренбург, 460000

Государственная жилищная инспекция по Оренбургской области в дополнение к письму от 16.06.2014 г. № 38/03-5432 сообщает следующее.

В результате проведенной в отношении АНО «УК ЖФ «Звездный городок» внеплановой документарной проверки установлено следующее.

Вопросы о выборе способа управления многоквартирным домом № 27/6 по пр. Гагарина г. Оренбурга – управление управляющей организацией Автономная некоммерческая организация «Управляющая компания жилищным фондом «Звездный городок»; об утверждении договора с управляющей организацией: Автономная некоммерческая организация «Управляющая компания жилищным фондом «Звездный городок» на управление, содержание и ремонт многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу г. Оренбург, пр. Гагарина, д. 27/6, в числе прочих вынесены на повестку дня общего собрания собственников помещений в вышеуказанном доме, которое проведено 23 марта 2014 года в форме совместного присутствия.

Однако ввиду отсутствия установленного ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) кворума общее собрание признано несостоявшимся, и в соответствии со ст. 47 ЖК РФ с той же повесткой дня в период с 14 апреля 2014 года по 23 мая 2014 года проведено общее собрания собственников помещений в вышеуказанном доме в форме заочного голосования.

Существенных нарушений жилищного законодательства при проведении указанного общего собрания собственников помещений не выявлено.

Дополнительно сообщаем, что представленные Вами заявления собственников помещений в многоквартирном доме № 27/6 по пр. Гагарина г. Оренбурга об отзыве голосов по решениям, принятым в ходе заочного

голосования, не могут быть учтены при подсчете кворума общего собрания собственников помещений по следующим причинам.

Заявления об отзыве голосов направлены заказным письмом с обратным уведомлением 23 мая 2014 года, то есть в последний день голосования, в то время как протокол о результатах голосования оформлен 24 мая 2014 года.

Доводы собственников о введении в заблуждение относительно вопросов повестки дня также не могут быть приняты во внимание, так как собственники вправе были самостоятельно ознакомиться с материалами относительно общего собрания, о чем было указано в уведомлениях о проведении общих собраний, при этом собственники помещений в многоквартирном доме вправе проголосовать против принятия решения по вопросам повестки дня.

Кроме того, согласно датам голосования, указанным в бланках решений собственников, решения по вопросам повестки дня приняты собственниками помещений задолго до даты окончания приема решений заочного голосования.

Вместе с тем проверкой установлено следующее.

Ранее собственниками помещений в многоквартирном доме № 27/6 по пр. Гагарина г. Оренбурга выбран способ управления - управление товариществом собственников жилья.

Вместе с тем, на общее собрание собственников помещений в вышеуказанном многоквартирном доме, прошедшем в период с 14 апреля 2014 года по 23 мая 2014 года в форме заочного голосования, вопрос об изменении способа управления многоквартирным домом не выносился, в связи с чем собственниками помещений решение по данному вопросу не принималось.

Однако исходя из содержания ст. 161 ЖК РФ, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать только один из способов управления домом, предусмотренных указанной нормой. В связи с этим одновременное совмещение нескольких способов управления многоквартирным домом не допускается.

Также в ходе проверки был рассмотрен договор управления № 1 от 26 мая 2014 года многоквартирным домом, при изучении которого установлено, что количество голосов собственников помещений, подписавших договор управления, составляет 6756,42 голосов или 29,8 % от общего числа голосов собственников помещений в доме, что противоречит нормам ст. 162 ЖК РФ.

Вопрос о заключении договора управления многоквартирным домом № 27/6 по пр. Гагарина также не был вынесен на повестку дня, в связи с чем собственниками помещений решение о его заключении не принималось.

Кроме того, в договоре отсутствовал конкретный перечень общего имущества собственников помещений в вышеуказанном многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление.

Также в договоре № 1 управления многоквартирным домом от 26.05.2014 г. в качестве приложения № 4 содержится договор безвозмездного пользования нежилыми помещениями.

Однако, по мнению инспекции, данный договор не может являться приложением к договору управления, поскольку он является самостоятельным договором, порождающим гражданско-правовые отношения, отличные от договора управления.

Кроме того, вопросы о предоставлении в пользование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме третьим лицам; об утверждении условий договора об использовании общего имущества собственников помещений в доме, а также об определении лица, уполномоченного на заключение такого договора, на повестку дня общего собрания не выносились, следовательно, решения собственниками помещений по данным вопросам не принимались.

Таким образом, в ходе проверки установлено, что собственниками помещений в многоквартирном доме № 27/6 по пр. Гагарина г. Оренбурга на общем собрании таких собственников, прошедшем в форме заочного голосования в период с 14 апреля по 23 мая 2014 года (при наличии кворума на общем собрании), не правомерно принято решение о выборе способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией Автономная некоммерческая организация «Управляющая компания жилищным фондом «Звездный городок», поскольку ранее выбранный способ управления данным многоквартирным домом – товарищество собственников жилья - решением общего собрания собственников помещений не изменен.

С учетом изложенного инспекцией в отношении АНО «УК ЖФ «Звездный городок» возбуждено административное производство по ст. 7.23.2 Кодекса российской Федерации об административных правонарушениях.

Одновременно сообщаем, что если Вы считаете, что действиями (бездействием) АНО «УК ЖФ «Звездный городок» (его должностных лиц) нарушаются Ваши права и законные интересы, Вы вправе обратиться в судебные органы в порядке, установленном гражданским процессуальным законодательством.

В случае несогласия с действием (бездействием), решением должностных лиц жилищной инспекции по данному вопросу Вы вправе обжаловать его вышестоящему должностному лицу или в судебном порядке.

Исполняющий обязанности
заместителя начальника инспекции



Н.С.Колесников