АССОЦИАЦИЯ
КОМПАНИЙ,
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ
НЕДВИЖИМОСТЬ

109316, Остаповский проезд, БЦ «Контакт», д.5, стр.1, под.1, 8 эт., оф.803,
Тел: +7 (495) 085 78 70, Электронная почта: info@acon.pro , www.acon.pro

Исх. № 17/27-10-УК
От 27 октября 2026 г.

Министру строительства
и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
Файзуллину И. Э.

Уважаемый Ирек Энварович!

9 октября 2026 года в рамках ежегодной выставки «Ярмарка УК» прошел Общероссийский круглый стол «Советы МКД против рейдеров в ЖКХ», в рамках которого представители общественных и управляющих организаций (УО), а также председатели и члены советов многоквартирных домов обсудили ситуацию, сложившуюся с рейдерскими захватами многоквартирных домов (МКД) в РФ.

Участники круглого стола пришли к единому пониманию, что рейдерские захваты МКД давно перестали быть локальными хозяйственными спорами или проблемами отдельных регионов. Сегодня это отлаженная схема незаконного передела рынка управления многоквартирными жилыми домами, которая действует по всей стране и несет прямую угрозу безопасности проживающих в них граждан России.

Целью рейдерских захватов МКД является хищение денежных средств собственников помещений МКД, собираемых за содержание и ремонт жилых помещений, а также коммунальные платежи граждан. Эксперты выделили следующие типы рейдерских захватов, осуществляемых с использованием поддельных протоколов общих собраний собственников (ОСС):

1) Назначение новой управляющей организации в МКД
2) Препятствие собственникам помещений МКД в смене управляющей организации.
3) Создание ТСЖ/ТСН собственниками помещений в МКД, не представляющих большинство.

Лидер Профсоюза «ЯУправдом» Сергей Креков отметил, что поддельные протоколы ОСС являются не только инструментом рейдерских захватов МКД, но и используются для иных видов хищений средств собственников помещений МКД. Так, например, в Челябинске по адресу Комсомольский проспект, 33 на ОСС с помощью поддельного протокола было принято решение о проведении капитального ремонта фасада, в результате чего стоимость предлагаемых работ выросла с 10 млн.руб. до 142 млн.руб.!

Для решения проблемы поддельных протоколов ОСС представитель Профсоюза «ЯУправдом» предложил ввести обязательное нотариальное удостоверение протоколов ОСС по аналогии с общим правилом, действующим в отношении Обществ с ограниченной ответственностью, установленным пп. 3 п. 3 ст. 67.1 Гражданского кодекса РФ.

Олеся Тыщенко, председатель Координационного совета Ассоциации председателей советов многоквартирных домов Московской области подчеркнула, что волна поддельных протоколов ОСС не обошла стороной и Московскую область. В рамках своего выступления

она представила предложения по внесению изменений в Жилищный, Уголовный, Гражданский кодексы РФ и смежные нормативно-правовые акты, регулирующие отношения между собственниками и УО, а также процедуру выбора УО, направленные на пресечение фальсификации протоколов ОСС и борьбу с рейдерскими захватами МКД. Подробнее в «Приложении 1».

Представитель Ассоциации отметила необходимость введения новой статьи в Уголовный кодекс РФ за фальсификацию ОСС, предложила верифицировать инициаторов ОСС через «Госуслуги» и, главное, - полный возврат собственникам всех платежей, если суд признает смену УО незаконной.

В сложившейся ситуации особая роль в пресечении противоправных действий с использованием поддельных протоколов ОСС ложится на органы Государственного жилищного надзора в регионах. Однако для всех очевидно, что с возложенной на них функцией они не справляются, что является прямым следствием несовершенства правовой системы, регулирующей эту сферу. Более того, отсутствуют гражданские и уголовно-правовые последствия для лиц, причастных к рейдерским захватам МКД с использованием поддельных протоколов ОСС.

Ассоциация АКОН предложила участникам круглого стола «Советы МКД против рейдеров в ЖКХ» рассматривать проблему поддельных протоколов ОСС намного шире, поскольку в основе управления МКД лежит не только решение собственников о выборе способа управления и УО, но и договор управления МКД, что прямо следует из статьи 162 Жилищного кодекса.

В связи с этим с целью защиты законных прав и интересов собственников, а также добросовестных УО предлагаем ввести обязательную государственную регистрацию договора управления МКД путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений об обременении в праве на объект недвижимости по аналогии с регистрацией долгосрочного договора аренды, в соответствии со ст.651 Гражданского кодекса РФ. При этом документы на регистрацию можно подать несколькими способами: через МФЦ, электронно через портал Росреестра или Госуслуги, через нотариуса.

В настоящий момент в связи с отсутствием необходимых законодательных изменений Ассоциация АКОН обратилась к УО России с предложением подписать Хартию «За честное обслуживание МКД». Подробнее в «Приложении 2».

Уважаемый Ирек Энварович, по поручению участников круглого стола обращаюсь к Вам с предложением сформировать рабочую группу с целью разработки Дорожной карты на основе предложений участников Общероссийского круглого стола «Советы МКД против рейдеров в ЖКХ» для пресечения практики рейдерских захватов МКД и создания условий для формирования и развития цивилизованного и конкурентного рынка обслуживания недвижимости в части управления многоквартирными домами России на базе договора управления в соответствии со ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

С уважением,



Президент Ассоциации АКОН
Лина Ткаченко

Тел.: +7(963)728-86-93
Почта: event@acon.pro