



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

<http://www.gov.spb.ru>
ОКПО 15172379 ОКОГУ 2300230 ОГРН 1037867000115
ИНН/КПП 7841000298/784201001

№ОБ-1772-5/26-0-1 от 13.04.2026

На № _____ от _____

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (далее – Инспекция) на Ваше обращение, поступившее из прокуратуры Калининского района г.Санкт-Петербурга (зарегистрированное 20.03.2026 № ОБ-1772-5/26-0-0), сообщает следующее.

Инспекция исполняет свои полномочия в соответствии Положением о Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, утверждённым постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.11.2004 № 1849, в том числе Инспекция осуществляет ведение реестра лицензий субъекта Российской Федерации - Санкт-Петербург (далее - Реестр). Реестр содержит информацию об управляющих компаниях, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Санкт-Петербурга (далее - лицензиаты), а также раздел, содержащий перечень адресов многоквартирных домов, в отношении которых осуществляется управление лицензиатами.

Основанием для внесения органом государственного жилищного надзора изменений в Решение о внесении изменений в Реестр в соответствии с ч.3 ст.198 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) принимается органом государственного жилищного надзора по результатам рассмотрения полученных сведений (заявлений), направление которых предусмотрено ч. 2 ст. 198 ЖК РФ о заключении, прекращении, расторжении договора управления многоквартирным домом. Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (далее - Порядок), установлены приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр.

Сведения о многоквартирном доме по адресу: г.Санкт-Петербург, Кондратьевский проспект, дом 68, корп. 4, стр. 1 (далее – МКД), размещены в разделе Реестра, содержащем перечень адресов многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат ООО «УК «МИДА».

В соответствии с ч.1.1 ст. 46 ЖК РФ организация, осуществляющая деятельность по управлению многоквартирным домом, в течение пяти дней с момента получения указанных в ч.1 ст.46 ЖК РФ подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений, обязана в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, направить подлинники указанных решений и протокола в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трех лет.

12.01.2026 в Инспекцию во исполнение ч.1.1 ст.46 ЖК РФ от ООО «УК «МИДА» поступил протокол № 30/12/2025 от 30.12.2025 общего собрания

собственников помещений в МКД, проведенного в период с 21.11.2025 по 26.12.2025, решения (бюллетени) собственников, и иные документы. Согласно протоколу, в собрании приняли участие собственники помещений в МКД, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, кворум на собрании имелся, собрание правомочно. Большинством голосов собственников помещений в МКД, помимо прочего, было принято решение о выборе способа управления МКД – управление ООО «УК «МИДА».

12.01.2026, 26.01.2026 и 27.01.2026 от лицензиата ООО «УК «МИДА» в Инспекцию поступили заявления о внесении изменений в Реестр в отношении МКД в связи с заключением договора управления на основании решений общего собрания собственников, оформленных протоколом от 30.12.2025 № 30/12/2025 и от 30.12.2025 №20251100110715.

В соответствии с пп. «е» п. 5 Порядка поступление заявления лицензиата о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для проведения органом государственного жилищного надзора исследования на предмет наличия/отсутствия признаков ничтожности в решении общего собрания собственников помещений в МКД по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации.

При исследовании в соответствии с пп. «е» п. 5 Порядка документов по общему собранию собственников помещений в МКД, оформленному протоколом от 30.12.2025 № 30/12/2025, было установлено наличие признаков ничтожности по основаниям, предусмотренным п. 4 ст.181.5 Гражданского Кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ подлинники решений и протокола от 30.12.2025 № 20251100110715 общего собрания собственников помещений в МКД в Инспекцию не поступали. Учитывая отсутствие указанных документов, установить наличие (отсутствие) признаков ничтожности, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных протоколом от 30.12.2025 № 20251100110715, не представлялось возможным.

Учитывая изложенное, 23.01.2026, 06.02.2026 и 09.02.2026 Инспекцией были вынесены решения об отказах во внесении изменений в Реестр.

12.02.2026 в Инспекцию во исполнение ч.1.1 ст.46 ЖК РФ от ООО «УК «МИДА» поступил протокол от 30.12.2025 № 20251100110715 общего собрания собственников помещений в МКД, проведенного в период с 21.11.2025 по 26.12.2025, решения (бюллетени) собственников, и иные документы. Согласно протоколу, в собрании приняли участие собственники помещений в МКД, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД, кворум на собрании имелся, собрание правомочно. Большинством голосов собственников помещений в МКД, помимо прочего, было принято решение о выборе способа управления МКД – управление ООО «УК «МИДА».

В представленных документах отсутствует решение, заполненное от Вашего имени.

13.02.2026 от лицензиата ООО «УК «МИДА» в Инспекцию поступило заявление о внесении изменений в Реестр в отношении МКД в связи с заключением договора управления на основании решений общего собрания собственников, оформленных протоколом от 30.12.2025 №20251100110715.

26.02.2026 при исследовании в соответствии с пп. «е» п. 5 Порядка документов по общему собранию собственников помещений в МКД, оформленному протоколом от 30.12.2025 №20251100110715, было установлено наличие признаков ничтожности по основаниям, предусмотренным п. 4 ст.181.5 Гражданского Кодекса Российской Федерации, так как Инспекцией из подсчета голосов были исключены голоса в количестве 13836,5 м.кв., а именно: в Инспекцию посредством Портала «Наш Санкт-Петербург», электронную приемную, систему ГИС ЖКХ и нарочно, поступили заявления собственников помещений в МКД о неучастии в собрании, результаты которого оформлены протоколом. В числе представленных в Инспекцию ООО «УК

«Мида» бюллетеней голосования имеются, в том числе, бюллетени собственников, заявивших о своем неучастии в собрании по помещениям №№ 124, 155, 335, 897, 1027, 1029, 1239, 1524, 1570, 1577, 1922, 1982, 2116, 2247 (площадь 624,7 м. кв.), которые не учитывались при подсчете кворума. При подсчете кворума на собрании, оформленном протоколом №20251100110715 решения (бюллетени голосования) собственников жилых помещений №№ 2, 17, 26, 35, 185, 264, 299, 360, 775, 1484, 1486, 1680 (площадь 427,4 м. кв.), не учитывались в связи с расхождением данных о собственниках помещений в бюллетенях голосования с реестром собственников. При подсчете кворума не учитывались бюллетени голосования, заполненные на бумажном носителе по помещениям общей площадью 12784,3 м. кв. в связи с отсутствием в бюллетенях информации о номере и дате государственной регистрации права собственности на помещения.

