

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
«ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ»**

141400, Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, д.1

тел.8(495) 730-80-51, факс 8(495) 730-80-39

г.Щелково
(место составления акта)

« 16 » 08 2012 г.
(дата составления акта)

12.00
(время составления акта)

АКТ ПРОВЕРКИ

Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области»
№ 1-38-04334-9-2012

По адресу/адресам: г.Щелково, ул.Сиреневая, д.7а офис ТОН№9 Госжилинспекции Московской области

(место проведения проверки)

На основании: распоряжения №1-38-04334-9-2012 от 23.07.2012г. В.М.Глазунова – заместителя начальника Госжилинспекции Московской области

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

была проведена внеплановая, документарная проверка в отношении:

(плановая/внеплановая, документарная/выездная)

ТСЖ «Успех»

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

Дата и время проведения проверки:

" 16 " 08 2012 г. с 11 час. 00 мин. до 13 час. 00 мин. Продолжительность 2.0 час.

" " 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: 1 / 2.0 часа

(рабочих дней/часов)

Акт составлен: Госжилинспекцией Московской области

(наименование органа государственного контроля)

С копией распоряжения о проведении проверки **ознакомлен (ы):**

(заполняется при проведении выездной проверки)

(фамилии, инициалы, подпись, дата, время)

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

(заполняется в случае необходимости согласования проверки с органами прокуратуры)

Лицо (а), проводившее проверку:

(фамилия, имя, отчество (в случае, если имеется), должность должностного лица (должностных лиц), проводившего (их) проверку; в случае привлечения к участию в

Ланина Татьяна Викторовна - консультант ТО-9

проверке экспертов, экспертных организаций указывается фамилии, имена, отчества (последнее – при наличии), должности экспертов и/или наименование экспертных

организаций с указанием реквизитов свидетельства об аккредитации и наименовании органа по аккредитации, выдавшего свидетельство)

При проведении проверки присутствовали:

(фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), должность руководителя, иного должностного лица, 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)

Копия верна Ланет Ланина Т.В.



В ходе проведения проверки:

выявлены нарушения обязательных требований установленных (с указанием положений (нормативных) правовых актов): по адресу: Московская область, г.Щелково, Пролетарский проспект, д.15

По результатам рассмотрения представленных ТСЖ «Успех» документов установлено следующее:

Вопросы правомерности избрания Председателя правления ТСЖ, соответствия устава ТСЖ требованиям жилищного законодательства и внесенных в устав изменений, регламентируются разделом VI Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с ч.1 ст. 136 ЖК РФ, собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме.

В материалы проверки представлен протокол №1 от 07.06.2006 года результатов заочного голосования собственников помещений, из которого видно, что 48 собственников помещений проголосовало за создание ТСЖ «Успех». Однако подтвердить процентное соотношение голосов, проголосовавшим собственникам не имеется возможности, так как в материалы проверки не представлен реестр собственников помещений.

Свидетельством серия 50 №009123998 от 20.07.2006 года о государственной регистрации юридического лица - ТСЖ «Успех» было зарегистрировано в налоговом органе за основным государственным регистрационным номером 1065050020067.

При проведении проверки правомерности избрания председателем правления ТСЖ «Успех» Сергеевой Г.А. установлено:

В соответствии с ч. 1 ст. 143 ЖК РФ, членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья.

Согласно ст. 144 ЖК РФ, органами управления товарищества собственников жилья являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья, помимо прочего, относится избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий.

В материалы проверки представлен протокол №12а от 07.02.2011 года заседания членов правления с повесткой дня о выборе председателя ТСЖ «Успех» и принято единогласное решение об избрании председателем товарищества Сергееву Г.А.

Также установлено, что **Сергеева Г.А. не является собственником помещения многоквартирного дома №15 по Пролетарскому проспекту г. Щелково Московской области и осуществляет свою деятельность по доверенности от 21.10.2011 года, выданной Сергеевым С.Р., который является собственником 1/2 доли квартиры №53 по Пролетарскому проспекту, д.15.**

Данной доверенностью Сергеев С.Р., собственник 1/2 доли квартиры №53, расположенной по адресу: Московская область, г. Щелково, Пролетарский пр-т, д.15 уполномочивает Сергееву Г.А. представлять его интересы как участника долевой собственности на общее имущество домовладельцев или ТСЖ и как члена ТСЖ.

