

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 46 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Проект федерального закона «О внесении изменений в статью 46 Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее-законопроект) разработан с целью пресечения нарушений прав собственников помещений в многоквартирных домах (далее - МКД) в связи с возможностью безнаказанно фальсифицировать подписи на протоколах ОСС.

В соответствии со статьей 44 «Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее - ЖК РФ) «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование». Решения ОСС оформляются Протоколом ОСС.

Сфера управления МКД наводнена поддельными протоколами ОСС. По мнению экспертов, более половины находящихся на хранении в органах государственного жилищного надзора (далее - ГЖИ) протоколов ОСС являются так называемыми «спящими поддельными протоколами». В большинстве случаев факт подделки остаётся нераскрытым до момента ознакомления якобы подписанта со своей подписью на оригинале протокола ОСС, хранящимся в ГЖИ. Однако и это не всегда возможно сделать из-за отсутствия подлинников протоколов ОСС, как это произошло в Москве, когда на заседании Мосгордумы начальник Главного управления МВД России по городу Москве Олег Баранов сообщил, что в 2024 году уголовных дел по статье 327 УК РФ за подделку протоколов ОСС «возбуждено у нас 38, где конкретно установлено, что протоколы подделаны общего собрания, но во всех 38 случаях мы не имеем оригиналов этих протоколов.»

На основании этих документов осуществляются рейдерские захваты МКД, незаконно увеличивается плата за содержание и ремонт мест общего пользования и совершаются другие действия, ущемляющие права и законные интересы собственников помещений в МКД.

В соответствии со ст. 46 ЖК РФ «решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в

данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей», что дает основания за подделку подписей в протоколе ОСС привлекать к уголовной ответственности по статье 327 Уголовного кодекса Российской Федерации (далее-УК РФ) – «Подделка, изготовление или оборот поддельных документов...».

Однако правоприменительная практика привлечения к уголовной ответственности по статье 327 УК РФ показала свою полную неэффективность. За редким исключением, основная масса возбужденных дел закрывается, поскольку правоохранительные органы не могут установить лиц, виновных в совершении этих преступлений.

В соответствии с частью 1.1 статьи 46 ЖК РФ инициатор ОСС обязан направить подлинники протоколов ОСС в управляющую организацию (далее - УО), а та в свою очередь пересылает их в ГЖИ для хранения в течении трех лет. При этом никто не идентифицирует лиц, направляющих документы в УО и подписавших протокол ОСС, что и не позволяет установить совершивших преступление и привлечь их к уголовной ответственности.

Законопроект предполагает обязательное нотариальное свидетельствование подлинности подписей всех подписантов Протокола ОСС в случае принятия общим собранием собственников решений по следующим вопросам:

- выбор способа управления МКД;
- выбор управляющей организации;
- создание товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива;
- проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- об определении администратора ОСС;
- утверждение условий договора управления МКД;

- определение размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме;
- избрание совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета МКД;
- выбор собственниками помещений МКД представителя, который имеет право от имени собственников представлять их интересы в отношениях с третьими лицами;
- об организации и проведении работ по капитальному ремонту мест общего пользования;
- уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме или передача в пользование его иным лицам.

При этом органы государственного жилищного надзора, принимая протоколы ОСС, обязаны проверить подлинность удостоверительной надписи нотариуса через ресурс Федеральной нотариальной палаты или другим доступным способом.

Нотариальное свидетельствование подлинности подписей подписантов Протокола ОСС не требуется в случае проведения собрания в системе ГИС ЖКХ и идентификацию личностей подписантов через ЕСИА «Госуслуги».

Предлагаемый законопроект позволит не только остановить лавину поддельных протоколов ОСС, позволяющих совершать мошеннические действия и подвергать опасности жизнь и здоровье жителей МКД, но и привлечь к уголовной ответственности лиц, причастных или осуществивших подделку протокола ОСС, а также привлекать к ответственности сотрудников органов ГЖИ допустивших прием ненадлежаще оформленных документов.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статью 46 Жилищного кодекса Российской Федерации

Статья 1

Внести изменения в статью 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2014, № 30, ст. 4256; 2015, № 27, ст. 3967; 2017, № 1, ст. 10; № 31, ст. 4806; 2018, № 1, ст. 69; 2019, № 52, ст. 7796), дополнив пунктом 8 следующего содержания:

«8. Подписи всех подписантов протокола общего собрания собственников подлежат обязательному нотариальному свидетельствованию подлинности подписей в случае принятия общим собранием собственников решений по следующим вопросам: выбор способа управления МКД; выбор управляющей организации; создание товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива; проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме; получение товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме; определение администратора ОСС; утверждение условий договора управления МКД; определение размера платы за

содержание жилого помещения в многоквартирном доме; избрание совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета многоквартирного дома; выбор собственниками помещений многоквартирного дома представителя, который имеет право от имени собственников представлять их интересы в отношениях с третьими лицами; организация и проведение работ по капитальному ремонту мест общего пользования; уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме или передача в пользование его иным лицам.

8.1. Органы государственного жилищного надзора, принимая протоколы общего собрания собственников, обязаны проверить подлинность удостоверительной надписи нотариуса через ресурс Федеральной нотариальной палаты или другим доступным способом.

8.2. Нотариальное свидетельствование подлинности подписей подписантов протокола общего собрания собственников не требуется в случае проведения собрания с использованием системы в соответствии со ст. 47.1 настоящего Кодекса.»

Статья 2

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации