

Нам пишут. ЖК «Я – Маяковский»: отсутствие дорожной инфраструктуры и подделка голосов

На почту новосибирской редакции Бабра пришло письмо от председателя совета дома по улице Тульская, 76 **Светланы Юцис**. Женщина рассказала нам о том, что строительная фирма, принадлежащая скандальному бизнесмену **Игорю Белокобыльскому**, каким-то чудом сдала объект без соответствующей дорожной инфраструктуры. Более того, компания участвовала в подделке протокола общего собрания собственников.

«Добрый день! Хочу поделиться историей о недобросовестной УК и подделке протокола общего собрания собственников на Тульской, 76 при участии застройщика из **ГК «Стрижи»** (речь про **ООО СЗ «Дом Маяковского»**, директором которого является Белокобыльский И. Ю.), а также рассказать о странном вводе дома в эксплуатацию без тротуара, пешеходного перехода, освещения. Выход с придомовой территории организован на проезжую часть. В связи с чем опасности подвергаются все, особенно дети и пожилые люди. В зимний период перейти практически невозможно, так как дорога имеет уклон в сторону улицы Тульской, а на противоположной стороне насыпь, и при этом – постоянный поток машин. Случались скольжения и падения под колеса и переходы дороги зимой «на карачках». Обращались коллективно в ГИБДД и мэрию Новосибирска. Ситуация требует решения.



МЭРИЯ
города Новосибирска
ДЕПАРТАМЕНТ ТРАНСПОРТА И
ДОРОЖНО-БЛАГОУСТРОИТЕЛЬНОГО
КОМПЛЕКСА
УПРАВЛЕНИЕ
АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

ул. Фрунзе, 96
г. Новосибирск, 630005
тел. (383) 224-08-07, факс (383) 211-11-22

от 17.05.2024 № 24/05/14/04193
На № 12-09/193 от 19.04.2024

Ющис С.

sve.tyu@yandex.ru

Уважаемая Светлана!

Рассмотрев Ваше обращение, поступившее в мэрию города Новосибирска из УМВД ОГИБДД города Новосибирска, по вопросу обустройства пешеходного перехода вблизи дома № 76 по ул. Тульская, сообщаем следующее.

В соответствии с требованиями ГОСТ Р 52289-2019 «Технические средства организации дорожного движения. Правила применения дорожных знаков, разметки, светофоров, дорожных ограждений и направляющих устройств». Пешеходный переход должен быть оборудован дорожными знаками, разметкой, стационарным наружным освещением (с питанием от распределительных сетей или автономных источников). По результатам выезда на место было установлено, что на данный момент не представляется возможным обустройства «Пешеходного перехода» в связи с отсутствием элементов, а именно тротуары, пандусы, освещение. После обустройства всех необходимых элементов «Пешеходного перехода» станет возможным установка дорожного знака 5.19.1 «Пешеходный переход».

По состоянию на текущую дату перечень объектов ремонта улично-дорожной сети города Новосибирска на 2024-2025 годы, исходя из имеющихся лимитов финансирования, сформирован. Работы по ремонту вышеуказанному участку в перечень не вошёл.

Необходимо отметить, что с учетом существующей бюджетной обеспеченности, приоритетным направлением расходования средств дорожного фонда города Новосибирска, является финансирование мероприятий по исполнению решений суда, предписаний контрольно-надзорных органов, наказов депутатов Законодательного Собрания Новосибирской области, Совета депутатов города Новосибирска, поручений Президента РФ, Губернатора Новосибирской области и мэра города Новосибирска.

2

В случае оптимистичного увеличения доходной части дорожного фонда города Новосибирска, вопрос необходимости выполнения, указанных в Вашем обращении, мероприятий будет рассмотрен дополнительно.

Заместитель начальника департамента –
начальник управления

С. В. Эпов

Также прошу обратить внимание на участие застройщика в голосованиях ОСС. В качестве

единственного собственника всех квартир, чего законы не предполагают в принципе, а также за чужие квартиры (установлено в суде). В обоих случаях эти незаконные действия привели к навязыванию УК, завышенного тарифа, дополнительных услуг.

