



**Правительство
Ростовской области
Государственная
жилищная инспекция
Ростовской области
(Госжилинспекция области)**
ул. Нижегородская, 20
г. Ростов-на-Дону, 344019
тел. (факс) 253-55-40
e-mail: gzhi@donland.ru
<http://gzhi.donland.ru>
13.02.2014 № 712/1.2-14
На № _____ от _____

Директору ООО «Жилкомстрой»
И.В. Елисейевой
ул. Ленина, д.12б,
р.п. Усть-Донецкий,
Усть-Донецкого района,
Ростовская область,
346550

Уважаемая Ирина Владимировна!

Ваше обращение по вопросу выбора управляющей компании для управления многоквартирными домами в р.п. Усть-Донецкий Усть-Донецкого района рассмотрено Госжилинспекции области.

Установлено, что в соответствии с решениями общих собраний собственников помещений с 2006г. домами на основании заключённых договоров управления управляло ООО «Жилкомстрой».

Выборочной проверкой предоставленных материалов установлено, что собственниками помещений 42 многоквартирных домов в ноябре 2013 были проведены очные общие собрания, которые не имели кворума, в связи с чем были проведены повторные общие собрания в форме заочного голосования, оформленные протоколами. Кворум при проведении собраний имелся, большинством голосов приняты решения о расторжении договора управления с ООО «Жилкомстрой», выборе управляющей компании Муниципальное предприятие Усть-Донецкого городского поселения «Благоустройство» и заключении с данной организацией договора управления.

К протоколам при проведении проверки были представлены реестры и бюллетени голосования, оформленные в соответствии с требованиями жилищного законодательства.

В протоколах отсутствует порядок ознакомления с результатами голосования, место или адрес, где с ними можно ознакомиться. Также в решении общих собраний не указан выбор способа управления, срок расторжения договора управления с ООО «Жилкомстрой» и обоснование расторжения таких договоров. Решения общих собраний в судебном порядке не обжаловались.

Одновременно, ООО «Жилкомстрой» (письмо от 07.02.2014 исх. №74) предоставлены решения общих собраний собственников помещений (в частности, протоколы №6 от 19.10.2013, №11 от 14.10.2013, №14 от 17.10.2013, №12 от 15.10.2013, №3 от 12.10.2013) о расторжении договора управления с ООО «Жилкомстрой» и заключении нового договора управления с ООО «Жилкомстрой». Кворум имелся, решения приняты большинством голосов. Решения в судебном порядке не обжаловались.

На основании решений общих собраний прошедших в октябре 2013г. заключены договоры управления с ООО «Жилкомстрой» со сроком действия 5 лет.

Проверка легитимности подписи собственника в бюллетене и реестре голосования, также как и достоверности указанных сведений о праве собственности на помещение находится вне полномочий Госжилинспекции области. Данные вопросы могут быть разрешены при судебном разбирательстве или правоохранительными органами по заявлению собственника.

В соответствии с ч.6 ст.46 Жилищного кодекса РФ, собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, 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.

В соответствии с п. 8. ст. 162 Жилищного кодекса РФ, изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. В свою очередь, общие положения об изменении и расторжении договора закреплены в гл. 29 Гражданского кодекса РФ (ст. 450-453), договор изменяется и расторгается по соглашению сторон. Иное может быть предусмотрено отдельными положениями Гражданского кодекса РФ и других законов, а также самим договором, заключенным между сторонами. В соответствии с п. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ, собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора. Также договор может быть расторгнут по решению суда.

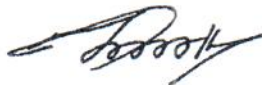
Поскольку подтверждения неисполнения договоров управления от октября 2013 с ООО «Жилкомстрой» не имеется, по согласию сторон или в судебном порядке договора также не расторгались, Госжилинспекция области не усматривает оснований для передачи дома в управление МП Усть-Донецкого городского поселения «Благоустройство» и считает, что управление домом должно осуществлять ООО «Жилкомстрой» на основании действующего договора управления.

В то же время, обращаю Ваше внимание, что отмена решений общих собраний осуществляется исключительно в судебном порядке. Вы также вправе обжаловать необоснованное расторжение договора в порядке, установленном гражданским законодательством.

По вопросу действий ГУП РО «ИВЦ ЖКХ» сообщаю, что данная организация не оказывает услуги по содержанию и ремонту многоквартирных домов, предоставлению коммунальных услуг и не подлежит проверке в рамках осуществления государственного жилищного надзора. Вы вправе обжаловать их действия в суд и (или) обратиться с соответствующим заявлением в правоохранительные органы.

Начальник
Госжилинспекции области

В.Н. Бондаренко
88639279674



Ш.Ш. Вальшин

КОПИЯ ВЕРНА