



ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

443041, г. Самара, ул. Льва Толстого, д. 123.
Телефон 200-02-56, факс 207-06-78
эл. почта info@gzhi-samara.ru

г. Самара
(место составления)

«14» июня 2018 г.
(дата составления)

ПРЕДПИСАНИЕ №СКир-58447

Выдано Товариществу собственников жилья "Кировское-2" ИНН-6312048986
(официальное полное наименование правонарушителя, Ф.И.О. должностного или физического лица)
(если должностное лицо обязательно указывается должность)

расположенному (проживающему) по адресу: 443035 г. Самара, ул. Минская, д. 25
(почтовый индекс, область, город, улица, дом, квартира)

На основании: распоряжения №СКир-58447 от 17.05.2018 года Ерофеевой Светланы Петровны – и.о. руководителя государственной жилищной инспекции Самарской области о проведении внеплановой, документарной проверки

Проведена: внеплановая документарная проверка по вопросу правомерности порядка расчета и внесения платы за отопление.

УСТАНОВЛЕНО:

По вопросу правомерности порядка расчета и внесения платы за коммунальную услугу (отопление).

Согласно информации, представленной ТСЖ «Кировское-2», в МКД по адресу: г. Самара, ул. Минская, д. 25 установлен общедомовой прибор учета тепловой энергии (далее - ОДПУ). В МКД по адресам: г.Самара, ул.Нагорная, д.143, ул.Кромская, д.4, ул.Ставропольская, д.202, ул.Ставропольская, д.204, а также для дома №145 по ул.Нагорная, находящийся в управлении ТСЖ «Жигули», учет горячей воды и тепловой энергии ведется через один тепловой узел, расположенный в доме №143 по ул.Нагорной.

Согласно представленному ТСЖ «Кировское-2» порядку расчёта, размер платы за отопление производится на основании суммы показаний общедомовых приборов учёта по двум узлам, т.е. по всем домам, находящимся в управлении ТСЖ «Кировское-2», а также по дому №145 по ул.Нагорной, находящийся в управлении ТСЖ «Жигули» в отопительный период исходя из показаний общедомовых приборов учёта. Общий объём количества тепловой энергии, полученной на отопление МКД, делится на общее количество квадратных метров жилой площади домов и умножается на тариф, таким образом находится стоимость 1 Гкал и умножается на кв.метры жилой площади квартиры каждого собственника. Также, согласно информационной системе ГИС ЖКХ, собственниками ТСЖ «Кировское-2» согласно протоколу общего собрания собственников помещений от 01.02.2016г. принято решение о выборе способа начисления платы за отопление в отопительный период.

Однако из анализа представленного ТСЖ «Кировское-2» порядка расчёта и платёжных документов (квитанций) за 2017 год и январь - апрель 2018 года в жилых помещениях МКД г.Самара, ул.Минская, д.25, ул.Нагорная, д.143, ул.Кромская, д.4, ул.Ставропольская, д.202, ул.Ставропольская, д.204, жилищная инспекция приходит к выводу, что ТСЖ «Кировское-2»

производит начисление платы за тепловую энергию на отопление собственникам жилых помещений МКД в нарушении жилищного законодательства РФ по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Порядок определения размера платы за коммунальные услуги установлен «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 (далее – Правила № 354»).

Постановлением Правительства РФ от 29.06.2016 № 603 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» внесены изменения в Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» согласно пункта 42¹ которых установлено, что оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов – в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года.

Необходимо также отметить, что 01.10.2015 г. Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области издан Приказ № 237 «О внесении изменений в Приказ от 13.09.2012 г. № 207 о порядке расчёта размера платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставляемую собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов на территории Самарской области», в части предоставления права потребителям вносить плату коммунальную услугу по отоплению в соответствии с показаниями коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии (т.е. только в отопительный период), в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД, в котором установлен общедомовой (коллективный) прибор учёта тепловой энергии.

Таким образом, собственники в многоквартирных жилых домах имеют право самостоятельно выбрать один из двух способов оплаты за коммунальную услугу отопление.