УК «Эталон-Новосибирск» (ИНН 5406804241) принадлежит **Люшенко Д. Д.** и **Мустафину Р. С.** Им же принадлежит **УК «Азимут»** (ИНН 5405059410). Обе УК ведут прием граждан в одном офисе, имеют одинаковый телефон и один телефон диспетчерской службы.

В УК «Азимут» восемь сотрудников и три дома на обслуживании – открытая информация ГИС ЖКХ. В УК «Эталон-Новосибирск» тоже восемь сотрудников и 10 домов на обслуживании. Таким небольшим количеством сотрудников они умудряются обслуживать все дома.

Наш дом на Тульской, 76 был сдан 19 декабря 2022 года. Прием квартир начался 10 января 2023 года, велся по записи от застройщика. При приеме квартир людям давали бланки для голосования. При этом с повесткой никого не знакомили, с документами тоже, очная часть собрания якобы прошла 10 января 2023 года, но на ней никто не присутствовал. Инициатора собрания не было (он обнаружился гораздо позже, когда подписывал протокол, на момент проведения собрания он даже не принял еще квартиру и не мог быть инициатором собрания ни до начала голосования, ни после).

Бланки собирались сотрудницей УК, которая впоследствии оказалась управляющей домом. Инициатор бланки не собирал. На подписании протокола директор УК Люшенко Д. Д. положил перед «инициатором» стопку прошитых бланков и протокол собрания от 26 января 2023 года. Инициатор не глядя подписал и сразу же стал председателем совета дома с оплатой своей деятельности – **1,16 рубля** за квадратный метр. Собственники к оплате его труда получили тариф в **35,82 рубля** за «квадрат» и дополнительные услуги на **18,64 рубля** за «квадрат». Итого: **55,62 рубля** за «квадрат» в месяц. А также владельцы квартир получили запрет на парковку на территории дома и обязательство предоставить ключ от квартиры в УК.

Протокол №1

общего собрания участников долевого строительства в многоквартирном жилом доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 54:35:052395:160 по адресу: г. Новосибирск, Кировский район, ул. Тульская, в форме очно-заочного голосования

«26» января 2023 года

г. Новосибирск

Общая площадь помещений дома – 9905,6 кв.м.

Общее количество голосов собственников помещений в многоквартирном доме – 9905,6

Инициатор проведения общего собрания – Алтунин Александр Васильевич (кв. 174, ДДУ № М-1,1-174стр-20э-3ск от 25.12.2021г., кв. 175, ДДУ № М-1,1-175стр-20э-2ск от 22.12.2021г.)

Сообщение о проведении общего собрания было размещено 30.12.2022г. на входе в подъезд и 28.12.2022г. в группе дома в мессенджере Telegram.

Дата, время, место проведения очной части общего собрания – 10.01.2023г., в 09.00 час., первый этаж дома по ул. Тульской в г. Новосибирске.

Дата окончания голосования – 25.01.2023г.

Решения по вопросам повестки собрания принимались по адресу: г. Новосибирск, ул. Тульская, первый этаж.

В общем собрании приняли участие собственники, обладающие 5864,50 голосами, что составляет 59,20 % от общего количества голосов собственников помещений дома.

Кворум имеется. Собрание правомочно.

Повестка собрания.

1. Избрать председателем общего собрания Алтунина Александра Васильевича (кв. 174, 175), секретарем Рыбенко Екатерину Александровну (кв. 40) и наделить их правом подсчета голосов и подписания протокола общего собрания.

2. Выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей компанией.

3. Выбрать управление многоквартирным домом управляющей компанией ООО УК «Эталон-Новосибирск».

4. Утвердить договор управления многоквартирным домом с ООО УК «Эталон-Новосибирск».

5. Заключить с 01.02.2023 г. договор управления многоквартирным домом с ООО УК «Эталон-Новосибирск» ИНН 5406804241.

6. Утвердить с 01.02.2023 г. Перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, и их стоимость в размере 35,82 руб./кв.м. в месяц.

