АССОЦИАЦИЯ ПРЕДСЕДАТЕЛЕЙ
СОВЕТОВ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
ИНН 5031116974 ОГРН 1155000003707
142400, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НОГИНСК,
УЛ. 3-ГО ИНТЕРНАЦИОНАЛА, Д. 32
info@upravdommo.ru www.upravdommo.ru

12.10.2026 № ИОК-97/2026

Организационному комитету
Общероссийского круглого стола «Советы МКД против рейдеров в ЖКХ»
Руководителю Профсоюза «ЯУправдом»

С.С. Крекову

Руководителю Ассоциации АКОН

Л.Н. Ткаченко

Уважаемые Лина Николаевна, Сергей Сергеевич!

Благодарю вас за организацию и проведение Общероссийского круглого стола «Советы МКД против рейдеров в ЖКХ». Обсуждение системных проблем отрасли, механизмов противодействия силовым захватам домов и выстраивания прозрачных отношений между собственниками и управляющими организациями стало важным шагом к оздоровлению сферы ЖКХ.

От лица Ассоциации председателей советов многоквартирных домов Московской области, объединяющей тысячи активных собственников, и как председатель координационного совета, хочу подчеркнуть: мы ежедневно сталкиваемся с последствиями несовершенства действующего законодательства. Рейдерские захваты домов, фальсификация протоколов общих собраний собственников и навязывание услуг недобросовестными управляющими компаниями наносят прямой ущерб имуществу граждан и подрывают доверие к институту управления МКД.

Для того чтобы наша общая позиция получила практическое воплощение, прошу вас рассмотреть и включить в итоговую резолюцию круглого стола следующие предложения Ассоциации по внесению изменений в Жилищный кодекс РФ и смежные нормативно-правовые акты, регулирующие отношения между собственниками жилья и управляющими организациями, а также процедуру выбора УК:

ПРОБЛЕМА №1: ФАЛЬСИФИКАЦИЯ ПРОТОКОЛОВ ОСС И БЕЗНАКАЗАННОСТЬ

Суть: Подделка подписей и бюллетеней стала «золотым стандартом» рейдеров. Невозможность привлечь виновных к ответственности делает этот инструмент практически безнаказанным. Подлог официальных документов в сфере ЖКХ остаётся трудно доказуемым, поскольку действующая норма ст. 327 УК РФ требует доказывать цель использования подложного документа, что на практике почти невозможно.

Особо острая проблема — инициатор ОСС: В большинстве случаев рейдеры вносят в протокол ФИО собственника, который даже не знает, что стал «инициатором» собрания. Собственник узнаёт об этом только когда судебные приставы или новая УК предъявляют ему документы. При этом действующее законодательство не требует подтверждения волеизъявления лица на выступление инициатором. УК, напротив, крайне редко становится инициатором смены управляющей компании, но и такие случаи бывают — в основном, при добросовестной передаче управления от одной организации к другой (например, при реорганизации).

Правовое регулирование: Ст. 44–48 ЖК РФ; Приказ Минстроя России № 44/пр. С 1 марта 2025 года инициатор ОСС обязан разместить сообщение о проведении ОСС в ГИС ЖКХ независимо от формы проведения такого ОСС.

Пробелы:

1. Отсутствие специального состава преступления за фальсификацию именно корпоративного акта управления МКД. Внесённый в Госдуму законопроект № 949035-8 о введении ст. 185.7 УК РФ пока не принят .
2. Решение ОСС, принятое с нарушением порядка проведения ОСС, не является ничтожным и может быть признано недействительным только решением суда.
3. Нет механизма подтверждения того, что лицо, указанное инициатором, действительно является таковым.

<u>Предложения (ПРИОРИТЕТ):</u>

1.1. Презумпция недействительности ОСС по смене управления без регистрации сообщения в ГИС ЖКХ

Дополнить Статью 46 ЖК РФ дополнить частью 1.1 следующего содержания:

«1.1. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам выбора способа управления многоквартирным домом и выбора управляющей организации, принятое без размещения сообщения о проведении такого собрания в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) в порядке, установленном частью 4 статьи 45 настоящего Кодекса, является ничтожным и не подлежит применению независимо от признания его недействительным судом.»

Обоснование: С 1 марта 2025 года размещение сообщения в ГИС ЖКХ обязательно для всех форм ОСС. Технически система не позволяет загрузить протокол, если сообщение о собрании не было размещено. Это создаёт правовую основу для признания таких протоколов ничтожными, а не просто оспоримыми. Существует судебная практика, подтверждающая, что орган ГЖН вправе самостоятельно устанавливать признаки ничтожности ОСС и отказывать во внесении дома в реестр без обращения в суд.