В случае если общим собранием собственников помещений в МКД, в котором установлен общедомовой (коллективный) прибор учёта тепловой энергии, не принято соответствующее решение, размер платы за отопление определяется исходя из среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (при отсутствии указанных данных, исходя из норматива потребления тепловой энергии на отопление). При этом, если дом оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии, исполнитель обязан один раз в год произвести корректировку платы исходя из показаний общедомового прибора учета за предыдущий год в сторону уменьшения или увеличения платы, что отражается в платежных документах.

В многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые или нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, размер платы за коммунальную услугу по отоплению в помещении определяется по формулам 3(1) и 3(2) приложения N 2 к настоящим Правилам № 354.

При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения), в случае если узел учета тепловой энергии многоквартирного дома оснащен коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, учитывающим общий объем (количество) тепловой энергии, потребленной на нужды отопления и горячего водоснабжения, для определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению в соответствии с положениями абзацев третьего и четвертого пункта 42 (1) объем (количество) тепловой энергии, потребленной за расчетный период на нужды отопления, в течение отопительного периода определяется как разность объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенного по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом, и произведения объема (количества) потребленной за расчетный период тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определенного исходя из норматива расхода тепловой энергии, использованной на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и объема (количества) горячей воды, потребленной в жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома и на

общедомовые нужды.

При выборе способа оплаты коммунальной услуги по отоплению в течение отопительного периода, в случае если при открытой системе теплоснабжения (горячего водоснабжения) в многоквартирном доме коллективные (общедомовые) приборы учета установлены раздельно в системе отопления и в системе горячего водоснабжения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению определяется в соответствии с положениями абзацев третьего и четвертого настоящего пункта.

Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в *i*-м жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяется при осуществлении оплаты в течение отопительного периода по формуле 3:

$$P_i = V^D \times \frac{S_i}{S_{об}} \times T^T,$$

где:

V^D - объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом.

В случаях, предусмотренных пунктами 42(1), 54 и 59(1) Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанных пунктов;

S_i - общая площадь *i*-го помещения (жилого или нежилого) в многоквартирном доме;

$S_{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

T^T - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно п.2 Правил №354 «коллективным (общедомовым) прибором учета» признается средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Из вышеуказанного следует, что **порядок определения размера платы за коммунальные услуги, указанный в Правилах № 354 распространяется только на один многоквартирный дом** (в данном случае на МКД по адресу: г. Самара, ул. Минская д. 25)

Таким образом, применение объемов общедомового прибора учета тепловой энергии на отопление в доме №25 по ул.Минской в расчете платы за отопление во всех МКД «Кировское-2» противоречит Правилам №354.

На многоквартирных домах ул.Нагорная, д.143, ул.Кромская, д.4, ул.Ставропольская, д.202, ул.Ставропольская, д.204 установлен один общедомовой прибор учета тепловой энергии.

Согласно методическим рекомендациям по вопросам реализации на территории Самарской области Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, согласованных Министерством энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области и Государственной жилищной инспекции Самарской области, по вопросу порядка распределения коммунальных ресурсов в домах на «сцепке», разъяснено следующее. В связи с отсутствием в постановлении Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» порядка расчета платы за коммунальные услуги в многоквартирных домах, находящихся «на сцепке», разъясняем о порядке распределения объемов коммунальных ресурсов в многоквартирных домах, находящихся на «сцепке»:

В случае, если количество потребителей одного из многоквартирных домов на «сцепке» определить невозможно, начисления платы гражданам за отопление и горячее водоснабжение можно определять исходя из показаний общедомового прибора учета **с разделением объемов тепловой энергии по тепловой нагрузке каждого дома.**

Кроме того, из анализа платежных документов за коммунальные услуги на примере кв.41 дома № 202 по ул.Ставропольской следует, что за отопительный период октябрь 2017г.-апрель