В соответствии с ч. 1 ст. 143 ЖК РФ, если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, **лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.**

Следовательно, **членом правления и председателем правления товарищества может стать только собственник помещения многоквартирного дома.**

На основании вышеизложенного, можно сделать вывод о том, что гражданка Сергеева Г.А. не может являться членом товарищества, быть избранной председателем правления и, соответственно, не может представлять интересы ТСЖ «Успех» и заключать договоры от имени ТСЖ «Успех».

При проверке правомерности заключения договора управления с управляющей организацией ЗАО «Новые технологии» установлено:

Территориальный отдел № 9

Тел./факс: 582-22-27

Копия Сергеева Г.А. - Сергеева Г.А.

В соответствии с ч.3 ст. 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

В представленном в материалы проверки договоре управления многоквартирным домом от 01.05.2012 года отсутствует порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления, что является нарушением ч.3 ст. 162 ЖК РФ.

В материалы проверки представлен Устав ТСЖ «Успех», утвержденный на Учредительном Собрании 14.04.2003года.

В соответствии с п.2 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ должностные лица органов государственного жилищного надзора, являющиеся государственными жилищными инспекторами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, имеют право проверять соответствие устава товарищества собственников жилья, внесенных в устав изменений требованиям законодательства Российской Федерации.

В ходе проверки положений Устава ТСЖ «Успех» выявлены следующие нарушения:

Главу №1 устава «Общие положения» дополнить ч.1 ст. 135 ЖК РФ, а именно:

ч.1. Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо в случаях, указанных в части 2 статьи 136 ЖК РФ, имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с настоящим Кодексом помещениями в данных многоквартирных домах или данными жилыми домами, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Главу №2 устава «Правовое положение Товарищества» дополнить п.1 ч.1 ст. 137 ЖК РФ, а именно:

ч.1. Товарищество собственников жилья вправе:

1) заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом и иные обеспечивающие управление многоквартирным домом, в том числе содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, договоры.

Главу №3 устава «Обязанности товарищества» дополнить ч.2, ч.8, ч.9 и ч.10 ст. 138 ЖК РФ, а именно:

ч.2) осуществлять управление многоквартирным домом в порядке, установленном разделом VIII ЖК РФ;

ч.8) представлять законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, связанные с управлением общим имуществом в данном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами;

ч.9) вести реестр членов товарищества и ежегодно в течение первого квартала текущего года направлять копию этого реестра в органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ;

ч.10) представлять в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанные в части 2 статьи 20 ЖК РФ, в течение трех месяцев с момента государственной регистрации внесенных в устав товарищества изменений заверенные

Копия верна 10.05.11 г. Иланова Т.В. 1

председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копию устава товарищества, выписку из протокола общего собрания членов товарищества о принятии решения о внесении изменений в устав товарищества с приложением заверенных председателем товарищества и секретарем общего собрания членов товарищества копий текстов соответствующих изменений.

Главу №4 устава «Членство в Товариществе» дополнить ч.4, ч.5 и ч.6 ст. 143 ЖК РФ, а именно:

ч.4. Реестр членов товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членов товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

ч.5. Член товарищества собственников жилья обязан предоставить правлению товарищества достоверные сведения, предусмотренные частью 4 ЖК РФ, и своевременно информировать правление товарищества об их изменении.

ч.6. Членство в товариществе собственников жилья, созданном собственниками помещений в двух и более многоквартирных домах, прекращается у всех являвшихся членами товарищества собственников помещений в одном из многоквартирных домов с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества собственника помещения в многоквартирном доме, в товариществе которого после прекращения этого членства члены товарищества, являющиеся собственниками помещений в том же доме, будут обладать менее чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. После прекращения членства в товариществе собственники помещений в данном доме обязаны выбрать и реализовать один из указанных в статье 161 ЖК РФ способов управления многоквартирным домом.

