

ПРАВИТЕЛЬСТВО СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ДЕПАРТАМЕНТ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО И СТРОИТЕЛЬНОГО
НАДЗОРА СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

620004, г. Екатеринбург, ул. Малышева, д. 101

тел./факс (343) 312-00-32

г. Екатеринбург, ул. Чапаева, д. 7
(место составления акта)

“ 26 ” март 20 19 г.
(дата составления акта)
15 час.00 мин.
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ
органом государственного контроля (надзора) юридического лица

№ 29-11-16-78

На основании Приказа органа регионального государственного жилищного надзора от 15.02.2019 № 29-11-15-78 проведена внеплановая документарная проверка Товарищества собственников жилья «Жилой комплекс Аврора» ОГРН 1106658019082, ИНН 6658371767 (далее – ТСЖ «ЖК Аврора») по следующему предмету:

- соблюдение обязательных требований по выбору (изменению) способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № 19 по ул. Соболева в г. Екатеринбурге (далее – МКД).

Общая продолжительность проверки: с 26 февраля 2019 года по 26 марта 2019 года, что составляет 20 рабочих дней.

Акт составлен: органом регионального государственного жилищного надзора – Департаментом государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (далее – Департамент).

Лицо, проводившее проверку: Курц Татьяна Геннадьевна – заместитель начальника отдела контроля и учета жилищного фонда, Мартынова Инна Ивановна – ведущий специалист отдела контроля и учета жилищного фонда.

В соответствии с ч. 1 гл. 1 Положения о Департаменте государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области, утвержденного постановлением Правительства Свердловской области от 27.05.2015 № 431-ПП, Департамент является исполнительным органом государственной власти Свердловской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного жилищного и регионального государственного строительного надзора.

В силу ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Свердловской области от 27.05.2015 № 431-ПП, к полномочиям Департамента, как органа осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, относится выявление, предупреждение и пресечение нарушений к соблюдению обязательных требований при формировании фондов капитального ремонта.

Собственники жилых помещений в МКД в обращении от 05.02.2019 № 29-01-01-2639/1 просят проверить обоснованность и законность принятия решения собственников об изменении способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД.

Департамент мотивированным запросом от 18.02.2019 № 29-02-10/4191 истребовал оригиналы либо заверенные копии документов, указанных в п. 13 Приказа органа государственного надзора о проведении внеплановой документарной проверки.

ТСЖ «ЖК Аврора» к проверке представлены следующие документы:

- сопроводительное письмо от 11.03.2019 № 35 (вх. от 12.03.2019 № 29-882) с перечнем прилагаемых документов;
- копия решения Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга от 13 апреля 2018 года;
- копия протокола общего собрания собственников от 09.10.2010 в части информации об утверждении способа направления сообщения о проведении общих собраний собственников в МКД;
- уведомление о проведении общего собрания собственников по вопросам изменения способа формирования фонда капитального ремонта;
- копии документов, подтверждающих информирование собственников о проведении общего собрания, на 4 л.;
- реестр собственников помещений в МКД на момент проведения собрания в период с 19.03.2016 по 12.08.2017 (документ прошит на 53 листах);
- копия протокола общего собрания собственников от 13.08.2017 № 8 на 5 л.;
- копии бюллетеней голосования (решений собственников) по вопросам изменения способа формирования фонда капитального ремонта в 1393 экз. с приложением документов;
- копия уведомления об открытии специального счета в ПАО Сбербанк;
- копия уведомления регионального оператора о принятии решения об изменении способа формирования фонда капитального ремонта от 15.08.2017;
- копия ответа регионального оператора от 12.09.2017 №02-02/6760-17 о результатах рассмотрения протокола.

Дополнительно при проверке исследован реестр собственников помещений в МКД, представленный ТСЖ «ЖК Аврора на хранение в Департамент в рамках требований ч. 1.1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (вх. от 07.02.2019 № 5672-к).

Общие сведения о субъекте проверки и способе формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД.

В соответствии с информацией из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ) ТСЖ «ЖК Аврора» зарегистрировано в качестве юридического лица 19.11.2010 (ОГРН 1106658019082), состоит на налоговом учете в Инспекции Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г. Екатеринбурга (ИНН 6658371767, КПП 665801001). Адрес места нахождения: 620036, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Соболева, д. 19.

В соответствии с выпиской из ЕГРЮЛ по состоянию на 08.02.2019 председателем Правления ТСЖ «ЖК Аврора» является Дубов Роман Сергеевич (ИНН 667109646583), действующий от имени юридического лица без доверенности.

Необходимая информация о способе управления МКД и управляющей организации (ТСЖ «ЖК Аврора») размещена в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

В соответствии с Региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015-2044 годы, утвержденной постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП (далее – региональная программа) МКД (год постройки - 2010) включен на плановый период 2042-2044 годов с установленным перечнем работ: ремонт крыши, фасада, фундамента, внутридомовых инженерных систем, ремонт подвальных помещений, ремонт или замена лифтового оборудования, разработка проектной документации на проведение капитального ремонта, услуги строительного контроля.