В связи с вышеизложенным, 27.02.2026 Инспекцией было вынесено решение об отказе во внесении изменений в Реестр.

02.03.2026 от лицензиата ООО «УК «МИДА» в Инспекцию поступило заявление о внесении изменений в Реестр в отношении МКД в связи с заключением договора управления на основании решений общего собрания собственников, оформленных протоколом от 30.12.2025 №20251100110715.

06.03.2026 посредством системы ГИС ЖКХ в Инспекцию от ООО «УК «МИДА» поступил реестр собственников помещений МКД, подтверждающий информацию о номере и дате государственной регистрации права собственности на помещения.

По результатам рассмотрения заявления ООО «УК «МИДА» от 02.03.2026, при исследовании в соответствии с подпунктом «е» пункта 5 Порядка документов по общему собранию собственников помещений в МКД, оформленному протоколом от 30.12.2025 № 20251100110715, наличие признаков ничтожности по основаниям, предусмотренным статьей 181.5 Гражданского Кодекса Российской Федерации не выявлено. Рассмотрение заявления было приостановлено на предусмотренный Порядком срок до 24.04.2026.

Решение по заявлению ООО «УК «МИДА» от 31.03.2026 будет принято Инспекцией в сроки, установленные Порядком.

Иных заявлений о внесении изменений в Реестр в отношении МКД по состоянию на 07.04.2026 в Инспекцию не поступало. Изменения в Реестр не вносились.

Обращаю Ваше внимание, что при проверке документов лицензиата голоса собственников, направивших заявления о неучастии в собрании и личность которых подтверждена (в т.ч. посредством единой системы идентификации и аутентификации ЕСИА), исключаются Инспекцией из подсчета голосов собственников, принявших участие в собрании.

Существенное нарушение порядка проведения общего собрания собственников помещений в МКД и оформления его результатов является в соответствии со ст. 181.3 Гражданского кодекса Российской Федерации признаком оспоримости таких решений, которая устанавливается исключительно судом. Органы государственного жилищного надзора не наделены правом признания решений общего собрания собственников помещений в МКД недействительными.

Любой собственник помещения в многоквартирном доме, в соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований ЖК РФ, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными, и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Одновременно информирую, что если Вы располагаете достоверными сведениями о том, что принятие тех или иных решений участников собрания было

связано с совершением в отношении такого участника противоправных деяний, то такие сведения, равно как и сведения о возможных фактах фальсификации (подлога) документов, имеющих отношение к проведенному собранию, могут быть проверены по Вашему заявлению только правоохранительными органами, куда Вы можете обратиться с соответствующим заявлением.

Дополнительно сообщаю, что в соответствии с ч. 10.1 ст. 161 ЖК РФ управляющие организации обязаны обеспечить свободный доступ к информации посредством её размещения в ГИС ЖКХ.

Состав, сроки и периодичность размещения информации лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в ГИС ЖКХ утверждены гл. 11 приказа Минстроя России № 79/пр от 07.02.2024 (далее – Приказ).

Согласно п. 18 гл. 11 Приказа управляющая организация обязана размещать информацию о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в системе в случае если управляющая организация является инициатором проведения такого собрания либо участвует в организации такого собрания, а также в случае представления инициатором собрания в управляющую организацию (сообщений, протоколов, решений) о проведении общего собрания.

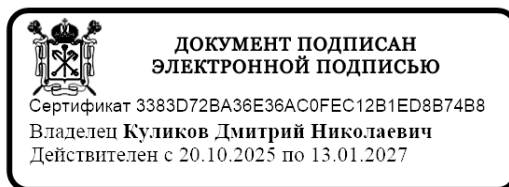
В ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований (мониторинг безопасности) в ГИС ЖКХ Инспекцией установлено, что в ГИС ЖКХ размещен протокол № 20251100110715 от 30.12.2025 общего собрания собственников помещений МКД. Вместе с тем, решения собственников к протоколу в системе не размещены.

Порядок организации и проведения контрольных (надзорных) мероприятий в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан органами, уполномоченными на осуществление государственного контроля (надзора), муниципального контроля установлен Федеральным законом от 31.07.2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – ФЗ-№248).

Инспекцией в рамках рассмотрения аналогичного обращения собственника помещения в МКД проведена внеплановая документарная проверка в отношении ООО «УК «МИДА», осуществляющего управление МКД, в ходе которой установлено отсутствие информации в разделе «Реестр сведений о голосовании» о решениях собственников к протоколу № 20251100110715 от 30.12.2025 внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД в ГИС ЖКХ.

По результатам проверки в отношении должностного лица ООО «УК «МИДА», ответственного за размещение информации в системе ГИС ЖКХ, составлен протокол по статье 13.19.2 ч.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и выдано предписание со сроком 29.04.2026.

**Временно исполняющий обязанности
Начальника Отдела по работе
с объединениями собственников
жилья и управляющими компаниями
– государственный жилищный
инспектор Санкт-Петербурга**



Д.Н. Куликов