

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Белинского, д. 110, г. Нижний Новгород, 603950, телефон: 428-22-48, факс: 428-22-48

г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д.

97

(место составления акта)

« 23 » марта 20 16 года
(дата составления акта)

10:00

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

юридического лица, индивидуального предпринимателя

№ 515-04-504-2016

По адресу/адресам:

г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 97

На основании: приказа начальника нагорного отдела государственной жилищной инспекции Нижегородской области (заместителя руководителя) Пыхтенкова Дмитрия Анатольевича о проведении внеплановой документарной проверки от 04 марта 2016 года № 515-04-504-2016

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата), фамилии, имени, отчества (в случае, если имеется), должность руководителя, заместителя руководителя органа государственного контроля, издавшего приказ о проведении проверки)

была проведена проверка в отношении:

Товарищества собственников недвижимости «Бережное» (сокращенное наименование - ТСЖ «Бережное»), зарегистрированного и фактически осуществляющего деятельность по адресу: 603163, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Родионова, д. № 196, кв. 71, г. Н.Новгорода

(полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя)

С целью: **проверки правомерности принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме № 193, корп. 6 по ул. Родионова, г. Н.Новгорода, решения о создании товарищества собственников недвижимости «Бережное» на основании требования прокуратуры г.Н.Новгорода от 02.03.2016 (вх. № 4024нн)**

Продолжительность проверки: **3 часа**

Начало проверки «23» марта 2016 года в 08 ч. 00 мин.

Проверка окончена «23» марта 2016 года в 10 ч. 00 мин.

Акт составлен: **государственной жилищной инспекцией Нижегородской области**

(наименование органа государственного контроля)

С копией приказа о проведении проверки ознакомлен: (заполняется при проведении выездной проверки)

(фамилии, имена, отчества (в случае, если имеется), подпись, дата, время)

Дата и номер решения прокурора (его заместителя) о согласовании проведения проверки:

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо (а), проводившие проверку: **Тулынкина Ксения Сергеевна, главный специалист Нижегородского нагорного отдела государственной жилищной инспекции Нижегородской области – государственный жилищный инспектор Нижегородской области.**

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего(их) проверку; в случае привлечения к участию к проверке экспертов, экспертных организаций указывается (фамилии, имена, отчества (в случае, если имеется), должности экспертов и/или наименование экспертных организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименования органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации)

(иное лицо, присутствующее при проведении проверки (должность, фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), наименование организации))

(иное лицо, присутствующее при проведении проверки (должность, фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), наименование организации))

В ходе проведения проверки:

Обследован объект _____

(адрес) _____

Характеристика объекта

материал стен _____ кровля _____ подвал _____

общая площадь _____ проверяемая площадь _____ этажность _____ число секций _____

РЕВНО
Главный специалист
Нижегородского нагорного отдела
государственной жилищной инспекции
Нижегородской области

Тулынкина К.С.
(подпись)
28.03.2016

площадь придомовой территории _____ год постройки _____

дополнительные сведения _____

проверены следующие документы _____

Проверены следующие документы ТСЖ «Бережное»:

- заверенную копию сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором поставлены вопросы о выборе способа управления многоквартирным домом № 193, корп. 6 по ул. Родионова, г. Н.Новгорода создание товарищества собственников недвижимости (далее – ТСН) фирменного наименования ТСН «Бережное», и документы, подтверждающие надлежащее извещение собственников помещений в многоквартирном доме о проведении указанного общего собрания;
- заверенную копию списка собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании по вопросу выбора способа управления многоквартирным домом № 193, корп. 6 по ул. Родионова, г. Н.Новгорода (создание ТСН «Бережное»), содержащего информацию о принадлежащих этим лицам долях в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме (в случае проведения общего собрания в форме очного голосования);
- заверенные копии решений для голосования собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором поставлены вопросы о выборе способа управления многоквартирным домом № 193, корп. 6 по ул. Родионова, г. Н.Новгорода (создание ТСН «Бережное») (в случае проведения общего собрания в форме заочного голосования);
- заверенную копию протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, на котором поставлены вопросы о выборе способа управления многоквартирным домом № 193, корп. 6 по ул. Родионова (создание ТСН «Бережное»);
- заверенную копию технического паспорта на многоквартирный жилой дом 193, корп. 6 по ул. Родионова, содержащего информацию об общей площади многоквартирного жилого дома;
- заверенные копии заявлений собственников помещений в многоквартирном доме 193, корп. 6 по ул. Родионова г. Н.Новгорода о вступлении в члены ТСН «Бережное»;
- заверенную копию действующего устава ТСН «Бережное».

Выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами:

№ п/п	Выявлены нарушения обязательных требований (с указанием характера нарушений, сведений о лицах, допустивших выявленные нарушения):	Нарушенный нормативный правовой акт (пункты, статьи)
1	Отсутствует уведомление о проведение общего собрания собственников помещений в заочной форме. Согласно представленным документам, сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в заочной форме в многоквартирном доме № 193, корп. № 6 по ул. Родионова, г.Н.Новгорода, каждому, собственнику помещения в данном доме, заказным письмом, не направлялось.	ч. 4 ст. 45 ЖК РФ
2	В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в указанном многоквартирном доме не указан порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые были представлены на указанном собрании, и место или адрес где с ними можно ознакомиться.	п. 5, ч. 5 ст. 45 ЖК РФ
3	Бюллетени голосования Мататова В.А., Паценко А.А., Галова Д. А., Галовой Ю. В., Никитиной З. В., Цвиркуна П. С., Клюкина Н. О., Клюкиной В. Н., Садековой Д. И., Глушковой Е. Н., Бакшасва А.В., Новиковой Н.И., Руновой С. А., Зубковой Г. В., Сечкиной Л. П., Ханькиной С. А., Кочина Д. В., Деминой Е. О., Сидорычева С. А., Сидорычевой М. Н., Савиных С. И., Карноповой И. Х., Паршиковой Н. В., Шалыгина А. Н., Дитятевой Е. А., Дитятева А. А., не содержат сведений, подтверждающих право собственности указанных лиц, на помещения в многоквартирном доме № 193, корп. 6, по ул. Родионова, г.Н.Новгорода.	п. 2, ч.5, ст. 48 ЖК РФ
4	Указанные в протоколе от 18.09.2015 решения собственников помещений многоквартирного дома № 193, корп. № 6 по ул. Родионова, г.Н.Новгорода не соответствуют изначально заявленной повестке общего собрания и формулировке вопросов, указанной в бюллетене для заочного голосования.	ч. 2, ст. 46 ЖК РФ
5	Протокол общего собрания собственников помещений (от 18.09.2015) в указанном многоквартирном доме на котором, приняты решения о создании ТСН «Бережное» и об утверждении его устава не подписан всеми собственниками помещений, проголосовавших за принятие данных решений.	п. 1.1, ч.1 ст. 136 ЖК РФ
6	Согласно представленному уведомлению о проведении общего собрания в очной форме невозможно проверить соблюдение десятидневного срока, установленного ЖК РФ для уведомления собственников указанного многоквартирного дома. Уведомление в форме заочного голосования не представлено. Протокол о проведении общего собрания собственников в очной форме не	ч.1, ст. 47 ЖК РФ (подпись) Дата 28.03.2016

ВЕРНО
Главный специалист
Нижегородского нагорного отдела
государственной жилищной инспекции
Нижегородской области
_____ (подпись)
Дата 28.03.2016

	представлен.	
7	Из представленных документов следует, что вопрос о создании ТСН «Бережное» не был включен в повестку дня общего собрания собственников помещений.	ч.1 ст. 136 ЖК РФ
Выявленные нарушения допущены ТСН «Бережное»		

