

Пояснительная записка
к проекту Федерального закона
О внесении изменений в Уголовный кодекс Российской Федерации в
части его дополнения новой статьей «Управление многоквартирным
домом без правового основания»

Законопроект предполагает дополнить Уголовный Кодекс РФ статьей об уголовной ответственности за управление многоквартирным домом без правового основания и изложить в следующей редакции.

В настоящее время собственники помещений в многоквартирных домах (далее - МКД), по независящим от них причинам, не могут реализовать закрепленное в Жилищном кодексе Российской Федерации право управления общим имуществом многоквартирного дома, а несовершенство действующей в России нормативно-правовой базы регулирующей эту сферу дает возможность осуществлять захват многоквартирных домов игнорируя легитимные решения общих собраний собственников.

Причины, по которым реализация данного права становится невозможной:

1. Подделка протоколов общего собрания собственников (далее - ОСС). Часто используется, как основной способ «рейдерских захватов» МКД. Несмотря на принятые законодательные изменения, которые позволили за подделку протокола ОСС привлекать к уголовной ответственности по ст. 327 ч. 1 Уголовного кодекса Российской Федерации, на практике подавляющее число возбужденных уголовных дел открываются и закрываются в отношении неустановленных лиц.
2. После принятия на ОСС решения о смене управляющей организации (далее - УО) или создании в МКД товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) по всей стране участились случаи, когда действующая УО обращается в суд для получения судебного запрета на реализацию решения ОСС. Судебные приставы информируют органы государственного жилищного надзора (далее - ГЖН/ГЖИ) о наличии судебного запрета на внесение изменений в реестр лицензий до момента окончания разбирательств относительно законности решения ОСС.
3. Создание или ликвидация ТСЖ на основании не легитимных решений общих собраний собственников отдельными группами собственников помещений многоквартирных домов, не представляющих 50%+1 голоса от общего числа.

Во всех описанных случаях для установления правовых оснований управления МКД в судах и правоохранительных органах граждане тратят годы на установление законности. В течение всего этого времени УО, осуществляющая нелегитимное управление МКД без правовых оснований,

осуществляет сбор средств с собственников помещений за выполняемые ею работы по обслуживанию МКД.

Попытки граждан через суд взыскать с такой УО/ТСЖ собранные деньги за период нелегитимного управления ни к чему не приводят. Поскольку суды исходят из того, что работы выполнялись, а факт неправового управления не имеет в данном случае никакого значения.

В настоящий момент сформирована практика безнаказанного неправового управления УО/ТСЖ, используя свое доминирующее положение по отношению к собственникам помещений в многоквартирном доме.

Введение уголовной ответственности за «Управление многоквартирным домом без правового основания» в Уголовный кодекс Российской Федерации позволит привлекать к ответственности не только должностных лиц УО, ГЖН и ОМСУ, но и даст правовые основания для собственников помещений многоквартирных домов вернуть все средства, собранные за период неправового управления, в рамках гражданского иска по уголовному делу,

Уголовная ответственность за неправовое управление многоквартирным домом позволит не только привлекать к ответственности совершивших данный вид правонарушения, но будет работать, и как превентивная мера, которая приведет к резкому снижению их числа.

Для лиц, впервые совершивших преступление, предусмотрено освобождение от уголовной ответственности, в случае возмещения в полном объеме собранных средств собственникам.

Проект Федерального закона о дополнении в Уголовного кодекса Российской Федерации новой статьей «Управление многоквартирным домом без правового основания»

1. Умышленное управление многоквартирным домом управляющей организацией или товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом, или другой организацией, предусмотренной Жилищным кодексом Российской Федерации, исключая непосредственное управление, без правового основания, которым является любое основание, нарушающее действующее законодательство Российской Федерации при определении способа управления домом (исключая непосредственное управление) или выборе организации, управляющей домом, в том числе, но не ограничиваясь, - руководствуясь заведомо ложным протоколом общего собрания собственников, а также любым способом блокируя действия, направленные на смену управляющей организации либо способа управления в многоквартирном доме, с целью завладения денежными средствами собственников помещений в многоквартирном доме, собранными за жилищно-коммунальные услуги, -

наказывается штрафом в размере от ста тысяч до трехсот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до двух лет, либо принудительными работами на срок до двух лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет или без такового, либо арестом на срок до шести месяцев, либо лишением свободы на срок до двух лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет или без такового, а также возмещением материального ущерба в размере полученной за период незаконного управления суммы, лицам, вносившим оплату за оказание услуг по управлению многоквартирным домом.

2. То же деяние, совершенное:

- а) группой лиц по предварительному сговору;
- б) в крупном размере, -

наказывается штрафом в размере от двухсот тысяч до пятисот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет, либо принудительными работами на срок до пяти лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет или без такового, либо лишением свободы на срок до пяти лет с лишением права занимать определенные должности или заниматься определенной деятельностью на срок до трех лет или без такового, а также возмещением материального ущерба в размере полученной за период незаконного управления суммы, лицам, вносившим оплату за оказание услуг по управлению многоквартирным домом.

Примечания.

1. Крупным размером в настоящей статье признается сумма полученных за период незаконного управления денежных средств от собственников помещений в многоквартирном доме, превышающая пять миллионов рублей в течение одного года.

2. Способами, блокирующими действия, направленные на смену управляющей организации либо способа управления в многоквартирном доме являются следующие: воспрепятствование законным действиям по организации и проведению общего собрания собственников; отказ в передаче документов, связанных с управлением многоквартирным домом, ключей от

помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронных кодов доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иных технических средств и оборудования, необходимого для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме (в соответствии со ст. 162 ЖК РФ), распространение заведомо ложной информации о проведении общего собрания собственников с целью введения в заблуждение собственников помещений в многоквартирном доме, а также иные действия, направленные на блокирование способа управления многоквартирным домом и/или смену управляющей организации, или товарищества собственников жилья, либо жилищного кооператива, или иного специализированного потребительского кооператива.

3. Лицо, впервые совершившее преступление, предусмотренное настоящей статьей, освобождается от уголовной ответственности, если этим лицом полностью возмещены суммы полученных за период незаконного управления денежных средств собственникам помещений в многоквартирном доме.

4. Лицо, совершившее преступление, предусмотренное настоящей статьей, освобождается от уголовной ответственности, если управляющей организацией заключены договоры управления с собственниками помещений в многоквартирном доме, владеющими более 50% квадратных метров от общей площади дома, а в случае управления домом товариществом собственников жилья, либо жилищным кооперативом, или иным специализированным потребительским кооперативом, если членами этих организаций и/или заключивших договоры управления являются собственники помещений в многоквартирном доме, владеющие более 50% квадратных метров от общей площади дома .