

г. Краснодар
(место составления акта)

«10» октября 2012 г.

(дата составления акта)

12 ч. 55 мин.

(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля
юридического лица, индивидуального предпринимателя

№ 003412

По адресу/адресам: Фабричная ул., д. 10, г. Краснодар, 350002

(место проведения проверки)

На основании: распоряжения от 01.10.2012 г. № 2961 заместителя руководителя государственной жилищной инспекции Краснодарского края

(вид документа с указанием реквизитов (номер, дата))

была проведена внеплановая/выездная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

Товарищества собственников жилья «Покров»

(наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) индивидуального предпринимателя)

Дата и время проведения проверки:

« » 20 г. с час. мин. до час. мин. Продолжительность

« » 20 г. с час. мин. до час. мин. Продолжительность

(заполняется в случае проведения проверок филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений юридического лица или при осуществлении деятельности индивидуального предпринимателя по нескольким адресам)

Общая продолжительность проверки: 5

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края

(наименование органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля)

С копией распоряжения/приказа о проведении проверки ознакомлен(ы):

(заполняется при проведении выездной проверки)

✓ Савонов Юрий Михайлович 10.10.2012

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

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

Не требуется

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо (а), проводившее проверку: Тюрина Александра Николаевна, главный специалист-эксперт отдела инспекционного контроля

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

При проведении проверки присутствовали:

председатель Т.С.Ж. Покров
А.И.И.И.

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица (должностных лиц) или уполномоченного представителя юридического лица, уполномоченного представителя индивидуального предпринимателя, уполномоченного представителя саморегулируемой организации (в случае проведения проверки члена саморегулируемой организации), присутствовавших при проведении мероприятий по проверке)

В ходе проведения проверки: выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами (с указанием положений (нормативных) правовых актов):

Согласно представленной к проверке копии технического паспорта, дом № 10 по ул. Фабричная в г. Краснодаре, представляет собой многоквартирный дом на 300 квартир, 2010 г. постройки, с общей площадью жилых помещений 20693,40 кв.м., общей площадью нежилых помещений – 3945,60 кв.м., площадью мест общего пользования 6068,00 кв.м.

Согласно представленной к проверке копии свидетельства о постановке на учет товарищество собственников жилья было зарегистрировано 01.06.2010 г. На момент создания ТСЖ «Покров» действовал Жилищный кодекс РФ в редакции федерального закона от 30.11.2010 г. № 328-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно ч. 1 ст. 139 Жилищного кодекса РФ в редакции федерального закона от 30.11.2010 г. № 328-ФЗ в строящихся многоквартирных домах товарищество собственников жилья могло быть создано лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в таких домах.

К проверке представлен протокол общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме по адресу: г. Краснодар, ул. Фабричная, 10 от 07.05.2010 г. № 1. В протоколе отражено, что общее собрание проводилось в форме заочного голосования в период с 15 по 30 апреля 2010 г. Повесткой дня общего собрания лиц являлось: выбор председателя и секретаря собрания; выборы счетной комиссии; определение порядка подсчета голосов на общем собрании; выбор способа управления многоквартирным домом; создание товарищества собственников жилья; принятие устава товарищества собственников жилья «Покров»; выбор членов правления товарищества собственников жилья; выбор ревизора; передача товариществу собственников жилья функций по управлению многоквартирным домом; утверждение порядка оформления протокола общего собрания; утверждение способа доведения итогов голосования на общем собрании; утверждение места, условий хранения решений, протокола общего собрания, а также лица, ответственного за хранение.

К проверке представлена копия сообщения о проведении в период с 15.04.2010 г. по 30.04.2010 г. общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме по адресу: г. Краснодар, ул. Фабричная, 10.

Повестка дня указанная в сообщении о проведении собрания соответствует повестке дня отраженной в протоколе общего собрания. Согласно письменным пояснениям председателя ТСЖ Ю.М. Сапонова, от 04.10.2012 г., сообщения и проекты решений были направлены всем участникам долевого строительства заказными письмами. Копии почтовых уведомлений о вручении сообщений и проектов решений представлены к проверке.

В протоколе общего собрания лиц, определен порядок подсчета голосов, согласно которому 1 кв.м. общей площади равен 1 голосу участника долевого строительства, что не соответствует ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса РФ. В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.12.2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу настоящего Федерального закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное. На основании вышеизложенного, подсчет голосов на общем собрании лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения велся в нарушение ч. 3 ст. 48 Жилищного кодекса РФ.

В протоколе общего собрания от 07.05.2012 г. № 1 отражено, что по данным реестра участников долевого строительства многоквартирного по состоянию на 22.03.2010 г. имелось 42 участника долевого строительства, обладающих 16191,25 количеством голосов.

В голосовании приняли участие 14 участников долевого строительства многоквартирного дома, обладающих 13971,9 количеством голосов, что составляет 86,29% от общего числа голосов участников долевого строительства.