- выявлены несоответствия сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности, обязательным требованиям (с указанием положений (нормативных) правовых актов):---
- выявлены факты невыполнения предписаний органа государственного контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний):---
- **нарушений не выявлено:**

Госжилинспекцией в ходе проверки установлено, что в повестку дня протокола от 18.09.2015 вопрос о создании ТСН «Бережное» не включался, однако согласно письменным пояснениям председателя правления товарищества Назаровой Н.Г. (от 04.12.2015 исх. № 16) к протоколу общего собрания собственников от 18.09.2015, проведенного в форме заочного голосования, одной из повесток дня являлось - расторжение договора управления многоквартирным домом № 193 корп. 6 по ул. Родионова с управляющей организацией «Сокольники» (далее – ООО «УО «Сокольники»), другой повесткой дня ставился вопрос о выборе способа управления в виде товарищества собственников жилья (ТСН), что подразумевало под собой как создание ТСН, так и его дальнейшую регистрацию в Инспекции Федеральной налоговой службы (с присвоением наименования ТСН «Бережное»).

По результатам проведенной проверки установлено, что согласно копии технического паспорта на многоквартирный жилой дом № 193 корп.6, по ул. Родионова г.Н.Новгорода, общая площадь жилых и нежилых помещений в указанном МКД составляет 10 016 кв.м. За создание ТСН «Бережное» проголосовали собственники, обладающие 5014,5 кв. м., что составляет 50,064 % от общего числа собственников помещений в указанном многоквартирном доме.

В соответствии с ч.1 ст. 136 ЖК РФ, решение о создании товарищества собственников жилья считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Следовательно, **указанное собрание правомочно.**

По факту нарушения процедуры расторжения договора управления многоквартирным домом № 193 корп.6, по ул. Родионова г.Н.Новгорода с ООО «УО «Сокольники» установлено следующее.

На основании части 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Частью 8.2 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Вместе с тем, частью 3 статьи 161 ЖК РФ определено, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного, а также принимая во внимание то, что в протоколе общего собрания собственников помещений в вышеуказанном многоквартирном доме от 18.09.2015 в повестке дня кроме вопросов о расторжении договора управления указанным многоквартирным домом с ООО «УО «Сокольники» поставлен вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом в виде товарищества собственников недвижимости, то в данном случае принятие решения об изменении способа управления многоквартирным домом является основанием для прекращения ранее заключенных договоров управления с управляющей организацией.

Запись в Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля, внесена (заполняется при проведении выездной проверки):

ВЕРНО
 Главный специалист
 Нижегородского нагорного отдела
 Нижегородской жилищной инспекции
 Нижегородской области

(подпись проверяющего)

[Подпись]
 (подпись)

Дата 28.03.2016

 (подпись уполномоченного представителя юридического лица,
 индивидуального предпринимателя,
 его уполномоченного представителя)

Журнал учета проверок юридического лица, индивидуального предпринимателя, проводимых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля, отсутствует (заполняется при проведении выездной проверки):

(подпись проверяющего)

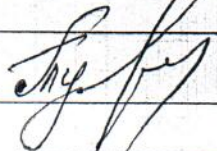
(подпись уполномоченного представителя юридического лица,
индивидуального предпринимателя,
его уполномоченного представителя)

Прилагаемые документы: -----

Замечания по акту проверки

Подписи лиц, проводивших проверку:

(подпись)



Тулынкина К.С.
(расшифровка подписи)

(подпись)

(расшифровка подписи)

(подпись)

(расшифровка подписи)

Подписи лиц, участвующих при проведении проверки:

(подпись)

(расшифровка подписи)

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

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность
руководителя, иного должностного лица или уполномоченного
представителя юридического лица, индивидуального
предпринимателя,
его уполномоченного представителя/ отправлен по почте заказным
письмом с уведомлением (№ квитанции, дата))

« » 20 года

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц), проводившего
проверку)

