



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Моисеенко ул., д.22, литер 3,

г.Санкт-Петербург, 191144

Тел. (812) 576-07-01

E-mail: gzhii@gov.spb.ru

<http://www.gov.spb.ru>

ОКПО 15172379 ОКОГУ 2300230 ОГРН 1037867000115

ИНН/КПП 7841000298/784201001

ГОС. ЖИЛ. ИНСПЕКЦИЯ

№ ОБ-1625-1/26-0-1

от 12.02.2026

На



Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (далее - Инспекция) на Ваше обращение, поступившие посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), 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 осуществляют 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 (буллетени) 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 представляется возможным.

Учитывая изложенное, 23.01.2026, 06.02.206 и 09.02.2026 Инспекцией были вынесены решения об отказах во внесении изменений в Реестр.

Иных заявлений о внесении изменений в Реестр в отношении МКД по состоянию на 11.02.2026 в Инспекцию не поступало.

При проверке документов лицензиата голоса собственников, направивших заявления о неучастии в собрании и личность которых подтверждена (в т.ч. посредством ЕСИА), исключались Инспекцией из подсчета голосов собственников, принявших участие в собрании.

Обращаю внимание, что 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.

Согласно 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. В настоящее время Инспекцией проводятся контрольные (надзорные) мероприятия в отношении ООО «УК «МИДА».

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).

В связи с вышеизложенным, Ваше обращение направлено Инспекцией в УМВД России по Центральному району Санкт-Петербурга, по месту совершения предполагаемого преступления, для рассмотрения и установления фактов подделки документов и принятия мер в рамках своих полномочий.

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

Д.Н. Куликов