

Правовая оценка

проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в г. Туле в августе 2012 г., изменения способа управления многоквартирными домами и «двойных» платежей документов по оплате содержания и ремонта жилых помещений и коммунальных услуг

Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p><u>I. Правовой анализ процедуры проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах</u></p> <p><u>Созыв общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в г. Туле в очной форме</u> <i>Общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах в г. Туле в очной форме инициировала администрация города Тулы</i></p> <p>I. общие собрания в очной форме созданы не собственником помещений в части многоквартирных домов</p> <p>II. общие собрания в очной форме созданы в части многоквартирных домов общие, которые уже расселены и в которых все помещения принадлежат г. Туле, не используются для проживания</p> <p>III. общие собрания в очной форме созданы в части многоквартирных домов, которые уже снесены</p> <p>В ряде многоквартирных домов в г. Туле общие собрания собственников помещений в очной форме:</p> <ul style="list-style-type: none"> • инициировало ненадлежащее лицо (город – не собственник, ч.4 ст.45) • инициировано в случае, когда такое собрание не должно проводиться (город - единоличный собственник, ч.7 ст.46 ЖК; часть домов – снесена) 	<p>Статья 45 ЖК РФ. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть создано по инициативе любого из данных собственников.</p>
<p><u>Оповещение о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в г. Туле в очной форме</u> <i>Администрация Тулы заказные письма не направляла, под подпись не вручала, в</i></p>	<p>Статья 45 ЖК РФ. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>4. Собственник, по инициативе которого создается</p>

Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p><i>домах не размещала, а просто опубликовала сообщение о созыве Собрания и его вопросы в газете «Тула»</i></p> <ol style="list-style-type: none"> I. сообщения собственникам помещений в многоквартирных домах городом ни одним способом - не направлялись II. сообщения собственникам помещений в многоквартирных домах городом каждому собственнику помещения в данном доме под роспись - не вручались III. сообщения собственникам помещений в многоквартирных домах в помещениях домов, определенных решениями общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данных домах - не размещались IV. оповещение собственников помещений в многоквартирных домах об общих собраниях путем опубликования сообщения в газете «Тула» - не соответствует способам, предусмотренным Жилищного кодекса Российской Федерации <p>Сообщение инициатора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания и вопросах повестки дня в г. Туле произведено способом, не предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации</p>	<p>общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме</p> <ol style="list-style-type: none"> а) заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, б) или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись в) либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме. <p>Статья 45 ЖК РФ. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание; 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование); 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или
<p><u>Содержание сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме личного присутствия</u></p> <ol style="list-style-type: none"> I. Администрация города является представителем собственника помещения в многоквартирном доме, а не собственником, которым является муниципальное образование II. указание в качестве места проведения всех общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в одно время (в 10.00 6 августа 2012 г.) и в одном месте (в территориальных управлениях Администрации города Тулы) не рационально или рассчитано на то, что собрания заведомо не состоятся <p>В сообщении указан не собственник помещений в многоквартирном доме, а представитель (администрация) собственника (муниципального образования).</p> <p>Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в</p>	



Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>нескольких сотнях домов в одно время и в одном месте - невозможно</p>	<p>адрес, куда должны передаваться такие решения; 4) повестка дня данного собрания; 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.</p>
<p><u>Необходимый кворум для принятия решения по выбору способа управления МКД и большинству других вопросов</u></p> <p>I. В протоколах общих собраний собственников помещений (в форме личного присутствия) в отдельных многоквартирных домах указано, что на них присутствовал только представитель г. Тулы. Это является следствием несоответствующего Жилищному кодексу Российской Федерации оповещения Собственников помещений в многоквартирных домах, присутствовавших на общих собраниях никто не видел и не знает</p>	<p>Статья 45 ЖК РФ. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>3. 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 отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.</p>
<p><u>Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений</u></p> <p><i>В протоколе указано, что «определение кворума общего собрания собственников помещений при принятии решений повестки проводимого собрания определяется исходя из размера принадлежащего собственнику жилого помещения 1 м² – 1 голос»</i></p> <p>I. В нарушение части 3 ст. 48 ЖК РФ в протоколе изменен императивный порядок определения количества голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений</p>	<p>Статья 48 ЖК РФ. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.</p> <p>Статья 37 ЖК РФ. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме</p> <p>1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.</p>



Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p><u>Условия проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования</u></p> <p>I. Поскольку сообщение инициатора об общем собрании собственников помещений в многоквартирных домах не было сделано в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации и в сообщении в газете «Тула» не был указан собственник, являющийся инициатором собрания, то мероприятия, спланированные на 10.00 6 августа 2012 г. в территориальных управлениях Администрации города Тулы не могут квалифицироваться как общие собрания собственников помещений, объявленные надлежащим образом.</p> <p>Поэтому мероприятие, спланированное на 10.00 6 августа 2012 г. в территориальных управлениях Администрации города Тулы не может квалифицироваться как общее собрание собственников помещений, отсутствие кворума на котором является условием для последующего проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем проведения заочного голосования.</p> <p>Основания для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах путем проведения заочного голосования - отсутствуют</p>	<p>Статья 47 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в форме заочного голосования</p> <p>1. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45 настоящего Кодекса кворума, <u>в дальнейшем решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования</u></p>
<p><u>Оповещение о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в г. Туле в форме заочного голосования</u></p> <p><i>Администрация Тулы заказные письма не направляла, под подпись не вручала, в домах не размещала, а просто опубликовала сообщение о созыве Собраний и его вопросы в газете «Тула»</i></p> <p>I. сообщения собственникам помещений в многоквартирных домах городом ни одним способом - не направлялись</p> <p>II. сообщения собственникам помещений в многоквартирных домах городом каждому собственнику помещения в данном доме под роспись - не вручались</p> <p>III. сообщения собственникам помещений в многоквартирных домах в помещениях домов, определенных решениями общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данных домах - не размещались</p>	<p>Статья 45 ЖК РФ. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>4. Собственник, по инициативе которого создается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме</p> <p>г) заказным письмом, если решением общего</p>

Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>IV. оповещение собственников помещений в многоквартирных домах об общих собраниях путем опубликования сообщения в газете «Тула» - не соответствует способам, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации</p> <p>Сообщение инициатора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении собрания и вопросах повестки дня в г. Туле произведено способом, не предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации</p>	<p>собrania собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, д) или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись</p> <p>е) либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.</p>
<p><u>Направление решений собственникам помещений в многоквартирных домах для голосования в заочной форме</u></p> <p><i>Газета «Тула» № 58 (1176) от 09.08. 2012 г. в уведомлении о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах сообщила, что «дата начала приема решений собственников помещений (бюллетеней) - 10.00 20 августа 2012 года», а «дата приема решений собственников помещений (бюллетеней) - 10.00 24 августа 2012 года». При этом инициатор общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах <u>решения собственникам помещений в многоквартирных домах для голосования в заочной форме не направляли и не вручали.</u></i></p> <p>I. Вместо направления решений собственникам помещений в многоквартирных домах, как это производится для обеспечения возможности проставления в решении собственниками своих решений по каждому вопросу повестки дня, бланки решений (бюллетеней) выдавались «старшим по домам» без какой-либо фиксации кому и сколько бюллетеней выдавалось.</p>	<p>Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>5. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:</p> <p>... 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;</p>
<p><u>Порядок заочного голосования:</u></p> <p><i>Все решения собственников помещений, которые согласно протоколам принимали участие в заочном голосовании, уничтожены по актам по надуманной причине – обеспечение сохранности персональных данных.</i></p> <p>I. Количество собственников помещений, принявших участие в общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, проводимых в форме заочного голосования (реально принесших заполненные решения в территориальные управления Администрации Тулы) и соответствие количества</p>	<p>Статья 47 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования</p> <p>1. В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, такое общее собрание не имело указанного в части 3 статьи 45</p>

Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>таких собственников сведениям, указанным в протоколах, невозможно проверить;</p> <p>II. кто и как проверят сведения о документах, подтверждающих право собственности лиц, участвующих в голосовании, на помещения в соответствующих многоквартирных домах – сведения отсутствуют;</p> <p>III. сколько голосов реально в соответствии с решениями подано собственниками помещений в многоквартирных домах по каждому вопросу повестки дня – подтвердить невозможно</p> <p>IV. в соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» положения Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных" имеют меньшую юридическую силу, чем нормы Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Уничтожение решений собственников помещений нарушает требования ч. 4 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации и ставит под сомнение наличие кворума на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах и получение необходимого количества голосов по каждому вопросу повестки дня общих собраний</p>	<p>настоящего Кодекса кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).</p> <p>2. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.</p> <p>3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) сведения о лице, участвующем в голосовании; 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался". <p>Статья 46 ЖК РФ. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.</p> <p>Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О</p>

Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
	<p>введены в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» Статья 4 1. <i>Впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу Российской Федерации и настоящему Федеральному закону.</i></p>
<p>II. <u>Правовой анализ вопросов, поставленных на голосование на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах и проведения голосования по ним</u></p> <p>Третий вопрос повестки дня: «Утверждение количества членов Совета многоквартирного Дома» <i>В повестке общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах указана формулировка: «Утверждение количества членов Совета многоквартирного дома», а в решениях собственников помещений в многоквартирных домах указана формулировка: «Утвердить количество членов Совета многоквартирного дома - не менее одного»</i></p> <p>I. Это противоречит требованию ч. 4 ст. 161¹ Жилищного кодекса Российской Федерации о том, что совет многоквартирного дома должен состоять из нескольких членов;</p> <p>II. формулировка по данному вопросу в решении противоречит формулировке повестки собрания. То есть на голосование ставились одни вопросы, а голосование по бюллетеням осуществлялось по другим вопросам. При отсутствии очного обсуждения при голосовании в форме заочного голосования – этот невозможно и не соответствует требованиям ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.</p>	<p>Статья 161.1 ЖК РФ. Совет многоквартирного дома</p> <p>4. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.</p> <p>Статья 47 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования</p> <p>3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:</p> <p>3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".</p> <p>Статья 48 ЖК РФ. Голосование на общем собрании</p>



Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>В связи с этим решение по третьему вопросу повестки дня не может считаться принятым.</p>	<p>собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.</p>
<p>Четвертый вопрос повестки дня: «Избрание членов Совета многоквартирного дома»</p> <p><i>В повестке общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах указана формулировка: «Избрание членов Совета многоквартирных домов указана формулировка: «Избрать членов Совета многоквартирного дома – Администрацию МО г. Тулы»</i></p> <p>I. Это противоречит требованию ч. 4 ст. 161¹ Жилищного кодекса Российской Федерации о том, что совет многоквартирного дома должен состоять из нескольких членов;</p> <p>II. формулировка по данному вопросу в решении противоречит формулировке повестки собрания. То есть на голосование ставились одни вопросы, а голосование по бюллетеням осуществлялось по другим вопросам. При отсутствии очного обсуждения при голосовании в форме заочного голосования – этот невозможно и не соответствует требованиям ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>III. Нельзя считать совет многоквартирного дома избранным в количестве одного члена, это противоречит ч. 4 ст. 161¹</p> <p>IV. Право собственников помещений на участие в совете своего многоквартирного дома не было реализовано</p> <p>V. в части многоквартирных домов Администрация города была избрана членом совета таких домов, не будучи собственником ни одного помещения в таких</p>	<p>Статья 161.1 ЖК РФ. Совет многоквартирного дома</p> <p>4. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.</p> <p>Статья 47 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования</p> <p>3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:</p> <p>3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".</p> <p>Статья 48 ЖК РФ. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.</p>

Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>Домах</p> <p>VI. В части многоквартирных домов Администрация города Тулы была избрана единственным членом совета таких домов после ранее проведенных общих собраний, избравших советы домов в составе нескольких собственников</p> <p>В связи с этим решение по четвертому вопросу повестки дня не может считаться принятым, а Администрацию города Тулы избранной единственным членом советов многоквартирных домов</p>	
<p>Пятый вопрос повестки дня: «Избрание председателя Совета многоквартирного дома» <i>В повестке общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах указана формулировка: «Избрание председателя Совета многоквартирного дома из числа избранных членов совета дома», а в решениях собственников помещений в многоквартирных домах указана формулировка: «Избрать председателем Совета многоквартирного дома – Администрацию МО г. Тулы»</i></p> <p>I. Это противоречит требованию ч. 6 ст. 161¹ Жилищного кодекса Российской Федерации о том, что совет многоквартирного дома должен избираться из числа членов [мн.ч.] совета многоквартирного дома , а не на безальтернативной основе;</p> <p>II. формулировка по данному вопросу в решении противоречит формулировке повестки собрания. То есть на голосование ставились одни вопросы, а голосование по бюллетеням осуществлялось по другим вопросам. При отсутствии очного обсуждения при голосовании в форме заочного голосования – этот невозможно и не соответствует требованиям ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>III. Нельзя считать совет многоквартирного дома избранным «из одного члена» совета, это противоречит ч. 6 ст. 161¹</p> <p>IV. Право собственников помещений быть избранным в совет своего</p>	<p>Статья 47 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования</p> <p>3. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:</p> <p>3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".</p> <p>Статья 48 ЖК РФ. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.</p> <p>Статья 161.1 ЖК РФ. Совет многоквартирного дома</p> <p>6. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.</p>

Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>многоквартирного дома не было реализовано</p> <p>V. в части многоквартирных домов Администрация города Тулы была избрана председателем совета таких домов, не будучи собственником ни одного помещения в таких домах</p> <p>VI. В части многоквартирных домов Администрация города Тулы была избрана председателем совета таких домов после ранее проведенных общих собраний, избравших иных председателей советов домов</p> <p>В связи с этим решение по четвертому вопросу повестки дня не может считаться принятым, а Администрацию города Тулы избранной единственным членом советов многоквартирных домов</p>	<p>Статья 164 ЖК РФ. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме</p> <p>1. При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать, собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.</p> <p>1¹. При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, собственниками помещений в данном</p>
<p>Седьмой вопрос: «Делегирование председателю совета многоквартирного дома полномочия по заключению договоров на оказание услуг»</p> <p>I. Наименование договора в седьмом вопросе не соответствует положениям частей 1, 1¹ и 1² статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации. В связи с этим не ясны правовая природа и стороны такого договора;</p> <p>II. Практика единоличного определения председателем всех советов в 2700 многоквартирных домах конкретные подрядные организации (управляющие организации) и условия договоров с ними противоречит императивным нормам частей 1 и 1¹ статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации;</p> <p>III. При организации общего собрания собственников помещений не учитывается, что в отличие от порядка, установленного частью 3 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации, председатель совета дома в соответствии с п. 3 ст. 161¹ заключают договоры, указанные в ч. 1 и 1¹ ст. 164 на основании доверенностей, выданных не общими собраниями, а собственниками помещений в многоквартирных домах (в соответствии со статьей 185 Гражданского кодекса Российской Федерации – персонально каждым от своего имени);</p> <p>IV. В соответствии с ч. 3 ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации</p>	<p>Статья 164 ЖК РФ. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме</p> <p>1. При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать, собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.</p> <p>1¹. При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, собственниками помещений в данном</p>



Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>положение о том, что «...от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме» не упрядняет императивные нормы ч. 1 и 1¹ ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении утверждения условий (в т.ч. исполнителя) указанных в них договоров. Уполномоченный собранием собственник или иное лицо имеют право только заключать (подписывать) указанные в ч. 1 и 1¹ ст. 164 договоры от имени собственников;</p> <p>Принятие на общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах решений, противоречащих или изменяемых требований Жилищного кодекса Российской Федерации – неправомерно.</p> <p>Договоры, заключенные не на условиях общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах – ничтожны сделки (ст. 166 – 168 Гражданского кодекса Российской Федерации)</p>	<p>Доме договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме с управляющей организацией собственники помещений в данном доме заключают на основании решения общего собрания указанных собственников. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.</p> <p>Статья 161.1 ЖК РФ. Совет многоквартирного дома</p> <p>8. Председатель совета многоквартирного дома:</p> <p>3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса.</p>
<p>1. Восьмой вопрос: «Утверждение Положения о совете многоквартирного дома»</p> <p>I. Статья 161¹ Жилищного кодекса Российской Федерации не предусматривает возможность утверждения Положения о совете многоквартирного дома. Эта норма содержит прямое и исчерпывающее регулирование создание и деятельности совета многоквартирного дома;</p> <p>II. Положения о совете многоквартирного дома требуют юридического анализа на предмет наличия противоречий требованиям статьи 161¹ Жилищного кодекса Российской Федерации, произвольного изложения положений этой статьи.</p>	
<p>Десятый вопрос: Утверждение порядка уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и его решения</p> <p><i>В повестке общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах</i></p>	<p>Статья 46 ЖК РФ. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>3. Решения, принятые общим собранием собственников</p>

Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p><i>указана формулировка: «Утверждение порядка уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и его решениях», а в решениях собственников помещений в многоквартирных домах указана формулировка: «Утверждение порядка уведомления о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и его решениях - путем публикации в СМИ»</i></p> <p>I. Это противоречит требованию ч. 3 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, устанавливающей единственный способ размещения информации о собраниях и принятых на нем решениях - путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещениях данного дома. Решением общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме эта норма неправомерно изменена;</p> <p>II. формулировка по данному вопросу в решении противоречит формулировке повестки собрания. То есть на голосование ставились одни вопросы, а голосование по бюллетеням осуществлялось по другим вопросам. При отсутствии очного обсуждения при голосовании в форме заочного голосования – этот невозможно и не соответствует требованиям ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Указанное нарушение требований ч. 3 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации создает предпосылки для ограничения прав собственников помещений в многоквартирном доме на ознакомление с результатами собрания и затрудняет возможное обжалование неправомерных или нарушающих права граждан решений общих собраний.</p>	<p>помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.</p> <p>Статья 48 ЖК РФ. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.</p>
<p>Девятый вопрос: «Выбор (изменение) способа управления многоквартирным домом в соответствии с п. 3 ст. 161 ЖК РФ»</p> <p>Какой именно способ управления многоквартирным домом имеется в виду в данном вопросе не ясно, так как статья 161 ЖК РФ состоит из частей (не пунктов). Принимать</p>	<p><u>Статья 161.</u> Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом</p> <p><u>Часть 2 ст. 161 ЖК РФ:</u></p> <p>2. Собственники помещений в многоквартирном доме</p>



Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>решение по данному вопросу при такой формулировке реализовать принятое решение – невозможно.</p>	<p>обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:</p> <ol style="list-style-type: none">1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;3) управление управляющей организацией. <p><u>Часть 3 ст. 161 ЖК РФ:</u></p> <ol style="list-style-type: none">3. 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.
<p>Одинадцатый вопрос: «Утверждение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома»</p> <p><i>В повестке общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах указана формулировка: «Утверждение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома», а в решениях собственников помещений в многоквартирных домах указана формулировка: «Утверждение места хранения протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирного дома – у председателя совета многоквартирного дома»</i></p> <ol style="list-style-type: none">I. Это противоречит требованию ч. 4 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации, так как решение не предусматривает ни места, ни адреса хранения протоколов. Вместо этого указано: «у председателя совета многоквартирного дома», что абсолютно неопределенно;II. В нарушение ч. 4 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации не установлено места или адреса хранения решений собственников на общих	<p>Статья 46 ЖК РФ. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <ol style="list-style-type: none">4. Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.



Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>собраниях собственников помещений в многоквартирных домах, что является нелегитимной ревизией норм Жилищного кодекса Российской Федерации;</p> <p>III. формулировка по данному вопросу в решении противоречит формулировке повестки собрания. То есть на голосование ставились одни вопросы, а голосование по бюллетеням осуществлялось по другим вопросам. При отсутствии очного обсуждения при голосовании в форме заочного голосования – этот невозможно и не соответствует требованиям ч. 5 ст. 48 Жилищного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Указанное нарушение требований ч. 4 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации создает предпосылки для ограничения прав собственников помещений в многоквартирном доме на ознакомление с результатами собрания и затрудняет возможное обжалование неправомерных или нарушающих права граждан решений общих собраний.</p>	
<p>III. Правовой анализ системы расчетов за жилые помещения и коммунальные услуги</p> <p>В г. Туле плата за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги вносится на банковские счета управляющих организаций, товариществ собственников жилья, ЖСК</p> <p>Это соответствует требованиям жилищного законодательства, поскольку расчетно-кассовые центры не являются исполнителями коммунальных услуг.</p> <p>И напротив, распространение вторых платежных документов для «оплаты услуг ООО «Управляющая организация № __ города Тулы» через ОАО «Областной Единый</p>	<p>Статья 155 ЖК РФ. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги</p> <p>7. Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации, за исключением случая, предусмотренного частью 7.1 настоящей статьи.</p> <p>Статья 161 ЖК РФ. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности</p>

Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>Информационно-Расчетный Центр» не соответствует нормам Жилищного кодекса Российской Федерации и принятых в соответствии с ним подзаконных нормативных правовых актов федерального уровня:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ООО «Управляющая организация № __ города Тулы» не являются абонентами у ресурсоснабжающих организаций, не покупают коммунальные ресурсы и, следовательно, <u>не могут</u> их продавать в рамках предоставления коммунальных услуг; 2) ОАО «Областной Единый Информационно-Расчетный Центр» <u>не является</u> исполнителем коммунальных услуг и поэтому <u>не может</u> принимать и расщеплять платежи за жилые помещения и коммунальные услуги; 3) Положения ч. 7 ст. 155 и ч. 2² и 2³ ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации и пп. «б» п. 69 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, <u>не позволяют договорам</u> <u>менять</u> <u>правила, установленные жесткими нормами</u> <u>актов жилищного законодательства</u> 	<p>по управлению многоквартирным домом</p> <p>2.2. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных пристановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлечь на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.</p> <p>2.3. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за</p>

<p>Факты и оценки</p>	<p>Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов</p> <p>предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома¹, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.</p> <p>Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354:</p> <p>69. В платежном документе указываются:</p> <p>б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;</p> <p>Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии (утв. постановлением Правительства РФ от 4 мая 2012 г. N 442):</p> <p>20. ... Потребители коммунальной услуги по</p>
<p>В г. Туле плата за коммунальную услугу электроснабжения вносится энергоснабжающей организацией</p>	

¹ Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354): 2. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее: "степень благоустройства многоквартирного дома или жилого дома" - качественная характеристика многоквартирного дома или жилого дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.



Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
<p>Это не соответствует требованиям жилищного законодательства и Основным положениям функционирования розничных рынков электрической энергии (утв. постановлением Правительства РФ от 4 мая 2012 г. N 442).</p> <p>Нарушителями являются одновременно:</p> <ul style="list-style-type: none">• и управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы (не выполнены требования ч. 2² и 2³, 11 ст. 161, ч. 2 и 3 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации)• и гарантирующей поставщик или энергосбытовая (энергоснабжающая) организация (не выполнены требования п. 20, 68, 69, 81 и 184 Основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии (утв. постановлением Правительства РФ от 4 мая 2012 г. N 442)	<p>электроснабжению, которые в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354, не входят на обслуживание у исполнителей коммунальных услуг в лице управляющих организаций, товариществ собственников жилья либо жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, принимаются на обслуживание гарантирующим поставщиком с даты, установленной для такого принятия уполномоченным органом субъекта Российской Федерации или в случае, указанном в пункте 18 настоящего документа, - уполномоченным федеральным органом и вносят плату за потребленную с этой даты электрическую энергию в адрес гарантирующего поставщика. Соответствующие договоры с указанными потребителями коммунальной услуги электроснабжения, в том числе в отсутствие их письменной формы, заключаются в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации.</p> <p>68. Исполнитель коммунальной услуги в лице управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в целях оказания потребителям коммунальной услуги по электроснабжению (коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, предоставляемой исполнителем коммунальной услуги с использованием электрической энергии при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) заключает</p>