7. Утвердить с 01.02.2023 г. Перечень дополнительных работ, услуг, условия их оказания и выполнения, и их стоимость в размере 18,64 руб./кв.м. в месяц.

8. Утвердить порядок индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме:

Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме производится 1 раз в год на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер ежегодно индексируется по истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на индекс потребительских цен на услуги, установленный территориальным органом Росстата за предыдущий год.

ООО УК «Эталон-Новосибирск» не позднее чем за 30 дней до предстоящей индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме размещает расчет на досках объявлений, расположенных в подъезде многоквартирного дома.

1

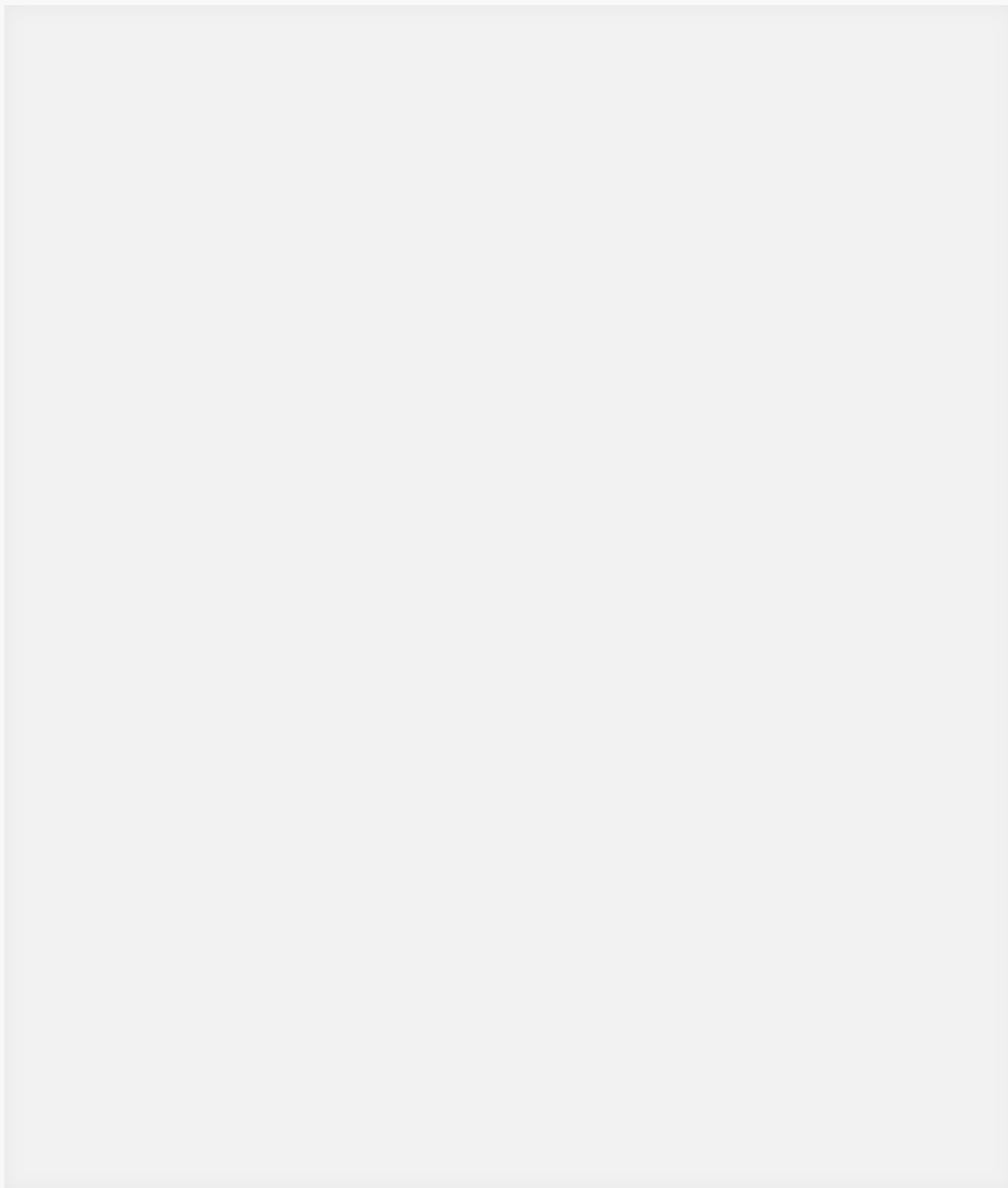
Бланки голосования и протокол собрания были размещены в ГИС ЖКХ. Как оказалось, часть бланков была подделана. Были бланки от людей, не принявших квартиры и не принимавших участие в голосовании, бланки с заменой первых листов одним почерком. Подделали даже за военнотружущего, который физически не мог присутствовать в это время в городе. Были бланки, подписанные директором застройщика, но, как оказалось, эти квартиры по акту приема-передачи приняли другие люди.