2018г. было затрачено на нужды отопления 0,11911 Гкал на 1 кв.м (в расчете на 12 месяцев- 0,00992 Гкал на 1 кв.м), что меньше, чем установленный норматив потребления тепловой энергии на отопление 0.018 (Гкал на 1 куб. м) утвержденный Постановлением главы г.о. Самара от 18.12.2007 г. № 1153. Согласно вышеизложенному жилищная инспекция приходит к выводу, что вышеуказанный порядок начисления за отопление по многоквартирным домам: ул.Нагорная, д.143, ул.Кромская, д.4, ул.Ставропольская, д.202, ул.Ставропольская, д.204 за отопительный период 2017-2018г. не ухудшает материальное положение жителей, проживающих в вышеуказанных домах.

С учетом вышеизложенного, расчет размера платы за тепловую энергию на отопление для собственников жилых помещений МКД по адресам: г.Самара, ул.Минская, д.25, ул.Нагорная, д.143, ул.Кромская, д.4, ул.Ставропольская, д.202, ул.Ставропольская, д.204 исходя из суммы показаний двух общедомовых приборов учёта тепловой энергии (установленных в МКД № 25 по ул.Минской и № 143 по ул. Нагорной), применяемый в период с января 2017 г. по апрель 2018 г. в ТСЖ «Кировское-2» осуществлялся в нарушение Правил № 354.

Ответственность за данное нарушение возлагается на ТСЖ «Кировское-2»
(с указанием характера нарушений; лиц допустивших нарушения)

Руководствуясь статьями 7, 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, государственная жилищная инспекция Самарской области, действующая на основании «Положения о государственной жилищной инспекции Самарской области», утвержденного Постановлением Правительства Самарской области от 10.04.2013 г. № 150,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

В срок до 10.12.2018 г. устранить выявленные нарушения действующего жилищного законодательства Российской Федерации, представить в государственную жилищную инспекцию Самарской области сведения и документы, подтверждающие устранение выявленных нарушений, а именно:

- Производить начисление платы за отопление собственникам жилых помещений МКД по адресу: г. Самара ул. Минская, д. 25, при осуществлении оплаты в течение отопительного периода в соответствии с п. 42(1) Правил № 354 по формуле 3, исходя из показаний общедомового прибора учета тепловой энергии, установленного в вышеуказанном доме.

Невыполнение в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства влечет за собой административную ответственность, предусмотренную **ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.**

Непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу) сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, а равно представление в государственный орган (должностному лицу) таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде влечет за собой административную ответственность, предусмотренную **ст. 19.7 КоАП РФ.**

Предписание может быть обжаловано в порядке, установленном нормами главы 24 Арбитражного процессуального Кодекса в 3-месячный срок со дня выдачи.

Ведущий специалист управления
надзора за созданием и деятельностью
организаций в сфере ЖКХ



А.В. Сухова



ПРАВИТЕЛЬСТВО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

443041, г. Самара, ул. Льва Толстого, д. 123.
Телефон 200-02-56, факс 207-06-78
эл. почта info@gzhi-samara.ru

г. Самара
(место составления)

«14» июня 2018 г.
(дата составления)

ПРЕДПИСАНИЕ №СКир-58447/1

Выдано: Товариществу собственников жилья "Кировское-2" ИНН-6312048986

(официальное полное наименование правонарушителя, Ф.И.О. должностного или физического лица)
(если должностное лицо обязательно указывается должность)

расположенному (проживающему) по адресу: 443035 г. Самара, ул. Минская, д. 25
(почтовый индекс, область, город, улица, дом, квартира)

На основании: распоряжения №СКир-58447 от 17.05.2018 года Ерофеевой Светланы Петровны – и.о. руководителя государственной жилищной инспекции Самарской области о проведении внеплановой, документарной проверки

Проведена: внеплановая документарная проверка по вопросам правомерности избрания председателя и иных членов правления товарищества, соблюдения обязательных требований к установлению размера платы за содержание жилого помещения

УСТАНОВЛЕНО:

Как следует из Протокола №1 от 16.02.2018 общего собрания членов ТСЖ «Кировское-2» проходило общее собрание в форме очно-заочного голосования, в повестку дня которого, в числе других входил вопрос об избрании членов правления.