<p>Факты и оценки</p>	<p>Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов</p>
	<p>договор энергоснабжения с гарантирующим поставщиком или энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией в соответствии с настоящим документом и Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 14 февраля 2012 г. N 124.</p> <p>69. Потребители коммунальной услуги по электроснабжению - собственники и пользователи помещений в многоквартирных домах и жилых домов в порядке и в случаях, установленных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, заключают договоры энергоснабжения с гарантирующим поставщиком.</p> <p>71. Граждане - потребители электрической энергии, за исключением граждан, указанных в пункте 69 настоящего документа, и граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность, приобретают электрическую энергию на основании договоров энергоснабжения, заключаемых в соответствии с настоящим документом с гарантирующим поставщиком или энергосбытовой (энергоснабжающей) организацией.</p> <p>81. ...Исполнители коммунальной услуги обязаны вносить в адрес гарантирующего поставщика оплату стоимости поставленной за расчетный период электрической энергии (мощности) до 15-го числа месяца, следующего за расчетным периодом, если соглашением с гарантирующим поставщиком</p>



Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
	<p>не предусмотрен более поздний срок оплаты. 184. ...Определение объемов покупок электрической энергии, поставленной исполнителю коммунальных услуг в лице управляющей организации или товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, в том числе на вводе в многоквартирный дом, осуществляется в соответствии с Правилами, обязательными при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями.</p>
<p><u>В г. Туле плата за коммунальные услуги газоснабжения вносится газораспределительной организацией</u></p> <p>Это не соответствует требованиям жилищного законодательства и Правилам поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан (утв. постановлением Правительства РФ от 21 июля 2008 г. N 549).</p> <p>Нарушителями являются одновременно:</p> <ul style="list-style-type: none">• и управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные кооперативы (не выполнены требования ч. 2² и 2³, 11 ст. 161, ч. 2 и 3 ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации)• и газораспределительная (газоснабжающая) организация (не выполнены требования п. 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан (утв. постановлением Правительства РФ от 21 июля 2008 г. N 549)	<p>Правила поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан (утв. постановлением Правительства РФ от 21 июля 2008 г. N 549)</p> <p>3. Понятия, используемые в настоящих Правилах, означают следующее:</p> <p>"абонент" - сторона договора, обязанная принять поставленный газ и оплатить его. Абонентом может выступать физическое лицо (гражданин), в том числе собственник (наиматель) жилого дома, приобретающий газ для удовлетворения личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или юридическое лицо (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный и иной специализированный кооператив), приобретающее газ в качестве коммунального ресурса для предоставления гражданам коммунальной услуги по газоснабжению;</p> <p>Письмо Министерства регионального развития РФ от 18 июня 2009 г. N 18626-СК/14</p>

Факты и оценки	Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов
	<p>2. Отношения по поставке газа исполнителю коммунальной услуги газоснабжения.</p> <p>В соответствии с пунктом 3 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан "поставка газа" - это действия, обеспечивающие подачу природного газа по газораспределительной сети либо сжиженного углеводородного газа из резервуарной или групповой баллонной установки до границы раздела собственности на газораспределительные (присоединенные) сети, определенной в установленном порядке.</p> <p>Согласно разделу 1 Правил безопасности систем газораспределения и газопотребления, утвержденных постановлением Госгортехнадзора России от 18 марта 2003 г. N 9, газораспределительная сеть - технологический комплекс газораспределительной системы, состоящий из наружных газопроводов поселений (городских, сельских и других поселений), включая межпоселковые, от выходного отключающего устройства газораспределительной станции (ГРС), или иного источника газа, до вводного газопровода к объекту газопотребления. Вводной газопровод - участок газопровода от установленного снаружи отключающего устройства на вводе в здание.</p> <p>Пунктом 9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, предусмотрено, что внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.</p> <p>Таким образом, обязанность газоснабжающей организации по поставке газа исполнителю коммунальной услуги в</p>



<p>Факты и оценки</p>	<p>Нормы федеральных законов и иных нормативных правовых актов</p>
	<p>многоквартирном доме считается выполненной при поступлении газа в вводной газопровод. Доставка газа в жилое помещение многоквартирного дома лежит на исполнителе. В этом случае деятельность поставщика газа не связана с обеспечением комфортных условий проживания граждан в жилых помещениях, и отношения по поставке газа исполнителю коммунальной услуги газоснабжения не регулируются нормами жилищного законодательства.</p>