1.2. Увеличение срока уведомления до 30 дней для ОСС по смене управления

Дополнить часть 4 статьи 45 ЖК РФ дополнить абзацем вторым следующего содержания:

«В случае, если в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме включены вопросы о выборе способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации, сообщение о проведении общего собрания должно быть направлено каждому собственнику не позднее чем за 30 календарных дней до даты его проведения.»

Обоснование: Увеличение срока позволяет собственникам: получить информацию о предстоящем собрании, осознанно принять решение, проверить, действительно ли они являются инициаторами, подготовить возражения в случае сомнений в легитимности собрания. 10-дневный срок, установленный сейчас, недостаточен для реального информирования жителей — особенно в домах с большим количеством собственников, часть из которых могут не проживать в МКД.

1.3. Обязательное уведомление заинтересованных сторон

Дополнить часть 4 статьи 45 ЖК РФ дополнить абзацем третьим следующего содержания:

«Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам о выборе способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации обязан одновременно с размещением сообщения о проведении собрания в ГИС ЖКХ направить уведомление о проведении такого собрания:

- управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом на дату направления уведомления;
- органу местного самоуправления, уполномоченному на организацию управления жилищным фондом на соответствующей территории;
- органу государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации.

Указанное уведомление направляется через ГИС ЖКХ или иным способом, обеспечивающим подтверждение получения».

Обоснование: Позволяет действующей УК и надзорным органам своевременно реагировать на потенциально недобросовестные действия и готовиться к передаче документации.

1.4. Введение специального состава преступления

Ввести в Уголовный кодекс Российской Федерации новую статью (например, ст. 327.1) следующего содержания: «Статья 327.1. «Фальсификация решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме»

1. Фальсификация протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, бюллетеней для голосования, а равно внесение в них заведомо ложных сведений, совершенные в целях изменения способа управления многоквартирным домом или выбора управляющей организации, - наказываются штрафом в размере до пятисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет, либо лишением свободы на срок до двух лет.

2. Те же деяния, совершенные группой лиц по предварительному сговору или организованной группой, -

наказываются штрафом в размере до семисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период до трех лет, либо принудительными работами на срок до трех лет, либо лишением свободы на срок до трех лет».

Обоснование: Как показала практика, существующая норма ст. 327 УК РФ практически не работает — приговоры выносятся единично. Новая статья исключит необходимость доказывать цель использования документа и создаст прямой механизм привлечения к ответственности за фальсификацию именно ОСС.

ПРОБЛЕМА №2: ОТСУТСТВИЕ ВЕРИФИКАЦИИ ИНИЦИАТОРА И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЕГО ДЕЙСТВИЯ

Суть: Собственник может быть указан в протоколе как инициатор, не зная об этом. Также его подпись в бюллетене может быть подделана. При этом инициатор, давший согласие на проведение ОСС и ставший инструментом в руках рейдеров, не несёт никакой ответственности за последствия.

Инсайт: Цифровизация и усиление контроля должны работать на подтверждение волеизъявления, а не на создание барьеров.

Предложения:

2.1. Подтверждение инициации ОСС через ЕСИА

Статья 45 ЖК РФ дополнить частью 4.2 следующего содержания: «4.2. Лицо, указанное в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в качестве инициатора проведения такого собрания по вопросам о выборе способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации, должно подтвердить свою волю на проведение собрания путём авторизации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства с использованием единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА) не позднее дня размещения сообщения о проведении собрания в ГИС ЖКХ. При невозможности использования ЕСИА подтверждение осуществляется путём нотариального удостоверения заявления о проведении собрания».

Обоснование: Исключает возможность использования имени собственника без его ведома. Если собственник не подтвердил инициацию — собрание не может быть проведено. Парламентарии уже предлагают аналогичные механизмы проверки инициаторов через ГИС ЖКХ .

2.2. Уголовная ответственность инициатора-пособника

Если собственник нажал кнопку «Согласен быть инициатором» в своем личном кабинете и в результате стал пособником рейдеров, то к уголовной ответственности должен привлекаться инициатор ОСС, как помощник фальсификатора. Если УК-фальсификатор уходит от ответственности через цепочку подставных юридических лиц, необходимо переложить её на инициатора — «Иуду, продавшего Христа за 30 серебрянников».

Статья 327.3 УК РФ (новая), дополнить частью 3: «3. Инициатор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам выбора способа управления многоквартирным домом или выбора управляющей организации, достоверно знавший о том, что протокол общего собрания содержит заведомо ложные сведения о кворуме, результатах голосования или подписях собственников, и не принявший мер к их устранению, а равно способствовавший внесению указанных сведений, - наказывается штрафом в размере до ста тысяч рублей либо обязательными работами на срок до ста восьмидесяти часов».