С 01.11.2014 формирование фонда капитального ремонта МКД осуществлялось на счете Регионального фонда содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области (далее – региональный оператор)

в соответствии с постановлением Администрации г. Екатеринбурга от 06.11.2014 № 3391 «О формировании фонда капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, расположенных на территории муниципального образования «город Екатеринбург», на счете регионального оператора».

Формирование фонда капитального ремонта МКД в соответствии с решением общего собрания собственников от 13.08.2017 (протокол № 8), осуществляется с 16.08.2018 на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ «ЖК Аврора».

На основании уведомления ТСЖ ЖК Аврора» от 29.08.2018 № 36256 сведения о МКД внесены в Реестр специальных счетов (№ 3543), который ведет Департамент в соответствии со ст. 172 Жилищного кодекса Российской Федерации и ст. 15 Закона Свердловской области от 19 декабря 2013 года № 127-ОЗ «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области» (далее – Закон № 127-ОЗ). Фонд капитального ремонта общего имущества МКД формируется на специальном счете № 40705810616540002451, открытом в ПАО Сбербанк 28.08.2018.

По состоянию на 01.01.2019 в соответствии с отчетом владельца специального счета ТСЖ «ЖК Аврора» фонд капитального ремонта МКД сформирован в размере 27 153 200,23 руб.

Для проведения проверки по установленному приказом предмету необходимо определить площадь жилых и нежилых помещений, которыми владеют собственники в МКД (без площади мест общего пользования МКД), а также общее количество голосов собственников помещений в МКД (для оценки результатов голосования собственников на общем собрании, определения кворума для проведения собрания, квалифицированного большинства голосов при принятии решений на общем собрании собственников).

Технический паспорт МКД к проверке не представлен.

Для целей подтверждения размера площади помещений, которыми владеют собственники в МКД, ТСЖ «ЖК Аврора» представлено решение Верх-Исетского районного суда г. Екатеринбурга от 13.04.2018, в котором при исследовании вопроса о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в МКД от 31.07.2017, суд исходил из общей площади жилых и нежилых помещений в МКД в размере 117 959,52 кв. м. и, соответственно, общее количество голосов собственников помещений в МКД признано равным 117 959,52 голосов (100%).

Для оценки общего количества голосов собственников помещений в МКД необходим Реестр собственников помещений с указанием сведений, позволяющих идентифицировать собственников помещений в доме (фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения в МКД, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица, если собственником помещения в МКД является юридическое лицо, номер помещения в МКД, собственником которого является физическое или юридическое лицо), а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Реестр собственников помещений в МКД за период с 19.03.2016 по 12.08.2017, представленный к проверке, содержит неполные сведения о собственниках жилых и нежилых помещений в МКД (в реестре содержатся сведения о собственниках, владеющих жилыми и нежилыми помещениями в сумме 90 603,37 кв.м из 117 959,52 кв. м).

Для целей проверки использован размер общей площади жилых помещений собственников равный 117 959,52 кв. м., и, следовательно, количество голосов собственников помещений в МКД признается равным 117 959,52 кв. м.

По вопросу соблюдения обязательных требований по выбору (изменению) способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества МКД.

В период 01.11.2014 по 31.07.2018 формирование фонда капитального ремонта МКД осуществлялось в соответствии с постановлением Администрации г. Екатеринбурга от 06.11.2014 № 3391 на счете регионального оператора, за которым была закреплена обязанность по выставлению платежных документов в силу п. 9 ч. 2 ст. 182 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно ч. 1 ст. 173 Жилищного кодекса Российской Федерации способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если формирование фонда капитального ремонта осуществляется на счете регионального оператора, для изменения способа формирования фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме должны принять решение в соответствии с ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа формирования фонда капитального ремонта в течение пяти рабочих дней после принятия такого решения направляется владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в таком многоквартирном доме, или региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через один год после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с ч. 4 ст. 173 Жилищного кодекса Российской Федерации. В течение пяти дней после вступления в силу указанного решения региональный оператор перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Частью 4 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации установлены существенные условия, которые должны быть определены решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете должно содержать также решение о выборе лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов, в том числе с использованием системы, на уплату взносов на капитальный ремонт на специальный счет, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг. При этом выбор уполномоченного лица, указанного в настоящем пункте, осуществляется по согласованию с ним (ч. 3.1 ст. 175 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с ч. 1 ст. 173 Жилищного кодекса Российской Федерации на общее собрание собственников помещений в МКД в марте 2016 года были вынесены вопросы

о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете МКД.

Порядок организации и проведения общего собрания собственников помещений дома установлен статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

ТСЖ «ЖК Аврора» представлена копия уведомления от 07.03.2016 о проведении внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД в очно-заочной форме по вопросам изменения способа формирования фонда капитального ремонта (инициатор проведения собрания – собственник жилого помещения № 1005).

