



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Малоохтинский пр., д.68, литера А,
Санкт-Петербург, 195112
Тел. (812) 576-07-01, Факс (812) 576-07-02
E-mail: gzhi@gov.spb.ru
<http://www.gov.spb.ru>
ОКНО 15172379 ОКОГУ 2300230 ОГРН 1037867000115
ИНН/КПП 7841000298/780601001

_____ (для уведомления созаемителей)

ГОС.ЖИЛ.ИНСПЕКЦИЯ

№ СБ-1943-4/21-0-1

от 03.04.2021

На № _____



Уважаемый _____!

По Вашему обращению от 09.03.2021 г., № 78-2021-6153, поступившему посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, сообщая следующее.

По вопросу возможных нарушений, при организации и проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, пр. Кондратьевский, д. 68, корп. 4, стр. 1 (далее - МКД), проходящего, согласно Вашему обращению, в настоящее время, сообщая, что Государственная жилищная инспекция (далее – Инспекция), осуществляет свою деятельность в соответствии со ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту – ЖК РФ), а также на основании положения об Инспекции, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1849, и является уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации осуществляющим региональный государственный жилищный надзор.

В соответствии с ч. 1 ст. 20 ЖК РФ под государственным жилищным надзором понимается деятельность органов государственной власти направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений установленных требований, в том числе к созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами. Жилищный надзор не предусматривает вмешательство в процедуру проведения и принятия решений общих собраний в многоквартирных домах. Вместе с тем сообщая, что в случае если указанное в Вашем обращении общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме состоится, решения по повестке дня будут приняты, а при их принятии будут допущены существенные нарушения требований действующего законодательства РФ и документы собрания поступят в Инспекцию, то Вы можете повторно обратиться в Инспекцию, с предоставлением всех имеющихся в Вашем распоряжении сведений и документов в обоснование своего обращения, для рассмотрения вопроса о возможности организации проверки.

Инспекцией, в рамках рассмотрения обращений собственников помещений в МКД, в адрес Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Прогресс" ИНН 7811615801, осуществляющего управление МКД, направлено письмо о недопустимости нарушения требований ЖК РФ при организации и проведении, указанного в Вашем обращении, собрания собственников МКД.

Дополнительно сообщая, что согласно положениям ст.ст. 44-46 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе любого из данных собственников. Участникам общего собрания предоставлено право самостоятельно принимать решения по каждому вопросу повестки дня, голосуя формулировками «за», «против», или «воздержался», таким образом, выражая свое мнение по поставленным на голосование вопросам, а также участвовать или не участвовать в общем собрании. В соответствии с ч. 4 ст. 45 ЖК РФ 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.

Согласно имеющемуся в распоряжении Инспекции разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 21.12.2018 № 78-04-34-2018 в состав жилого комплекса по адресу: МКД входят автостоянки общей вместимостью 1069 парковочных мест. Таким образом, автостоянки являются неотъемлемой частью МКД. В соответствии с положениями ст. 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Кроме того 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. В связи с вышеизложенным, собственники нежилых помещений автостоянок в МКД могут принимать участие в проводимых общих собраниях. Вместе с тем на собственников помещений автостоянок возложена обязанность по содержанию общего имущества в МКД, согласно ч.ч. 1 и 2 ст. 39 ЖК РФ.

Дополнительно информирую, что в силу п. 3 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр. (далее - Приказ № 44/пр.), протокол общего собрания ведется и оформляется секретарем общего собрания, кандидатура которого избирается решением общего собрания. Также Приказ № 44/пр. содержит указание на возможность включения вопроса в повестку дня общего собрания собственников о выборе председателя собрания и лиц, осуществляющих подсчет голосов по итогам голосования, при этом действующим законодательством не установлено ограничений в части избрания председателя, секретаря и членов счетной комиссии только из числа собственников помещений в многоквартирном доме. Счетная комиссия является рабочим органом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, выполняющим функции по обеспечению равных прав всех собственников помещений в многоквартирном доме на участие в общем собрании при голосовании по вопросам повестки дня. Кроме того сообщаю, что действующим законодательством не установлено запретов по оказанию помощи инициатору собрания лицами не являющимися собственниками помещений в МКД.

В соответствии со ст. 47_1 ЖК РФ Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (далее – Система) используется для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, только в случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений, предусмотренных п.п. 3.2 - 3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. Таким образом, поскольку вышеуказанное собрание проводится без использования Системы, то размещение сообщения о готовящемся собрании в Системе, с учетом вышеизложенного, не требуется.

**Начальник Отдела по работе с объединениями
собственников жилья и управляющими компаниями-
государственный жилищный инспектор
Санкт-Петербурга**



Н.П. Тонолук