Обоснование: Собственник, подтвердивший свою инициацию через ЕСИА, получает прямой доступ к системе и может контролировать ход собрания. Если он сознательно допускает фальсификацию или «закрывает глаза» на подделку бюллетеней — он становится соучастником. Это создаёт мощный стимул для инициаторов проверять достоверность документов, а также пресекает практику, когда инициаторами становятся лица, которые «дали согласие» за вознаграждение, не вникая в суть происходящего.

ПРОБЛЕМА №3: ПЕРИОД ОХЛАЖДЕНИЯ ПРИ СМЕНЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Суть: В настоящее время ГЖИ обязана внести изменения в реестр лицензий в течение 10 рабочих дней с момента поступления заявления УК (Приказ Минстроя № 938/пр). При этом ни действующая УК, ни собственники не имеют гарантированного срока для оспаривания легитимности протокола до его регистрации.

Предложение:

Приказ Минстроя № 938/пр дополнить пунктом 7.2 следующего содержания:

«7.2. В случае поступления заявления о внесении изменений в реестр лицензий в связи с выбором новой управляющей организации на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, орган государственного жилищного надзора не ранее чем по истечении 30 календарных дней со дня направления уведомления действующей управляющей организации о поступлении указанного заявления принимает решение о внесении изменений в реестр лицензий.

В течение указанного срока действующая управляющая организация, собственники помещений в многоквартирном доме, а также иные заинтересованные лица вправе представить в орган государственного жилищного надзора заявления и документы, подтверждающие наличие признаков ничтожности решения общего собрания или фактов фальсификации. При поступлении таких заявлений рассмотрение заявления о внесении изменений в реестр лицензий приостанавливается до завершения проверки, но не более чем на 30 календарных дней».

Как это поможет:

1. **Даёт время для выявления фальсификации.** Действующая УК, получив уведомление о попытке смены управления, имеет 30 дней для проверки легитимности протокола. За этот срок можно собрать заявления собственников о том, что они не голосовали, и направить их в ГЖИ.
2. **Создаёт барьер для «ночных» смен.** Рейдеры часто проводят смену УК в условиях дефицита времени, когда жители не успевают среагировать. 30-дневный период охлаждения лишает их этого преимущества.
3. **Позволяет ГЖИ провести проверку до внесения изменений.** В настоящее время ГЖИ проверяет документы в течение 10 рабочих дней, что недостаточно для глубокой проверки подписей и кворума. 30-дневный период с возможностью приостановки — адекватный срок для качественной проверки.
4. **Снижает коррупционные риски.** Мгновенная регистрация сфальсифицированных протоколов становится невозможной. Чиновник не сможет «провести» протокол за 6 рабочих дней, если законом установлен минимальный 30-дневный период, да еще и с уведомлением действующей УК.

ПРОБЛЕМА №4: КОРРУПЦИОННЫЙ ФАКТОР В РАБОТЕ ГОСЖИЛНАДЗОРА

Суть: ГЖН сегодня регистрирует протоколы формально, не проверяя подписи. Если мы введём правило, что ГЖН несёт ответственность за убытки жителей, если зарегистрированный протокол впоследствии признан судом недействительным — чиновники станут проверять каждый протокол с лупой, не выборочно, что вносит подозрения о коррупционной составляющей.

Инсайт: Верховный Суд РФ в определении от 16 января 2024 г. № 307-ЭС23-16472 указал, что орган ГЖН вправе при проверке заявления УК о включении дома в реестр лицензий учесть заявления собственников о фальсификации бюллетеней, установить признаки ничтожности решения ОСС и отказать во внесении дома в реестр без обращения в суд.

Предложения:

4.1. Персональная материальная ответственность чиновников ГЖН

Дополнить статью 19.6.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях новой частью следующего содержания: «Часть 5. Внесение должностным лицом органа государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления, впоследствии признанного судом недействительным по основанию отсутствия кворума или фальсификации результатов голосования, влечёт наложение административного штрафа на должностное лицо в размере от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей либо дисквалификацию на срок от одного года до двух лет».

4.2. Приостановка регистрации при наличии коллективной жалобы

Дополнить Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации № 938/пр «О порядке ведения реестра лицензий субъектов Российской Федерации» новым пунктом следующего содержания: «Пункт 7.1. *При поступлении в орган государственного жилищного надзора заявления (коллективной жалобы) от собственников помещений в многоквартирном доме, составляющих не менее 10 процентов голосов* от общего числа голосов собственников, о

фальсификации результатов общего собрания по вопросам выбора способа управления или выбора управляющей организации, рассмотрение заявления о внесении изменений в реестр лицензий приостанавливается до завершения проверки достоверности сведений, содержащихся в протоколе общего собрания. Срок проверки не может превышать 30 дней».