Пункт 1 ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) устанавливает, что товарищество собственников жилья обязано обеспечивать выполнение требований Жилищного кодекса Российской Федерации, положений других федеральных законов, иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества собственников жилья.

Согласно ч.1 ст. 147 ЖК РФ, руководство деятельностью товарищества собственников жилья осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

В соответствии с ч. 2 ст.147 ЖК РФ, правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества общим собранием членов товарищества на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

В обязанности правления товарищества собственников жилья входят, в числе других, управление многоквартирным домом, а также созыв и проведение общего собрания членов товарищества (ст. 148 ЖК РФ).

Общее собрание членов товарищества собственников жилья проводится в порядке, установленном ст. ст. 45 - 48 ЖК РФ (п.1.1. ст. 146 ЖК РФ).

Согласно ч.2 ст. 45 ЖК РФ, проводимые помимо годового общего собрания, общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

В соответствии с ч.4 ст. 45 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 соответствии с ч. 1 ст. 146 ЖК РФ уведомление о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья направляется в письменной форме лицом, по инициативе которого созывается общее собрание, и вручается каждому члену товарищества под расписку или посредством почтового отправления (заказным письмом) либо иным способом, предусмотренным решением общего собрания членов товарищества или уставом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за десять дней до даты проведения общего собрания.

Согласно ч. 2 ст. 146 ЖК РФ в уведомлении о проведении общего собрания членов товарищества собственников жилья указываются сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время проведения собрания, повестка дня общего собрания. Общее собрание членов товарищества собственников жилья не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были включены в повестку дня.

Часть 3 статьи 47 ЖК РФ гласит, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание членов ТСЖ было созвано по инициативе правления товарищества.

Согласно извещению, собрание путем совместного присутствия планировалось провести 14.01.2017 в 13 ч. 00 мин., путем заочного голосования в период с 10.01.2017 по 10.02.2017.

Согласно представленной информации, члены товарищества извещались о проведении собрания за 10 дней, путем размещения объявлений и информации к собранию на досках объявлений в подъездах домов.

Данный способ уведомления предусмотрен пунктом 8.6.1. Устава ТСЖ «Кировское-2», утвержденного решением общего собрания от 11.02.2013 года.

Часть 4 ст. 146 ЖК РФ гласит, что решение общего собрания членов товарищества собственников жилья может быть принято путем проведения заочного голосования в порядке, установленном статьями 47 и 48 ЖК РФ.

Согласно 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 части 3 статьи 45 Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (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 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.

Часть 3 ст. 48 ЖК РФ регламентирует, количество голосов, которым 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяется в соответствии с ч. 1 ст. 37 ЖК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ 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, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно протокола общего собрания членов ТСЖ «Кировское-2» от 16.02.2017 года, в общем собрании приняли участие члены товарищества собственников жилья, обладающие 40 521,61 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ, что в процентном соотношении составляет 51,40 %.

Также обзревались и анализировались решения членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование (всего 758 решений членов ТСЖ).

Согласно ч.3 ст. 47 Жилищного кодекса РФ 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".

Ч.2 ст. 47 Жилищного кодекса РФ регламентировано, что принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Также согласно ч.6 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, при голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются.

Так, в 70-ти решениях членов ТСЖ (МКД №25 по ул. Минской г. Самары) отсутствуют сведения о документах, подтверждающих право собственности. Решения членов ТСЖ кв. 296, кв. 297 (МКД №25 по ул. Минской г. Самары) не учитывались, поскольку отсутствуют доверенности лиц, принявших участие в голосовании.

Так, в 90 решениях членов ТСЖ (МКД №143 по ул. Нагорной г. Самары) отсутствуют сведения о документах, подтверждающих право собственности. Бюллетени голосования членов ТСЖ квартир №68, 222 дома №143 по ул. Нагорной г. Самары не учтены, поскольку в реестре членов ТСЖ указаны иные лица. Решения членов ТСЖ кв. 315, офис 302 (МКД №143 по ул. Нагорной г. Самары) не учитывались, поскольку отсутствуют доверенности лиц, принявших участие в голосовании.