Собственники обратились в суд. Суд искивые требования удовлетворил, решения признаны недействительными. Вдобавок к нарушению процедуры голосования еще и кворума не оказалось (Ленинский районный суд Новосибирска, дело № 2-1032/2024).

Пока шел судебный процесс, УК не выполняла свои обязательства. В доме не была организована аварийно-диспетчерская служба. Не проводилась дератизация/дезинсекция. В

актах, подписанных председателем, вывозился снег в апреле. Происходили незаконные начисления (есть ответ ГЖИ). УК не предоставляла реестр для проведения голосования (есть ответ ГЖИ с возбуждением административного дела). Когда УК приступила к управлению домом, у нее не было офиса, но они организовали свое представительство на Тульской, 76 – в помещении общедомового имущества, потребляя ресурсы (электроэнергия, вода) за счет собственников (УК обязана иметь представительство в радиусе трех километров от дома или заключить договор с МФЦ). И даже сейчас на сайте ГИС ЖКХ есть информация, что там ведется прием.

Также во время процесса 9 января 2024 года в ГИС ЖКХ появился еще один протокол от 20 декабря 2022 года (разместили более года спустя). Этот протокол принесла в суд в качестве доказательства представитель УК. Застройщик ООО СЗ «Дом Маяковского» в качестве единственного собственника, оказывается, проголосовал с кворумом в 100% и принял решения «за» по тем же вопросам, которые оспаривались в этот момент. То есть застройщик, который к этому времени уже ликвидировал юрлицо (это он сделал 25 декабря 2023 года), принял год назад решения за собственников, хотя никакого права на это имел, так как был обязан передать квартиры дольщикам (они построены на их деньги) и со своей стороны был обязан в соответствии с ЖК РФ заключить временный договор с УК до проведения собрания собственниками.



ПРОТОКОЛ № 01

единственного собственника помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Расположен в границах земельного участка 54:35:052395:160 по адресу: Новосибирская область, город Новосибирск, Кировский район, ул. Тульская, проводимого в очной форме

г. Новосибирск

20 декабря 2022 года.

Инициатор проведения общего собрания: застройщик Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Дом Маяковского» ОГРН 1155476086831, адрес местонахождения: г. Новосибирск, ул. Кубовая, 112, оф. 7

Дата проведения собрания: 20 декабря 2022 года в 10 часов 00 минут.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.12.2022 года № 54-35-177-2022, выданное мэрией города Новосибирска (ИНН 5406285846)

На момент проведения настоящего собрания единственным собственником жилых и нежилых помещений в МКД является застройщик ООО СЗ «Дом Маяковского».

Количество голосов 9905,6 кв.м., что составляет 100% от общего числа голосов всех помещений в многоквартирном доме.

Кворум для принятия решений имеется. Общее собрание правомочно принимать решения по всем вопросам повестки дня.

