

1

Частнопрактикующий юрист в сфере управления недвижимостью

2

Основатель юридического бюро Urban Lex

3

Организатор конференции для УН Urban Conf

4

Модератор международного юридического сообщества «Правовая беседа» в Москве

5

Профессиональный медиатор



ВОЛКОВА ОЛЬГА

Рэйдерские захваты жилых комплексов: практические кейсы и инструменты противодействия



- ◆ Признаки фальсификации решения ОСС
- ◆ Условия оспаривания решения собрания в суде
- ◆ Способы борьбы с рейдерством в ЖКХ

Решение собрания

Это юридический факт возникновения, изменения и прекращения гражданских правоотношений.

Когда ОСС недействительно (ч.1 ст.181.4 ГК)

Когда ОСС ничтожно (ст.181.5 ГК)

Был нарушен порядок созыва, подготовки и проведения собрания. Нарушение повлияло на решения участников собрания	Решение принято по вопросу, который не включен в повестку дня. Исключение: в собрании приняли участие все собственники помещений в МКД
Представитель голосовал без доверенности или иного документа, который подтверждает его полномочия. К протоколу не приложены копии этих документов.	Собрание не набрало кворум
Есть нарушения равенства прав участников собрания	Решение принято по вопросу, который не входит в компетенцию собрания
Протокол составлен неправильно или не составлен вовсе	Решение противоречит основам правопорядка или нравственности

Три главных признака подделки протокола ОСС

- ◆ Полная фальсификация протокола;
- ◆ Отражение недостоверной информации о кворуме;
- ◆ Подчистки, приписки, исправления в протоколе или решениях собственников.



Обнаружить признаки подделки могут

- ◆ Сами собственники или УО;
- ◆ Органы ГЖН;
- ◆ Правоохранительные органы;
- ◆ Суд.

Подделка протоколов и/или решений собственников на общем собрании, является уголовно наказуемым деянием – [ст. 327 УК РФ](#).



Как бороться с фальшивым ОСС

- 1 Знакомиться со всеми материалами фальшивого ОСС в ГЖИ «от корки до корки»
- 2 На каждое проводимое псевдособрание направлять в суд иск о признании такового незаконным
- 3 В судебные процессы для доказательства поддельности подписей и отсутствия кворума приводить как можно больше жильцов МКД
- 4 Направлять в правоохранительные органы заявления собственников о фальсификации подписей в решениях ОСС (ст.327 УК РФ)
- 5 Изложение данных фактов во всех доступных СМИ
- 6 Информацию о «протестах» собственников МКД изложить на сайте добросовестной УО
- 7 Участвовать во всех ОСС, проводимых конкурентом (2-3 человека от действующей УО)
- 8 Приостановить деятельность мошенника до вынесения судебного решения (обеспечительные меры ст.140 ГПК).
- 9 Направлять в ГЖИ заявления собственников о фальсификации подписей в решениях собственников и с просьбой о приостановлении принятия решения о включении их МКД в реестр домов мошеннику
- 10 По возможности произвести в спорных домах в пределах возможных средств работы, о которых давно просили жильцы

Кто в праве обжаловать решение ОСС

1

Собственник помещения в МКД, если он:

- ◆ не принимал участие в этом собрании или голосовал против и решением нарушены его права и законные интересы;
- ◆ участвовал в собрании, голосовал за принятие решения или воздержался от голосования, но его волеизъявление при голосовании было нарушено.

2

ГЖИ, если решение нарушает права и законные интересы большинства собственников (ч.12 ст.20 ЖК)

3

УО - если решение собственников нарушает ее интересы (ч.1 ст. 3 ГПК, п.106 постановления Пленума Верховного суда от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»)

Сроки обжалования решения ОСС

В течение 6 месяцев со дня, когда собственник узнал или должен были узнать о решении ОСС.

Но не позднее 2 лет со дня, когда сведения о принятом решении общего собрания стали общедоступными.

Уведомить собственников об оспаривании результатов общего собрания нужно путем направления сообщения одним из следующих способов:

- ◆ Заказным письмом с уведомлением;
- ◆ Лично, под расписку;
- ◆ Размещение на доске объявлений.





Информационное Письмо, утвержденное Президиумом Свердловского областного суда от 19.12.2018г. «Об актуальных вопросах практики рассмотрения дел об оспаривании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах

Рэйдерство

Это принудительное поглощение или захват компании против воли собственников, в результате чего захватчики получают контроль над его активами

Что интересует рейдеров в ЖКХ?

