



Завозина А.А.
203-52-01

Заместитель начальника инспекции

И.В. Лобарев

Новосибирской области, деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат ООО УК «Комфорт-Сервис», ИНН 5403032646 (лицензия № 054-000349 от 16.10.2017 г.).

г. Новосибирск, ул. Ленинградская, д. 149

реестр лицензий Новосибирской области сведения о многоквартирном доме
2) В соответствии с пунктом 14 Порядка с 1 сентября 2019г включить в

лицензиат ООО «УКЖХ Октябрьского района», ИНН 5405322397 (лицензия № 054-000085 от 20.04.2015 г.);
Новосибирской области, деятельность по управлению которым осуществлял лицензиат ООО «УКЖХ Октябрьского района», ИНН 5405322397 (лицензия №

г. Новосибирск, ул. Ленинградская, д. 149

доме по адресу:

из реестра лицензий Новосибирской области сведения о многоквартирном
1) В соответствии с пунктом 14 Порядка с 31 августа 2019г исключить

лицензиатом документов от 16.08.2019 года, приказываю:

заявления о внесении изменений в реестр лицензий и иных представляемых
государственной жилищной инспекции Новосибирской области по итогам проверки
от 25.12.2015 № 938/пр (далее - Порядок) и на основании заключения
строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации
лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденных приказом Министрства
от 29.12.2004 № 188-ФЗ, Порядком и сроками внесения изменений в реестр
В соответствии со статьей 198 Жилищного кодекса Российской Федерации

О внесении сведений в реестр лицензий Новосибирской области

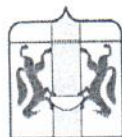
г. Новосибирск

№ 3965/10

16.08.2019 г.

ПРИКАЗ

**ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**



г. Новосибирск,

ул. Красный проспект, 25, каб. 214

(место составления заключения)

16.08.2019 г.

16-30

(дата и время составления заключения)

Заключение

по итогам проверки заявления о внесении изменений в реестр лицензий

Новосибирской области и иных представляемых лицензиям документов

На основании заявления о внесении изменений в реестр лицензий

Новосибирской области, поступившего в государственную жилищную инспекцию

Новосибирской области от 10.07.2019 № 9031/48-ех от лицензиата:

ООО УК «Комформ-Сервис», ИНН 5403032646

(наименование лицензиата с указанием идентификационного номера налогоплательщика)

а также приказа Государственной жилищной инспекции № 3898/10 от 24.07.2019

г. о приостановлении рассмотрения заявления о внесении сведений в реестр

лицензий Новосибирской области проведена проверка заявления о внесении

изменений в реестр лицензий Новосибирской области и иных представляемых

лицензиям документов на предмет соблюдения условий, предусмотренных

лицензией Новосибирской области на включение в реестр лицензий области

сведений о многоквартирном доме

Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Ленинградская, д. 149,

в связи с выбором управляющей компании собственниками многоквартирного

дома и заключением договора управления.

Продолжительность проверки: 27 рабочих дня, с 11.07.2019 г. по 16.08.2019 г.

Лицо, проводившее проверку:

старший государственный инспектор отдела лицензирования государственной

жилищной инспекции Новосибирской области

Завозина Анна Андреевна

(должность, фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется) должностного лица, проводившего проверку)

В ходе проверки установлено:

1. В государственную жилищную инспекцию Новосибирской области

поступило заявление от ООО УК «Комформ-Сервис» ИНН 5403032646 о включении

в реестр лицензий Новосибирской области сведений о многоквартирном доме № 149

по улице Ленинградская в г. Новосибирске, в связи с выбором собственниками

многоквартирного дома на общем собрании в качестве управляющей организации

ООО УК «Комформ-Сервис» и заключением договора управления (протокол № 93

внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу г. Новосибирск, ул. Ленинградская, д. 149 в форме очно-

заочного голосования от 30.06.2019г.).
На момент рассмотрения заявления заявитель о включении многоквартирного дома № 149 по улице Ленинградская в реестр лицензий, было выявлено, что сведения об указанном многоквартирном доме содержатся в реестре лицензий Новосибирской области, как доме деятельности которым осуществляет лицензиат ООО «УКЖХ Октябрьского района» (ИНН 5405322397, лицензия № 054-000085 от 20.04.2015), что является не соответствием подпункта «в» пункта 5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденных приказом Министрства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 10 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденных приказом Министрства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр (далее – Порядок) налицо противоречий сведений, представленных лицензиатом, сведениям, уже содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления послужило основанием для принятия решения о приостановлении рассмотрения заявления, в соответствии с пунктом 16 Порядка.