Главу 5 устава «Органы управления Товарищества» дополнить ч.3, ч.3.1 и ч.6 ст. 147 ЖК РФ, а именно:

ч.3. Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества.

ч.3.1. Членом правления товарищества собственников жилья не может являться лицо, с которым товарищество заключило договор управления многоквартирным домом, или лицо, занимающее должность в органах управления организации, с которой товарищество заключило указанный договор, а также член ревизионной комиссии (ревизор) товарищества. Член правления товарищества собственников жилья не может совмещать свою деятельность в правлении товарищества с работой в товариществе по трудовому договору, а также поручать, доверять другому лицу или иным образом возлагать на него исполнение своих обязанностей члена правления товарищества.

ч.6. Правление товарищества собственников жилья правомочно принимать решения, если на заседании правления товарищества присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членов правления товарищества. Решения правления товарищества принимаются простым большинством голосов от общего числа голосов членов правления, присутствующих на заседании, если большее число голосов для принятия таких решений не предусмотрено уставом товарищества. Решения, принятые правлением товарищества, оформляются протоколом заседания правления товарищества и подписываются председателем правления товарищества, секретарем заседания правления товарищества.

Главу №6 устава «Обязанности правления Товарищества» дополнить ч.7 ст. 148 ЖК РФ, а именно:

ч.7. Ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

Главу №7 устава «Председатель правления Товарищества» дополнить ч.2 ст. 149 ЖК РФ, а именно:

ч.2. Председатель правления товарищества собственников жилья действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных

Кочевая Версия Логотипа Т.Р.1

внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Главу №8 устава «Ревизор» дополнить п.п.1.1 п.1 ч.3 ст. 150 ЖК РФ, а именно:

ч.1.1) представляет общему собранию членов товарищества заключение по результатам проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества.

Главу №11 устава «Ликвидация Товарищества», дополнить ч.3, ч.4 ст. 140 ЖК РФ, а именно:

ч.3. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме разделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 ЖК РФ. Решение о разделении товарищества может быть принято на общем собрании его членов большинством голосов членов товарищества от числа голосов членов товарищества, присутствующих на его общем собрании, при условии согласия на такое разделение общего собрания собственников помещений в каждом многоквартирном доме, решение о котором принято большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в каждом многоквартирном доме в течение двух лет с момента проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, собственники помещений в котором инициировали такое разделение.

ч.4. Реорганизация товарищества собственников жилья, созданного в двух и более многоквартирных домах, может быть осуществлена в форме выделения при условии соблюдения требования, установленного частью 1 статьи 136 ЖК РФ. Решение о выделении товарищества может быть принято на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, в котором будет создано товарищество собственников жилья в процессе выделения, большинством голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме.

Дополнить устав ТСЖ «Успех» главами, соответствующими ст. 143.1 ЖК РФ и ст. ст. 145, 146 ЖК РФ, а именно «Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме» и «Общее собрание членов товарищества собственников жилья».

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 Госжилинспекции Московской области (с указанием реквизитов выданных предписаний): _____

нарушений не выявлено _____

Главное управление Московской области
«Государственная жилищная инспекция
Московской области»

Территориальный отдел № 9

Тел./факс: 582-22-27

Копия передана Лель-Машинка Т.В.

Запись в Журнал учёта 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 учёта 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 к акту документы:

Blank lines for listing attached documents.

Подпись лиц, проводивших проверку:
Главное управление Московской области
«Государственная жилищная инспекция
Московской области»
Территориальный отдел № 9
Тел./факс: 582-22-27

(фамилия, инициалы)
Лавренко Т.В.

(фамилия, инициалы)

(фамилия, инициалы)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

(подпись)

(фамилия, инициалы)

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

Blank line for signature of the inspected entity.

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

« _____ » _____ 20 ____ г.

(подпись)

Пометка об отказе ознакомления с актом проверки:

(подпись уполномоченного должностного лица (лиц) проводивших проверку)

Главное управление Московской области
«Государственная жилищная инспекция
Московской области»
Территориальный отдел № 9
Тел./факс: 582-22-27

Конев Сергей Сергеевич - Лавренко Т.В.