Исходя из представленного уведомления, повестка общего собрания включала, в том числе, вопросы:

- об изменении способа формирования фонда капитального ремонта МКД путем прекращения формирования фонда капитального ремонта МКД на счете регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете многоквартирного дома (вопрос 3 повестки);

- утверждение размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома (вопрос 4 повестки);

- о выборе владельца специального счета, лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (вопрос 5 повестки);

- определение кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет (вопрос 6 повестки);

- выбор лица, уполномоченного на оказание услуг по представлению платежных документов на уплату взносов на капитальный ремонт, об определении порядка представления платежных документов и о размере расходов, связанных с представлением платежных документов, об определении условий оплаты этих услуг (вопрос 7 повестки).

Таким образом, в повестку дня общего собрания были вынесены все необходимые существенные условия, предусмотренные ч. 3, 4 ст. 170 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно ч. 4 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны 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.

Сообщение о проведении собрания в соответствии с порядком, определенным решением общего собрания собственников помещений в МКД от 09.06.2010 (протокол № 1), было размещено на информационных стендах МКД (представлены 2 фотокопии стендов от 07.03.2016).

В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в МКД указаны (ч. 5 ст. 45 Жилищного кодекса Российской Федерации): - сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание (собственник квартиры № 1005); форма проведения данного собрания (очно-заочное голосование); дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным

на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения (с 19 марта 2016 года по 12 августа 2017 года; дата окончания приема бюллетеней - 12.08.2017); повестка дня данного собрания; порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться (г. Екатеринбург, ул. Соболева, д. 19, офис ТСЖ).

В подтверждение волеизъявлений собственников (принятия решения) представлены копии 1393 решений собственников, содержащие сведения о собственниках, правоустанавливающих документах, площади жилых помещений.

При подсчете голосов собственников не учтены представленные бюллетени собственников помещений в МКД по следующим основаниям:

- квартира № 10 - бюллетень заполнен до срока голосования (15.03.2016);
- квартира № 645 - бюллетень не содержит результатов волеизъявления собственника;
- офис площадью 150,9 кв.м - бюллетень подписан лицом при отсутствии документов, подтверждающих полномочия на право голосования за собственника;
- нежилые помещения 5ПО/8, 2ПО/23, 2ПО/24, 2ПО/25, 2ПО/001 - бюллетени содержат исправления в части указания помещений, не соответствует площадь, количество голосов собственника.

Указанные бюллетени не могут быть приняты в качестве допустимых доказательств, подтверждающих участие в голосовании на собрании собственников помещений в МКД.

На основании представленных копий решений собственников (бюллетеней) Департамент произвел подсчет голосов собственников, по результатам которого установлено (приложение 1 к акту), что в голосовании принимали участие собственники, владеющие 77052,03 кв. м или 65,32% голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД. Решения по вопросам изменения способа формирования фонда капитального ремонта (вопросы 3-7 повестки общего собрания собственников) приняты необходимым квалифицированным большинством голосов собственников голосов собственников (результаты подсчета отражены в приложении 1 к акту).

К проверке представлены, в том числе, 6 бюллетеней заявителей по обращению от 05.02.2019 № 29-01-01-2639/1, результаты голосования собственников в которых присутствуют (отражено в приложении 1 к акту).

На момент проведения проверки в ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации внесены изменения (Федеральный закон от 03.07.2016 № 355-ФЗ), в соответствии с которыми принятие решения о выборе способа формирования фонда капитального ремонта принимается более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, на момент проведения проверки с учетом изменения требований жилищного законодательства необходимое квалифицированное большинство голосов собственников (более 50%) при изменении способа формирования фонда капитального ремонта соблюдено.

Решение общего собрания собственников от 13.08.2017 (протокол № 8) размещено на информационных стендах МКД (фотокопии размещения от 13.08.2017 представлены).

В соответствии с ч. 4 ст. 173 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников от 13.08.2017 направлено в адрес регионального оператора (копия письма с указанием вх. № 0203/2689-17 от 15.08.2017 представлена) и вступило в законную силу 16.08.2018. ТСЖ «ЖК Аврора» в целях реализации решения собственников помещений в МКД 28.08.2018 открыт специальный счет № 40705810610654002451 в ПАО Сбербанк.

Таким образом, на основании исследования представленных ТСЖ «ЖК Аврора» к проверке документов не выявлено нарушений обязательных требований по выбору

(изменению) способа формирования фонда капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома № 19 по ул. Соболева в г. Екатеринбурге.

ВОЗРАЖЕНИЯ: _____

(подпись)

Прилагаемые к акту документы: указаны выше в числе исследованных (представленных) документов и приобщены к экземпляру акта Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и хранятся в деле проверки.

Журнал учета проверок не представлен.

Подпись лица, проводившего проверку:

Заместитель начальника отдела контроля и учета жилищного фонда

 /Т. Г. Курц/

Ведущий специалист отдела контроля и учета жилищного фонда

 /И.И. Мартынова/

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

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



марта 20 19 г. _____

(подпись)