



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Моисеенко ул., д.22, литера 3,
г.Санкт-Петербург, 191144
Тел. (812) 576-07-01, Факс (812) 576-07-02
E-mail: gzhi@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru
ОКПО 15172379 ОКОГУ 2300230 ОГРН 1037867000115
ИНН/КПП 7841000298/780601001

№ _____

На № _____ от _____

№ОБ-1553-6/26-0-1 от 19.04.2026

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (далее – Инспекция) рассмотрев Ваше обращение, поступившее посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) от 20.03.2026 №78-2026-112254, в соответствии с компетенцией сообщает следующее.

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).

Мониторингом информации, размещенной в системе, установлено, что ответ ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УК «Мида» (далее – Общество) на Ваше обращение № 78-2026-63170 от 17.02.2026, поступившее посредством Системы, дан с нарушения срока.

В связи с тем, что Обществом Вам направлен ответ от 14.04.2026. Таким образом срок ответа нарушен на 37 дня, что не соответствует требованиям пункта 36 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), согласно которых срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32 и 34 настоящих Правил составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией соответствующего запроса (обращения).

Согласно части 2 статьи 60 Закона № 248-ФЗ решение контрольного (надзорного) органа о проведении контрольного (надзорного) мероприятия в рамках регионального государственного лицензионного контроля за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и регионального государственного жилищного контроля (надзора) принимается при поступлении обращений (заявлений) граждан в связи с защитой (восстановлением) своих нарушенных прав. Поскольку нарушенное право восстановлено (ответ на обращение Вами получен), то в силу части 2 статьи 60 Закона № 248-ФЗ основания для проведения контрольного (надзорного) мероприятия отсутствуют.

Вместе с тем, руководствуясь частью 1 статьи 49 Закон № 248-ФЗ, Инспекцией в адрес Общества направлено предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований действующего законодательства в части своевременности направления ответов на обращения собственников и пользователей помещений в МКД.

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: 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, 06.02.206 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».

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.

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.

Информация о преступлениях, равно как сведения о возможной фальсификации и подлогу документов, относящихся к проведенным общим собраниям, могут быть проверены только правоохранительными органами. В частности, полиция, в соответствии с Законом РФ от 07.02.2011 № 3-ФЗ «О полиции» (далее – Закон), вправе требовать от граждан и должностных лиц прекращения противоправных действий (п.1 ч.1 ст. 13 Закона), вызывать в полицию граждан и должностных лиц в связи с проверкой зарегистрированных в установленном порядке заявлений и сообщений о преступлениях, получать по таким делам, материалам, заявлениям и сообщениям необходимые объяснения, справки, документы (их копии) (п.1 ч.3 ст.13 Закона).

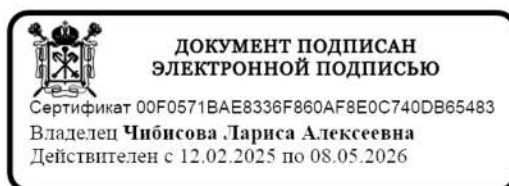
Согласно акта Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга от 13.03.2026 Отделом по работе с объединениями собственников жилья и управляющими компаниями, признаки ничтожности решений общего собрания собственников в многоквартирном доме по адресу: г. Санкт-Петербург, Кондратьевский пр., д. 68, корп. 4, стр. 1 (далее – МКД), оформленных протоколом №20251100110715 от 30.12.2025 г. отсутствуют.

В связи с вышеизложенным, расчет платы осуществляемый ООО «УК «Мида» на основании договора управления МКД, утвержденного решением общего собрания собственников, оформленного Протоколом №20251100110715 от 30.12.2025 г правомерен.

В приложении №3 к договору управления МКД № 68/2 от 30.12.2025 г. утвержден размер платы по статье Видеонаблюдение – 1,56 руб./м2, Домофония – 150,00 руб./с лиц.сч.

Приложением №4 к договору управления МКД № 68/2 от 30.12.2025 определен состав общего имущества, согласно которому в состав общего имущества включены Система контроля доступа и Система видеонаблюдения.

**Начальник Отдела контроля
и надзора Калининского,
Красногвардейского районов –
государственный жилищный
инспектор Санкт-Петербурга**



Л.А. Чибисова