



**ГОСУДАРСТВЕННАЯ  
ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ  
КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ**

Красная ул., д. 178, г. Краснодар, 350020  
Тел. (861) 259-44-03, факс (861) 255-32-93  
E-mail: gzhi@krasnodar.ru

Сусолкиной И.М.

simsima2010@yandex.ru

10.12.2024 № 750-29761/24  
На № 23-2024-83785 от 06.11.2024

О рассмотрении обращения

Уважаемая Ирина Михайловна!

Государственной жилищной инспекцией Краснодарского края (далее – госжилинспекция края) Ваше обращение от 16 ноября 2024 г. № 23-2024-83785, поступившее посредством государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ), в пределах компетенции рассмотрено.

В соответствии с частью 4 статьи 12 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Закон № 209-ФЗ) с 1 июля 2017 г. поставщики информации обязаны размещать в ГИС ЖКХ информацию, предусмотренную Законом № 209-ФЗ.

Частью 3 статьи 8 Закона № 209-ФЗ установлено, что поставщики информации обеспечивают полноту, достоверность, актуальность информации и своевременность ее размещения в ГИС ЖКХ.

Состав, сроки и периодичность размещения информации утверждены приказом Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 февраля 2024 г. № 79/пр (далее – Приказ № 79/пр).

Пунктом 36 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 (далее – Правила № 416), срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32, 34 Правил № 416, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).

Госжилинспекцией края в целях надлежащего рассмотрения Вашего обращения проведен анализ сведений, содержащихся в ГИС ЖКХ, по результатам которого установлено, что ООО УК «Геленджикский Маяк»

информация об ответе на Ваш запрос от 6 ноября 2024 г. № 23-2024-83619 в соответствии с пунктом 19.2 главы 11 Приказа № 79/пр в ГИС ЖКХ размещена в установленный срок.

Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования (в том числе проведение дополнительных работ и услуг). Решения, принятые на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома, являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 5 статья 46 ЖК РФ).

В соответствии с частью 3 статьи 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.

Произведенным арифметическим расчетом кворума установлено, что в собрании собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: г. Новороссийск, тер. Цемдолина, ул. Красина, д. 53 (далее – МКД) приняли участие собственники, обладающие помещениями в МКД суммарной площадью 3 316,6 кв.м., что соответствует 75,44 % голосов от общего числа всех собственников помещений в МКД (13 433,9 кв.м. / 17 808,1 кв.м. \*100 % = 75,44 %).

Таким образом, кворум для проведения общего собрания, в соответствии с частью 3 статьи 45 ЖК РФ, имелся, что свидетельствует о правомочности данного собрания, так как в нем приняли участие собственники помещений в МКД, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Включение размера платы за дополнительные услуги в счета на оплату жилищно-коммунальных услуг является правомерным в случае, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято соответствующее решение.

Если решение общего собрания собственников помещений в МКД не оспорено в судебном порядке, не соответствующим закону не признано, то в силу прямого указания закона для всех собственников помещений в МКД, с которыми заключен договор управления на соответствующих условиях, является обязательным, в том числе для тех собственников, которые не принимали участие в голосовании.

В ходе рассмотрения Вашего обращения установлено, что общим собранием собственников помещений в МКД, оформленным протоколом № 1 от 26 июля 2024 г. (далее – Протокол), по 10 вопросу повестки дня дали согласие на выполнение работ по текущему ремонту, а именно работы по изготовлению и установке дополнительной контейнерной площадки за счет средств собственников помещений. Стоимость работ согласно локально

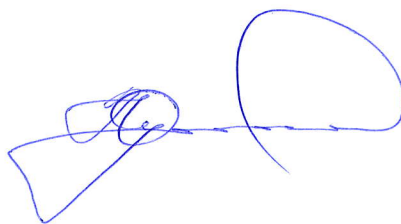
сметного расчета 134 559 руб. из расчета 1,22 руб./кв.м. с каждого помещения (жилого и нежилого) в данном корпусе в течение 3 месяцев с 1 сентября 2024 г. По 11 вопросу повестки дня собственники помещений в МКД дали согласие на выполнение работ по текущему ремонту, а именно работы по изготовлению и установке защитных ограждений зеленых зон (клумб) от несанкционированной парковки автомобилей за счет средств собственников помещений в МКД. Стоимость работ согласно локально сметного расчета 450 909 руб. из расчета 4,07 руб./кв.м. с каждого помещения (жилого и нежилого) в данном корпусе в течение 3 месяцев с 1.09.2024 г. По 14 вопросу повестки дня собственники помещений в МКД приняли решение об установке заборного ограждения, четырех калиток, двух распашных ворот, систем автоматизации открытия ворот, ограничив доступ посторонних лиц в дворовую территорию ЖК «Красина» согласно коммерческого предложения № 1944-2 ИП Колодина В.С. (ИНН 231515876927) стоимость работ 932 196 руб. за счет средств собственников помещений ЖК «Красина», путем единовременного взноса из расчета 16,83 руб./кв.м. с каждого помещения (жилого и нежилого)

Данные решения общего собрания собственников помещений в МКД не оспорены в судебном порядке, не соответствующим закону не признаны и в силу части 5 статьи 46 ЖК РФ для всех собственников помещений в МКД, с которыми заключен договор управления на соответствующих условиях, являются обязательными.

На основании части 6 статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения, и, если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Дополнительно сообщаем, что в случае причинения вреда Вам или принадлежащему Вам имуществу, Вы вправе обратиться в суд для защиты своих прав и законных интересов.

Начальник отдела  
инспекционного и  
лицензионного контроля



В.К. Жукова

Соболева Татьяна Сергеевна  
Ковалев Иван Дмитриевич  
+7(861) 259-08-83