Повестка дня:

1. Определить порядок уведомления собственников о проводимых собраниях в многоквартирном доме и о решениях, принятых общим собранием собственников - на доске объявлений, расположенной в подъезде дома.
2. Выбрать способ управления многоквартирным домом – управление управляющей компанией.
3. Выбрать управление многоквартирным домом управляющей компанией ООО УК «Эталон-Новосибирск» (ИНН 5406804241).
4. Утвердить и заключить договор управления многоквартирным домом с ООО УК «Эталон-Новосибирск» (Приложение 1).
5. Утвердить перечень работ, услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, условия их оказания и выполнения, и их стоимость в размере 35,82 руб./кв.м. в месяц (Приложение 2).
6. Утвердить перечень дополнительных работ, услуг, условия их оказания и выполнения, и их стоимость в размере 18,64 руб./кв.м. в месяц (Приложение 2)
7. Утвердить порядок индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме: Изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме производится 1 раз в год на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер ежегодно индексируется по истечении года с даты последнего установления решением предыдущего собрания собственников цен на работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на индекс потребительских цен на услуги, установленный территориальным органом Росстата за предыдущий год. ООО УК «Эталон-Новосибирск» не позднее чем за 30 дней до предстоящей индексации размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме размещает расчет на досках объявлений, расположенных в подъезде многоквартирного дома.
8. Начисление по статьям «услуги охранного предприятия», «техническое обслуживание видеонаблюдения», «обслуживание газонов и зеленых насаждений» производится с даты ввода объектов в эксплуатацию.
9. Определить местом хранения копий решений, протоколов общих собраний, а также иных документов, касающихся деятельности многоквартирного дома в управляющей компании.
10. Заключить собственникам помещений в многоквартирном доме, действующим от своего имени, прямые договоры холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, горячего водоснабжения и отопления (теплоснабжения), договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.
11. До даты заключения между собственниками и ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с ТКО договоров, содержащих положение о предоставлении коммунальных услуг и на оказание услуг по обращению с ТКО, вносить плату за

Более того, застройщик заключил временный договор с УК на три месяца, а 9 января 2024 года вместе с протоколом появился еще один, заключенный застройщиком с УК по результатам голосования (это обязательное приложение к протоколу). Застройщик, заключая 23 декабря 2022 года временный договор в соответствии с ЖК РФ, не помнил, что уже проголосовал и заключил договор с УК 20 декабря 2022 года? А директор УК тоже забыл? Или один договор ненастоящий? Тогда откуда подписи?

И да, с решением суда в нашем доме ничего не закончилось. УК «Эталон-Новосибирск» выступила инициатором собрания и с кворумом собрания в 80% собственники практически единогласно проголосовали еще раз за УК и заодно за повышение тарифа! Только председатель и секретарь собрания выбраны не были – когда собственники предложили свои кандидатуры, УК сняла этот вопрос с повестки и производила подсчет своими силами. Бланки

голосования в ГИС ЖКХ не приложены. А количество не голосовавших, откликнувшихся в домовом чате, явно больше 20%.

Сколько это будет продолжаться? Внимание к проблеме привлекли, но для собственников ничего не изменилось. Им все так же придется отбиваться от поддельных протоколов и недобросовестного исполнения обязательств. Может, уже пора наказывать рублем? Ведь если собственники не принимали завышенный тариф и есть решение суда, то он должен быть муниципальным и разницу надо возвращать? А УК обязать размещать документы (договоры подряда, акты по ним) на выполнение услуг, а если выполняет своими силами, то хотя бы иметь достаточное количество сотрудников для обслуживания?