Так, в 86-ти решениях членов ТСЖ (МКД №202 по ул. Ставропольской г. Самары) отсутствуют сведения о документах, подтверждающих право собственности.

Так, в 39-ти решениях членов ТСЖ (МКД №204 по ул. Ставропольской г. Самары) отсутствуют сведения о документах, подтверждающих право собственности. Решения членов ТСЖ н/п 239,240,242 (МКД №204 по ул. Ставропольской г. Самары) не учитывались, поскольку отсутствуют доверенности лиц, принявших участие в голосовании.

Так, в 116-ти решениях членов ТСЖ (МКД №4 по ул. Кромской г. Самары) отсутствуют сведения о документах, подтверждающих право собственности. Решения членов ТСЖ н/п 341,342,374 (МКД №4 по ул. Кромской г. Самары) не учитывались, поскольку отсутствуют доверенности лиц, принявших участие в голосовании.

То есть указанные решения не соответствуют нормам действующего жилищного законодательства и не могут учитываться при подсчете кворума.

Путем анализа документов, протокола №1 от 16.02.2018, решений членов товарищества, реестра членов ТСЖ, установлено, что в общем собрании, проводимом в форме очно-заочного голосования в период с 10.01.2017 по 10.02.2017 г., приняли участие члены ТСЖ «Кировское», обладающие менее 50 % голосов от общего числа голосов. Кворум отсутствовал.

Следовательно, решение общего собрания членов ТСЖ «Кировское-2», оформленное протоколом от 16.02.2017 г. по выбору правления ТСЖ в составе 23 человек на период работы февраль 2017-январь 2019 принято с нарушениями жилищного законодательства РФ и является неправомочным.

В соответствии с ч. 3 ст. 147 Жилищного кодекса Российской Федерации, председатель товарищества избирается из состава правления товарищества собственников жилья.

Вопрос правомерности избрания председателя правления не рассматривается в связи с выше изложенным, поскольку он является членом правления товарищества.

Лицом, ответственным за выявленные нарушения, является Товарищество собственников жилья «Кировское-2».

В ходе проведения проверки по вопросу соблюдения юридическим лицом обязательных требований к установлению размера платы за содержание жилого помещения установлено следующее.

Как следует из Протокола №1 от 17.04.2018 общего собрания членов ТСЖ «Кировское-2» проходило общее собрание в форме очно-заочного голосования, в повестку дня которого в числе других входил вопрос об утверждении сметы поступлений и затрат на управление и содержание многоквартирных домов на 2018 год.

П.8 ст. 156 Жилищного кодекса РФ регламентировано, что размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья либо уставом жилищного кооператива или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

В силу статьи 137 Жилищного кодекса Российской Федерации, товарищество собственников жилья:

- определяет смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные главой 13 ЖК РФ и уставом товарищества цели;
- устанавливает на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Согласно п.3 ст. 148 Жилищного кодекса РФ, составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения входит в обязанности правления товарищества собственников жилья.

В соответствии с ч.2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ, установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества, утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок) относится к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Инициатором проведения указанного выше собрания являлось правление товарищества.

Согласно извещению, собрание путем совместного присутствия планировалось провести 10.03.2018 в 10 ч. 00 мин., путем заочного голосования в период с 10.03.2018 по 01.04.2018.

Уведомление о проведении общего собрания собственников соответствует требованиям ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно представленной информации, члены товарищества извещались о проведении собрания за 10 дней, путем размещения объявлений и информации к собранию на досках объявлений в подъездах домов, также в офисе ТСЖ, на сайте товарищества.

Данный способ уведомления предусмотрен пунктом 8.6.1. Устава ТСЖ «Кировское-2», утвержденного решением общего собрания от 11.02.2013 года.