На основании вышесказанного государственной жилищной инспекцией Новосибирской области в адрес ООО «УКЖХ Октябрьского района» был направлен запрос о предоставлении доказательства передачи многоквартирного дома в управление лицензиату ООО УК «Комфорт-Сервис», с предоставлением акта приема-передачи технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, подписанного двумя сторонами (исх. № 3201-10/48 от 26.07.2019 г.).

На 16.08.2019 в реестре лицензий Новосибирской области содержится сведения о многоквартирном доме № 149 по улице Ленинградская в городе Новосибирске, деятельность по управлению которым осуществляет лицензиат ООО «УКЖХ Октябрьского района», уведомление от данного лицензиата на исключение сведений о многоквартирном доме в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области не поступило.

2. На момент окончания срока приостановления рассмотрения заявления, о внесении изменений в реестр лицензий Новосибирской области, в отношении многоквартирного дома по адресу г. Новосибирск, ул. Ленинградская, д. 149 было установлено следующее.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 3 Порядка, к заявлению о внесении изменений в реестр лицензий прилагается копия протокола и решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом или расторжения договора управления многоквартирным домом либо об изменении способа

управления многоквартирным домом или расторжения договора управления многоквартирным домом, расположенного по адресу г. Новосибирск, ул. Ленинградская, д. 149 проведенного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 30.06.2019г.

9031/48-вх, лицензиат ООО УК «Комфорт-Сервис» представил протокол № 93 от 30.06.2019г. внеочередного общего собрания собственников помещений

исполнение ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ лицензиатом ООО «УКЖХ Октябрьского района» в государственную жилищную инспекцию Новосибирской области направлены организационные материалы протокола, а так же организационные материалы собственников помещений в многоквартирном доме.

В повестку дня общего собрания собственников включены вопросы, в том числе:

- принять решение о выборе в качестве управляющей организации ООО УК «Комфорт-Сервис» (ИНН 5403032646);

- утвердить текст договора управления и приложить к нему с управляющей организацией с ООО УК «Комфорт-Сервис»;

В соответствии с представленными документами собственникам, большинством голосов принято возложить на управляющую организацию в полном объеме решение о выборе управляющей организации в многоквартирном доме № 149 по ул. Ленинградская в г. Новосибирске. Кроме того, собственниками указанного МКД на основании решения оформленного протоколом № 93 от 30.06.2019г. заключен договор управления многоквартирным домом от 01.07.2019г. с управляющей организацией ООО УК «Комфорт-Сервис».

Положения части 8.2. статьи 162 ЖК РФ позволяют собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказать от исполнения договора управления многоквартирным домом в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора и в случае принятия или решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом.

Одностороннее расторжение собственниками помещений договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией прекращает обязательства сторон, в порядке пункта 2 статьи 453 ГК РФ.

Таким образом, в случае расторжения договора управления многоквартирным домом лицензиат обязан разместить сведения в системе ГИС ЖКХ, передать техническую документацию на многоквартирный дом и подать в орган государственного жилищного надзора заявление об исключении многоквартирного дома из реестра лицензий с приложением необходимых документов.

Невыполнение указанной обязанности лицензиатом является препятствием для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом вновь избранной управляющей организацией.

В соответствии с пунктом 18 постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и статьей 450.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) может быть осуществлено управомоченной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора).

Договор прекращается с момента, когда данное уведомление доставлено или считается доставленным по правилам статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами или условиями

сделки либо не следует из обычая или из практики, установленной в

взаимоотношениях сторон.
В соответствии с представленными документами должностным лицом Инспекции установлено, что ООО «УКЖХ Октябрьского района» было уведомлено о решении собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленинградская, дом 149, о расторжении договора управления. В подтверждение, лицензиатом ООО УК «Комфорт-Сервис» представлено уведомление, в котором указано, что к данному уведомлению, во исполнение ч. 1.1. ст. 46 ЖК РФ прилагаются оригиналы решений собственников помещений в указанном многоквартирном доме на общем собрании, а так же иные документы. Указанное уведомление с оригиналом протокола вручено ООО «УКЖХ Октябрьского района» через приемную вх. № 851 от 05 июля 2019г.