ПРОБЛЕМА №5: НЕЭФФЕКТИВНОСТЬ СУДЕБНОЙ ЗАЩИТЫ

Суть: Даже когда жителям удаётся выиграть суд и признать протоколы ОСС недействительными, это не гарантирует возврата управления. Судебные тяжбы длятся годами, а за это время УК-захватчик может вывезти ликвидное имущество дома или накопить долги или провести новое сфальсифицированное собрание.

Инсайт: Вместо усложнения процедуры голосования, нужно внедрить механизм, который *сделает рейдерство экономически невыгодным.*

Предложения:

5.1. Обязательный возврат платежей при признании ОСС недействительным

Дополнить Гражданский кодекс Российской Федерации нормой следующего содержания: «В случае признания судом недействительным договора управления многоквартирным домом, заключённого на основании решения общего собрания собственников, признанного недействительным из-за фальсификации, управляющая организация ***обязана вернуть собственникам помещения все полученные платежи за жилое помещение и коммунальные услуги***. Возврат осуществляется в порядке, предусмотренном правилами о неосновательном обогащении (ст. 1102 ГК РФ), с начислением процентов по ст. 395 ГК РФ. Солидарную ответственность с управляющей организацией несут лица, имеющие фактическую возможность определять её действия (бенефициары)».

5.2. Немедленное исполнение судебных решений

Дополнить статью 212 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации положением следующего содержания: «По делам об оспаривании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах по вопросам выбора способа управления домом и

выбора управляющей организации, а также по делам об истребовании технической документации, суд вправе установить немедленное исполнение решения суда в целях предотвращения ущерба собственникам помещений».

СВОДНАЯ ТАБЛИЦА ПРЕДЛАГАЕМЫХ ИЗМЕНЕНИЙ

	Закон	Статья	Суть изменения
	ЖК РФ	ст. 45, ч. 4 (дополнение)	Увеличение срока уведомления до 30 дней для ОСС по смене УК
	ЖК РФ	ст. 45, ч. 4 (дополнение)	Обязательное уведомление УК, администрации, ГЖН
	ЖК РФ	ст. 45, ч. 4.2 (новая)	Подтверждение инициации ОСС через ЕСИА
	ЖК РФ	ст. 46, ч. 1.1 (новая)	Ничтожность ОСС по смене УК без регистрации сообщения в ГИС ЖКХ
	УК РФ	ст. 327.3 (новая)	Специальный состав преступления — фальсификация ОСС + ответственность инициатора
	КоАП РФ	ст. 19.6.1, ч. 5 (новая)	Штраф/дисквалификация за регистрацию фальшивок
	ГК РФ	ст. 1102, п. 3 (новый)	Возврат платежей + солидарная ответственность бенефициаров
	ГПК РФ	ст. 212 (дополнение)	Немедленное исполнение по делам о смене УК

	Закон	Статья	Суть изменения
	Приказ Минстроя № 938/пр	п. 7.1 (новый)	Приостановка регистрации при коллективной жалобе
	Приказ Минстроя № 938/пр	п. 7.2 (новый)	30-дневный период охлаждения при смене УК

ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ПРИОРИТЕТНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ ИНИЦИАТИВЫ

На основании анализа ключевых проблем, предлагается **пять приоритетных федеральных изменения**, без которых борьба с рейдерством невозможна:

1. Ничтожность ОСС по смене управления без регистрации сообщения в ГИС ЖКХ — использование уже существующего с 1 марта 2025 года технического требования для создания правового механизма защиты.

2. Увеличение срока уведомления до 30 дней для ОСС по смене управления и 30-дневный период охлаждения при смене УК — создание временного барьера, который позволит выявить фальсификацию до момента регистрации и лишит рейдеров преимущества внезапности.

3. Персональная материальная ответственность чиновников ГЖН — превращение ГЖН из «инструмента легализации» в «самый строгий фильтр».

4. Обязательная верификация инициатора через ЕСИА и его ответственность — исключение возможности использования имени собственника без его ведома и создание стимула для добросовестности инициаторов.

5. Обязательный возврат платежей при признании ОСС недействительным - нужно внедрить механизм, который *сделает рейдерство экономически невыгодным.* В случае признания судом недействительным договора управления многоквартирным домом, заключённого на основании решения общего собрания собственников, признанного недействительным, управляющая организация ***обязана вернуть собственникам помещения*** в порядке, предусмотренном правилами о неосновательном обогащении (ст. 1102 ГК РФ)

Важное замечание: Все предложенные изменения по ОСС применяются **только к решениям о выборе способа управления и новой управляющей компании**. Это ключевое условие, чтобы не создавать бюрократических барьеров для решений по текущим вопросам содержания дома, где усложнение процедуры голосования неоправданно.

Уверена, что реализация этих инициатив позволит защитить законные права и интересы миллионов собственников помещений в России, а также создаст здоровую конкурентную среду для добросовестных управляющих компаний.

С уважением,

Председатель координационного совета О.В. Тыщенко