

РОСТОВСКАЯ-НА-ДОНУ



ГОРОДСКАЯ ДУМА

ВОСЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ

ОСЬКИНА НАТАЛЬЯ ВЛАДИМИРОВНА

344113, Россия, г. Ростов-на-Дону, пр-т Космонавтов, 2/2, ком. 506

e-mail: deputat.zapros@yandex.ru

тел/факс 8 918 575 82 82, 8 863 276 45 89

7 октября 2026 г.

№ 0811/10-2026

**Председателю Ростовского областного суда
Тарасову В.Н.**

ОБРАЩЕНИЕ ДЕПУТАТА

Уважаемый Василий Николаевич!

Ко мне, как депутату Ростовской-на-Дону городской Думы восьмого созыва, обратились собственники квартир многоквартирного дома по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Двинская, 24/1, за защитой своих жилищных прав на смену способа управления.

Первомайским районным судом г. Ростова-на-Дону (судья Щедрина Н.Д., дело № 2-1485/2025), в связи с отсутствием кворума, было признано незаконным решение общего собрания собственников данного МКД, по которому управление домом перешло от ИП Самурской Е.О.(ранее осуществлявшей функции управляющей компании) к ТСЖ «Бастет».

При вынесении решения, суд первой инстанции не определил юридически значимые обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, а именно: площадь находящихся в собственности жилых и нежилых помещений, исходя из которой рассчитывается наличие или отсутствие кворума.

Ответчики настаивали, что кворум должен быть рассчитан исходя из фактической площади помещений, а именно: 4 164,6 кв.м.

В дальнейшем Ростовский областной суд (судья Михайлов Г.В. дело № 33-17019/2025) оставил данное решение без изменения, указав:

«Общее количество голосов (100%) составляет 4625,89 кв.м согласно реестру собственников МКД...»

При этом, суд и первой, и апелляционной инстанции, при расчете **кворума сослались на площадь, указанную в протоколе общего собрания,** которая была взята из реестра собственников, предоставленного ИП Самурской Е.О.(как управляющей компанией обязанной вести данный реестр) - инициатору общего собрания - **4625,89 кв.м., а не фактическую - 4 164,6 кв.м.**

В дальнейшем Государственная жилищная инспекция Ростовской области неоднократно отказывала ТСЖ и УК во внесении изменений в реестр лицензий, ссылаясь на преюдициальность голосующей площади, **якобы установленной апелляционным определением Ростовского областного суда.**

В связи с этим, собственники, которые провели новое собрание об организации нового ТСЖ «Ашмедай», вынуждены были обратиться в Арбитражный суд Ростовской области с заявлением о признании незаконным приказа ГЖИ РО об отказе во внесении изменений в реестр лицензий, в связи с передачей управления многоквартирным домов вновь созданному ТСЖ. (дело № А53-5761/2026)

Арбитражному суду Ростовской области понадобился **всего один правильно сформулированный запрос** в ППК Роскадастр, что бы установить, что **одно и то же (неоднократно реконструированное) помещение на первом этаже, указано в реестре собственников, предоставленном в Первомайский районный суд ТРИЖДЫ. (255,2 кв.м., 283 кв.м., 306 кв.м.)**

Собственники квартир, создавшие ТСЖ «Бастет», как законопослушные граждане вынуждены были исполнить вступившие в законную силу судебные акты и вернуть управление домом ИП Самурской Е.О., а затем ликвидировать ТСЖ «Бастет» и выплатить истцам судебные расходы в размере 48 тысяч рублей.

Полагаю, что такое попустительское отношение к рассмотрению дел, затрагивающих право больших групп простых граждан, уменьшает авторитет судебной власти и подрывает доверие к судебной системе Ростовской области.

В настоящее время в Первомайском районном суде вновь рассматривается дело об оспаривании решения общего собрания собственников помещений в данном МКД, теперь о законности организации ТСЖ «Ашмедай».

Учитывая вышеизложенное, прошу Вас обеспечить соблюдение законности при рассмотрении данного дела и тщательное изучение всех обстоятельств, имеющих значения для правильного рассмотрения дела.

Приложение:

1. Копия апелляционного определения от - 4л.
2. Копия ответа ГЖИ РО -2 л.
3. Копия ответа ППК Роскадастр -3л.
4. Копия свидетельства о праве собственности -3л.

С уважением, депутат Оськина Наталья Владимировна