В указанном уведомлении содержится сведения о принятии собственниками на собрании решения о выборе способа управления МКД № 149 по ул. Ленинградская – управляющая организация ООО УК «Комфорт-Сервис». Уведомление направлено от имени инициаторов собрания – Краевой Г.А. (кв. 111), Ценбатетовой Н.И. (кв. 213), Тригоревой Г.С. (кв. 38).

Из вышесказанного следует, что ООО «УКЖХ Октябрьского района» было уведомлено о решении общего собрания собственников МКД от 30.06.2019 г о расторжении договора управления и избрания новой управляющей компании, что в соответствии с положениями статьи 1 ГК РФ свидетельствует о прекращении договора управления многоквартирным домом. При этом указанные лицензиат не обратилась с заявлением об исключении сведений о многоквартирном доме по ул. Ленинградская, 149 из реестра лицензий. Указанное является бездействием ООО «УКЖХ Октябрьского района» связанное с неисполнением обязанности по внесению сведений в реестр лицензий, предусмотренное частью 2 статьи 198 ЖК РФ и применяем для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом вновь избранной управляющей компанией ООО УК «Комфорт-Сервис».

Кроме того, лицензиатом ООО УК «Комфорт-Сервис» сообщены сведения о размещении информации, указанной в заявлении о внесении изменений в реестр лицензий в системе ГИС ЖКХ, в соответствии с частью 2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации.
3. Однако, в соответствии с представленным лицензиатом ООО «УКЖХ Октябрьского района» разъяснением, а так же в соответствии с представленными документами, собственниками помещений в многоквартирном доме по адресу город Новосибирск, улица Ленинградская, дом 149 в период с 24 июня 2019 по 26 июля 2019 г. было проведено повторное общее собрание.

Кроме того, 09 августа 2019 года в адрес Инспекции во исполнение части 1.1 статьи 46 ЖК РФ лицензиатом ООО «УКЖХ Октябрьского района» направлено протокол № 149-Л-2019 от 05 августа 2019 года общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, улица Ленинградская, дом 149 с бюллетенем голосования.
В соответствии с представленным протоколом установлено, что в повестку дня общего собрания собственников включены вопросы, в том числе:

- расторгнуть договор управления многоквартирным домом № 149 по ул. Ленинградская с ООО УК «Комфорт-Сервис» (ИНН 5403032646)
- выдать список управляющей организации – ООО «УКЖХ Октябрьского района» (ИНН 5405322397)

4. При проведении проверки документов, представляющих в инспекцию в соответствии подпунктом «е» пункта 5 Порядка № 938/пр на предмет осуществления разрешения разрешения решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством РФ установлено следующее.

В соответствии со ст. 181.5 ГК РФ решение общего собрания собственников многоквартирного дома ничтожно в случае, если оно принято по вопросу, не включенному в повестку дня; принято при отсутствии необходимого кворума; принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; противоречит основам правопорядка или нравственности.

В соответствии с ч. 3 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При осуществлении кворума для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 и ч. 2 ст. 48 ЖК РФ правом голосования на общем собрании собственников помещений, обладающем правом собственности на помещения в данном доме, голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещений в данном доме как лично, так и через своего представителя по письменной доверенности, оформленной в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 ГК РФ или удостоверенной нотариально.

В соответствии с ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ при проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в ретрансляции в соответствии с требованиями на голосование, которое исключается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на голосовании, на помещения в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

В ходе изучения представленных документов установлено, что управляющей организацией ООО «УКЖХ Октябрьского района» представлено Новосибирск, улица Ленинградская, дом 149, в котором содержится сведения о номере помещения; ФИО собственников; общая площадь помещений; доля принадлежащая каждому собственнику; реквизиты правоустанавливающего документа. Таким образом, при оценке представленных протоколов на

соответствие требованиям п. «е» п. 5 Порядка № 938/пр, на предмет отнесения признака к числу признаков, используемых в указании в представлении регистратора. При анализе представленных протоколов учитывается общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД – 11150,6 кв.м. указанная в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)

➤ При анализе протокола № 93 от 30.06.2019г. в соответствии с которыми собственники принимают решение о выборе способа управления – управляющая организация ООО УК «Комфорт-Сервис», установлено в соответствии с представленными протоколами следует, что количество собственников помещений составляет 62,42% от общего числа голосов собственников помещений, составляет 6960,18 кв. м. или 62,42% от общего числа голосов собственников помещений. МКД. Кворум имеется.