- 1** Захват общедолевого имущества с возможным последующим отчуждением ряда его объектов (подвалов и технических этажей).
- 2** Захват общедолевого имущества без последующего отчуждения
- 3** Контроль над коммунальными платежами жильцов
- 4** Навязывание собственникам услуги по содержанию и ремонту жилья
- 5** Контроль над деньгами, которые, возможно, в будущем удастся получить на капитальный ремонт здания в рамках реализации государственных программ

Захват власти

- 1 Смена от имени собственников действующей управляющей организации в доме на другую организацию
- 2 Заключение товариществом собственников жилья договора с управляющей компанией на управление домом
- 3 Получение возможности управления домом в результате аукциона в доме, который не определился с выбором способа управления
- 4 Недружественная смена правления и председателя правления в действующем ТСЖ
- 5 Узурпация власти в ТСЖ одними лицами
- 6 Узурпация власти управляющей компанией

Распространенные технологии рейдерства в жилищной сфере

- 1 Подкуп отдельных собственников
- 2 Захват технических документов на многоквартирный дом
- 3 Расклеивание листовок, порочащих организацию-конкурента
- 4 Распространение двойных счет-квитанций на оплату ЖКУ
- 5 Захват бюджетных компенсаций на оплату ЖКУ
- 6 Создание фиктивного ТСЖ
- 7 Официальное признание дома аварийным жильем

Пассивное рейдерство

- 1 Непередача полномочий правления ТСЖ к вновь избранному правлению либо к вновь избранной УО (узурпация власти)
- 2 Непередача технической документации на многоквартирный дом
- 3 Передача МКД в управление от застройщика к дружественной УО
- 4 Создание ТСЖ с марионеточным правлением



Организаторы и исполнители рейдерских акций

- ◆ Структура, заинтересованная в извлечении прибыли от управления домом
- ◆ Часть собственников помещений в этом доме
- ◆ Органы местного самоуправления



Схемы рейдерства

Чёрный (с помощью поддельных документов)

Серый (частично законный). захват МКД с помощью внешне законно проведенного общего собрания собственников с черным пиаром, «купленными» проголосовавшими за новую УО собственниками

Белый (по договоренности с собственниками помещений в МКД)

Кейсы



Номера дел

A41-73014/21

A41-10142/22

A41-56777/22

A41-44751/22

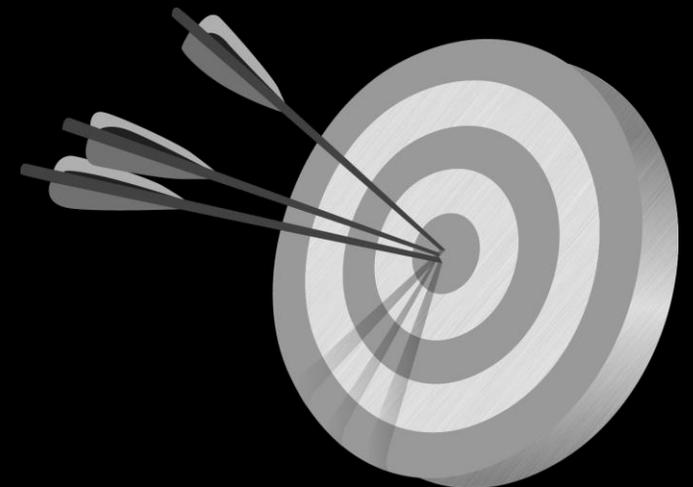
A41-57884/23

Способы борьбы с рейдерским захватом

- 1** Иск к инициатору о признании решения ОСС незаконным
- 2** При организации проведения ОСС четко фиксировать каждого участника общего собрания, проверять его полномочия и количество голосов
- 3** Фиксировать все нарушения
- 4** Использовать информационные ресурсы и агитацию
- 5** Не допускать передачи рейдерам документации на дом, финансовых документов, ключей от общих помещений

Топ советов по управлению домом от успешных УО и ТСН

- 1 Знать законодательство в сфере управления МКД
- 2 Обучать сотрудников и повышать уровень их квалификации
- 3 Построить системную работу в коллективе УО/ТСЖ
- 4 Не взимать с жителей плату сверх необходимого
- 5 Использовать современные технологии для общения с жителями МКД и доведения до них информации о деятельности УО, ТСН/ТСЖ
- 6 Стимулировать создание эффективно работающего Совета МКД
- 7 Отстаивать права собственников перед сторонними организациями, госорганами, в суде
- 8 B2B-сотрудничество со сторонними организациями на взаимовыгодных условиях
- 9 Внимательно относиться ко всем домам, находящимся в управлении





Контакты