В протоколе общего собрания лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения от 07.05.2012 г. № 1 отражено, что на общем собрании при подсчете голосов учитывалась площадь жилых помещений 20693,40 кв.м. и нежилых помещений 3945,60 кв.м. В совокупности площадь жилых и нежилых помещений составляет 24639 кв.м. Проверкой установлено, что в общем собрании лиц, которым будет принадлежать право собственности на помещения приняли участие собственники, обладающие - 13971,9 голосов, что составляет 56,7 % голосов, а не 86,29% голосов как указано в протоколе общего собрания от 07.05.2012 г. № 1. Тем не менее общее собрание, лиц которым будет принадлежать право собственности на

помещения, согласно ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, было правомочно принимать решения, в том числе о выборе способа управления многоквартирным домом.

По вопросу о выборе способа управления многоквартирным домом: за создание товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) проголосовали «ЗА» лица, которым принадлежит 85,54 % голосов от общего числа голосов принявших участие в голосовании, «Против» проголосовали лица, обладающие 0,75 % голосов. По вопросу о передаче ТСЖ «Покров» функции по управлению многоквартирным домом проголосовали «ЗА» лица, которым принадлежит 85,54 % голосов от общего числа голосов принявших участие в голосовании, «Против» проголосовали лица, обладающие 0,75 % голосов.

За принятие устава ТСЖ проголосовали «За» лица, обладающие 85,54 % голосов, «Против» - 0,75% голосов.

К проверке представлены решения, лиц которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме по адресу: г. Краснодар, ул. Фабричная, 10, подтверждающие результаты голосования общего собрания, проведенного в период с 15 по 30 апреля 2012 г.

К проверке представлена копия сообщения об итогах голосования на общем собрании лицами, которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся доме. Согласно письменным пояснениям Сапонова Ю.М. от 04.10.2012 г. сообщение об итогах голосования было размещено в подъездах дома № 10 по ул. Фабричная в г. Краснодаре.

Таким образом, проверкой не установлено оснований для обращения госжилинспекции края в суд с иском о признании недействительным решения общего собрания, лиц которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме о создании ТСЖ «Покров».

К проверке представлена копия протокола общего собрания членов ТСЖ «Покров» от 09.06.2012 г. № 4, согласно которой на общем собрании членов ТСЖ «Покров» были избраны члены правления товарищества в составе 5 человек. Из представленного протокола заседания правления от 22.06.2012 г. избранные члены правления избрали из своего состава председателя правления

ТСЖ

«Покров»

Сапонова

Ю.М.

(с указанием характера нарушений; лиц, допустивших нарушения)

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 органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля (с указанием реквизитов выданных предписаний):

нарушений не выявлено

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

(подпись проверяющего)

(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:

- копия протокола общего собрания, лиц которым будет принадлежать право собственности на помещения в строящемся многоквартирном доме от 07.05.2010 г. № 1 на 5 л. в 1 экз.;

- копии письменных решений лиц, принявших участие в голосовании на общем собрании проведенным в период с 15.04.2010 г. по 30.04.2010 г. на 44 л. в 1 экз.;

- копия устава ТСЖ «Покров» на 7 л. в 1 экз.;

- список членов ТСЖ «Покров» на 3 л. в 1 экз.;

- копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе ТСЖ «Покров» серии 23 007194983 на 1 л. в 1 экз.;

- копия свидетельства о государственной регистрации от 01.06.2010 г. на 1 л. в 1 экз.;

- копия разрешения на ввод в эксплуатацию от 29.10.2010 г.

- копия технического паспорта здания на 2 л. в 1 экз.;

- копия технического паспорта домовладения на 2 л. в 1 экз.;

- копия протокола общего собрания членов ТСЖ «Покров» на 4 л. в 1 экз.;

- копия протокола заседания правления ТСЖ «Покров» на 1 л. в 1 экз.

- копия протокола заседания счетной комиссии об итогах голосования на очередном общем собрании от 08.06.2012 г. на 2 л. в 1 экз.;

- копия письма ТСЖ «Покров» от 17.09.2012 г. № 35 на 1 в 1 экз.;

- копии уведомлений о вручении заказных письмах на 6 л. в 1 экз.

- сообщение об итогах голосования на 1 л. в 1 экз.;

- реестр участников долевого строительства долевого строительства жилого комплекса на 2 л. в 1 экз.;

- протокол собрания инициативной группы на 2 л. в 1 экз.

- фото стенда на 1 л. в 1 экз.

Подписи лиц, проводивших проверку: _____

С актом проверки ознакомлен(а), копию акта со всеми приложениями получил(а):
Соловьев Юрий Викторович 10.10.2012

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя)

« 10 » октября 2012 г.
Соловьев
(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки: _____

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

Лицо (и), проводившее проверку: _____

При проведении проверки присутствовали: _____

В ходе проведения проверки выявлены нарушения обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами (с указанием конкретных (конкретных) правовых актов): _____

Согласно представленной в проверке копии технического паспорта, дом № 10 по ул. Фабричная в г. Краснодаре представляет собой многоквартирный дом на 300 квартир, 2010 г. постройки, с общей площадью жилых помещений 20493 кв. м, общей площадью технических помещений – 3943 кв. м, площадью мест общего пользования 503,00 кв. м.