Порядок организации и проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья определен ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Ч. 1.1 ст. 146 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что положения ст.ст. 45 - 48 Жилищного кодекса распространяются на порядок проведения общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Согласно 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.

Часть 3 ст. 48 ЖК РФ регламентирует, количество голосов, которым 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.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяется в соответствии с ч. 1 ст. 37 ЖК РФ.

Согласно Протокола №1 от 17.04.2018 общего собрания членов ТСЖ «Кировское-2», в общем собрании приняли участие члены товарищества собственников жилья, обладающие 42 513,69 голосов от общего числа голосов членов ТСЖ, что в процентном соотношении составляет 52,4%.

Также обзревались и анализировались решения членов ТСЖ по вопросам, поставленным на голосование.

Согласно ч.3 ст. 47 Жилищного кодекса РФ 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".

Согласно 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 части 3 статьи 45 Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) (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).

Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования (опросным путем), считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

То есть при подсчете кворума не учитываются решения, которые не позволяют установить, что они были получены в период голосования (с 10.03.2018 по 01.04.2018).

Во всех представленных к проверки решениях отсутствуют даты голосования членов товарищества собственников жилья.

Так, из 202 представленных бюллетеней членов ТСЖ (МКД №4 по ул. Кромской г. Самары), только в 7 решениях стоит печать о получении.

Из 168 представленных бюллетеней членов ТСЖ (МКД №202 по ул. Ставропольской г. Самары), только в 6 решениях стоит печать о получении.

Из 95 представленных бюллетеней членов ТСЖ (МКД №204 по ул. Ставропольской г. Самары), только в 11 решениях стоит печать о получении.

Из 161 представленного бюллетеня членов ТСЖ (МКД №143 по ул. Нагорной г. Самары), только в 7 решениях стоит печать о получении.

Из 184 представленных бюллетеней членов ТСЖ (МКД №25 по ул. Минской г. Самары), только в 16 решениях стоит печать о получении.

Путем подсчета решений членов товарищества установлено, что при проведении общего собрания членов ТСЖ «Кировское-2» в форме очно-заочного голосования в период с 10.03.2018 по 01.04.2018 г. кворум отсутствовал. Собрание неправомочно принимать решения.

Кроме того Протокол №1 от 17.04.2018 года подписан председателем и секретарем собрания 13.06.2018 года, что также свидетельствует о нарушении порядка и сроков проведения собрания.

Таким образом, общее собрание членов ТСЖ, проводимое в форме очно-заочного голосования в период с 10.03.2018 по 01.04.2018 г (протокол от 17.04.2018) проведено с существенными нарушениями обязательных требований действующего законодательства РФ, то есть обязательные требования к установлению размера платы за содержание жилого помещения не соблюдены.

Лицом, ответственным за выявленные нарушения, является ТСЖ «Кировское-2».

По результатам проверки составлен Акт №СКир-58447 от 14.06.2018 года.

(с указанием характера нарушений; лиц допустивших нарушения)

Руководствуясь статьей 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, государственная жилищная инспекция Самарской области, действующая на основании Положения о государственной жилищной инспекции Самарской области, принятого постановлением Правительства Самарской области от 10.04.2013 №150,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

В шестимесячный срок (в соответствии со ст. 20 Жилищного кодекса РФ) устранить выявленные нарушения действующего жилищного законодательства Российской Федерации.

Представить в государственную жилищную инспекцию Самарской области сведения и документы, подтверждающие устранение выявленных нарушений.

Невыполнение в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), об устранении нарушений законодательства влечет за собой административную ответственность, предусмотренную ч. 24 ст. 19.5 КоАП РФ.

Непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу) сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, а равно представление в государственный орган (должностному лицу) таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде влечет за собой административную ответственность, предусмотренную ст. 19.7 КоАП РФ.

Предписание может быть обжаловано в порядке, установленном нормами главы 24 Арбитражного процессуального Кодекса в 3-месячный срок со дня выдачи.

Консультант управления
надзора за созданием и деятельностью
организаций в сфере ЖКХ



О.В. Маслова