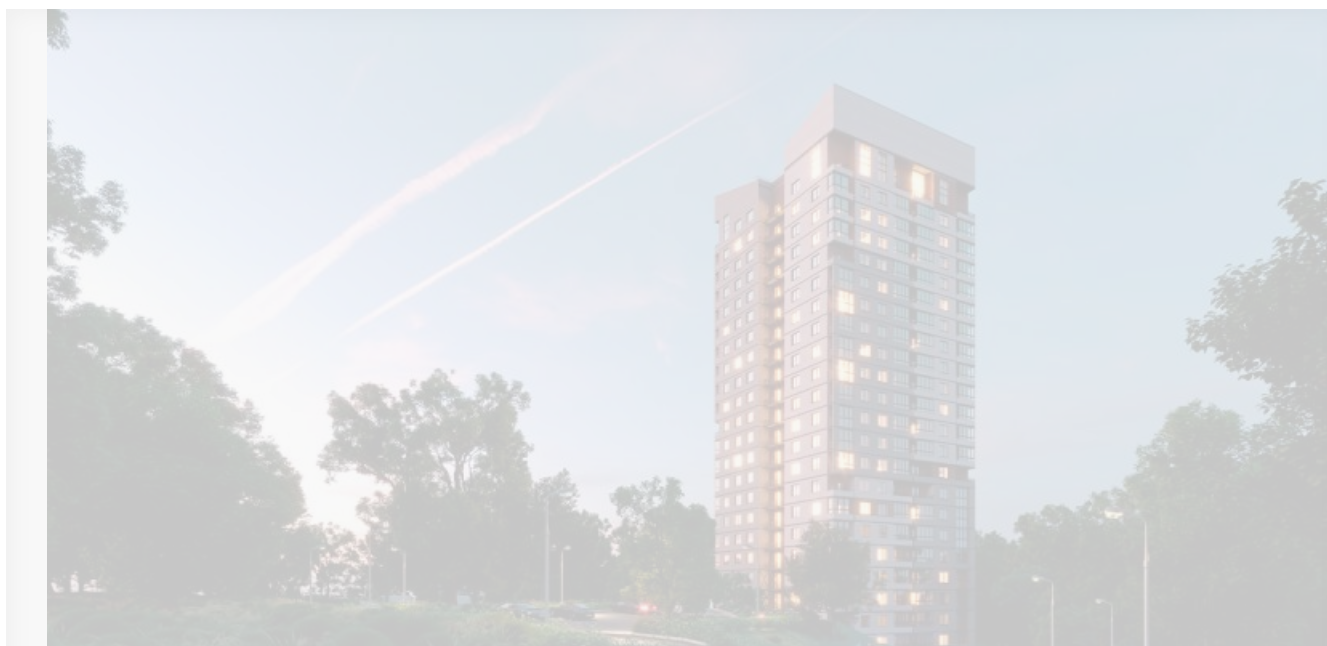
В настоящее время по обращению в прокуратуру на действия УК и застройщика по появившемуся протоколу ведется проверка в Кировском отделе полиции. А протокол общего собрания собственников оспорен в Ленинском районном суде, решение в силу не вступило, так как ответчиком подана апелляция, которая состоится 10 апреля».

Ранее на Бабре:

[Дело Украинцева. Расследование Бабра с эксклюзивными комментариями](#)

[За кем правда? Продолжается противостояние Полякова и Белокобыльского](#)

[Игорь Белокобыльский – птица гордая...](#)



ЖК «Я – Маяковский»
(улица Тульская, 76)

Фото: Бабр, ГК «Стрижи»

Автор: Андрей Игнатьев © Babr24.com БЛАГОУСТРОЙСТВО, ЖКХ, ЭКОНОМИКА И БИЗНЕС, НОВОСИБИРСК
👁 176 27.03.2025, 20:00 👍 0

URL: <https://babr24.com/?IDE=275299> Bytes: 8406 / 7698 Версия для печати

[👍 Порекомендовать текст](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:
- Телеграм

- Джем
- ВКонтакте
- Одноклассники

Связаться с редакцией Бабра в Новосибирской области:
nsk.babr@gmail.com



Автор текста: **Андрей Игнатьев**, региональный обозреватель.

На сайте опубликовано **1226** текстов этого автора.

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](https://t.me/babr24_link_bot)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: [@bur24_link_bot](https://t.me/bur24_link_bot)
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: [@irk24_link_bot](https://t.me/irk24_link_bot)
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: [@kras24_link_bot](https://t.me/kras24_link_bot)
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: [@nsk24_link_bot](https://t.me/nsk24_link_bot)
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: [@tomsk24_link_bot](https://t.me/tomsk24_link_bot)
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

Прислать свою новость

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: [@babrobot_bot](https://t.me/babrobot_bot)
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)