➤ При анализе протокола № 149-П-2019 общего собрания собственников от 05.08.2019г., в соответствии с которыми собственниками выбирается способ управления многоквартирным домом ул. Ленинградская, д. 149 – управляющая организация ООО «УКЖХ Октябрьского района», установлено что, исходя из оргштатных бюллетеней, представленных в инспекцию лицензиатом в соответствии с ч. 1.1. ст. 46 ЖК РФ, регистрационный номер многоквартирного дома № 149 по ул. Ленинградская в г. Новосибирске следует, что количество собственников помещений, принадлежащих к участку в голосовании, составляет 4818,8 кв. м. или 48,2% от общего числа голосов собственников помещений МКД. Кворум отсутствует, в связи с чем решение собственников поддержит признак ничтожности и не может быть учтено при принятии решения о внесении изменений в регистр лицензий в отношении многоквартирного дома по адресу город Новосибирск, улица Ленинградская, дом 149.

На основании вышеизложенного, лицензиатом ООО УК «Комфорт-Сервис» требованная пункта 5 Порядка и сроков внесения изменений в регистр лицензий субъекта Российской Федерации субъекта Российской Федерации, утвержденный приказом Министрства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 № 938/пр, соблюдены в полном объеме. В связи с чем, должностным лицом Инспекции предложено удовлетворить заявления лицензиата ООО УК «Комфорт-Сервис» ИНН 5403032646 о внесении изменений в регистр лицензий.

(налагается установленные при проведении проверки обстоятельства, укаывающие на несоблюдение условий предоставления пунктом 5 Порядка и сроков внесения изменений в регистр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденный приказом Министрства России от 25.12.2015 № 938/пр)

По результатам проверки заявления о внесении изменений в регистр лицензий Новосибирской области и иных представляемых лицензиатом документов предлагается принять следующее решение:

1. **Исключить**, в соответствии с п. 14 Приказа, с 31 августа 2019г. из реестра лицензий Новосибирской области многоквартирный дом по адресу:

г. Новосибирск, ул. Ленинградская, д. 149

деятельность по управлению которыми даты осуществляется лицензиат
ООО «УКЖХ Октябрьского района» ИНН 5405322397.
2. Включить в соответствии с п. 14 Приказа, с 01 сентября 2019г. в
реестр лицензий Новосибирской области многоквартирный дом по адресу:
г. Новосибирск, ул. Ленинградская, д. 149
ООО УК «Комфорт-Сервис» ИНН 5403032646.

Прилагаемые документы:

Многоквартирный дом № 149 по ул. Ленинградская в г. Новосибирске:

- заявление о внесении изменений в реестр лицензий ООО УК «Комфорт-Сервис» № 9031/48-6х от 10.07.2019г. с описью на 3-х л.;

- протокол № 93 от 30 июня 2019г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленинградская, дом 149, проводимого в форме заочного голосования на 6-и л.;

- договор № 6/н упр.услуг многоквартирным домом расположенным по адресу г. Новосибирск, ул. Ленинградская, д. 149 между упр.услугами организацией и собственником помещений от 01 июля 2019г. на 8-и л.;

- скриншот заявки с сайта ГИС ЖКХ.

- сопроводительное письмо о передаче протокола и решений собственников многоквартирного дома в ООО «УКЖХ Октябрьского района» на 12-и л.

Представлено ООО «УКЖХ Октябрьского района»:

- пояснение в связи с приостановлением на 1-м л.;

- копия протокола № 149-Л-2019 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленинградская, дом 149 проведённого в форме заочного голосования от 05.08.2019г. с копиями решений собственников и копией реестра собственников на 161-м л.

В распоряжении инспекции имеются:

- Орешки № 93 от 30 июня 2019г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленинградская, дом 149 и орешки решений собственников (бюллетени).

- Орешки протокол № 149-Л-2019 общего собрания собственников в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г. Новосибирск, ул. Ленинградская, дом 149 проведённого в форме заочного голосования от 05.08.2019г. с орешками

решений собственников и копиями документов на 171-и л.;

- Таблица с подсчетом квоты по общим собраниям собственников на 5-и л.

(указываются документы, в которых содержится сведения, указывающие на несоответствие сведений, а также наличие противоречий сведений, представляемых лицензиатом, сведениям, уже содержащимся в реестре лицензий на момент рассмотрения заявления, а также на несоответствие иных условий, предусмотренных пунктом 5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Министров

Старший государственный инспектор

отдела лицензирования государственной жилищной инспекции НСО Завозина А.А.

(должность, фамилия, инициалы лица проводившего проверку)



(подпись и (или) личная печать)

Росси от 25.12.2015 № 938/пр. с указанием количества листов)