

**ЦЕНТР ЗАЩИТЫ
ПРАВ ГРАЖДАН**

**СПРАВЕДЛИВАЯ
РОССИЯ**

**КАК ОБНАРУЖИТЬ
ПОДДЕЛЬНЫЙ
ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО
СОБРАНИЯ
СОБСТВЕННИКОВ**



Дорогие друзья!

С 2015 года партия «Справедливая Россия» дала старт социально значимому проекту «Центры защиты прав граждан».

Меня часто спрашивают: зачем это надо партии? В чем суть этой социальной программы «Справедливой России»?

Мы убеждены, победить коррупцию, бюрократию, равнодушие и непрофессионализм можно

только тогда, когда каждый житель сможет активно влиять на судьбу своего дома, двора и города.

Ведь если человек способен навести порядок в собственном доме – он способен навести порядок и в стране.

Наши Центры – инструмент для формирования активного гражданского общества. Мы помогаем людям законными способами защищать свои интересы и права как в системе ЖКХ, так и в других сферах. С нашей позицией согласен президент Владимир Путин, который в 2014 году поддержал идею открытия таких Центров.

Мы работаем в 72 регионах страны. Приходите к нам за помощью, получайте полезные инструкции и помните, что справедливость в ваших руках!

*С уважением, председатель партии
«Справедливая Россия»,
инициатор создания Центров защиты прав граждан
Сергей МИРОНОВ.*

КАК ОБНАРУЖИТЬ ПОДДЕЛЬНЫЙ ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Все важные решения в доме принимают собственники на общем собрании.

Как управлять домом, сколько тратить за содержание общего имущества, сколько платить за уборку в подъезде, нужен ли дому шлагбаум. Но самоорганизоваться, выбрать время и принять участие в общем собрании собственников, получается не у всех.

Управляющие компании пользуются безынициативностью или несобранностью людей. А недобросовестные УК не просто принимают решения за жителей, а даже подделывают «липовые» решения общих собраний.

Центр защиты прав граждан поможет вам распознать подделку.

ПРИЗНАКИ ТОГО, ЧТО ЖЭК ВАС ОБМАНЫВАЕТ

1. В платежках появилась лишняя строка

Если в коммунальной платежке появились строчки, которых не было раньше, – это повод обратиться в управляющую компанию за разъяснениями. Коммунальщики, не стесняясь, могут ввести какой-нибудь «целевой сбор», «плату за технический сервис лифта», «обслуживание домофона». Все зависит от степени наглости ЖЭКа и уровня знаний жителей.

Решение добавить любой платеж в квитанцию принимают жители на общем собрании (или такое решение приняли на федеральном уровне, например, взносы на капремонт). Если есть нужда скинуться на видеонаблюдение или установку шлагбаума, то стоимость работ и контроль за их выполнением, размер взносов и способ оплаты коммунальщики должны обсуждать с собственниками. Решение принимают большинством голосов. В ЖЭКе это знают, поэтому под рукой у них всегда найдется некий протокол общего собрания, где жители

единогласно одобрили новый подбор. Если платеж в квитанцию вписали, а такого решения жители не принимали – вас пытаются обобрать.

В этом случае вам необходимо обратиться с требованием в свою УК о предоставлении документов, подтверждающих законность выставления «новых строчек», а также потребовать произвести перерасчет, так как решения общего собрания по этому вопросу не принималось. И наоборот, УК может сослаться в своем ответе на некий протокол общего собрания, согласно которому такое решение было принято. Его и нужно оспаривать.

2. Начали приходить двойные платежки

Вы всегда получали одну квитанцию на оплату коммунальных услуг. И вдруг пришла отдельная платежка, например, за отопление. Или две управляющие компании стали присылать квитанции. И каждая утверждает, что управляет домом на законных основаниях. И даже есть протокол общего собрания, на котором люди выбрали именно этот ЖЭК. Как вы уже поняли, один из таких протоколов – липа. А иногда – и оба. Это повод бить тревогу, писать претензии в обе компании, требовать предоставить копии протоколов общего собрания и жаловаться в ГЖИ.

3. Внезапно повысилась плата за жилищные услуги

Заметили, что сумма в платежке выросла? ЖЭК выставил платеж за вашу энергосберегающую лампочку в подъезде, как за освещение футбольного стадиона «Зенит-Арена»? Или труд уборщицы внезапно подорожал. Решение об изменении ставок принимают собственники на общем собрании. Не помните, как голосовали за то, чтобы платить больше – идем разбираться.

Это явные признаки фальсификации протокола общего собрания жителей.

Увеличив платеж на 50–100 рублей, коммунальщики надеются, что жильцы не заметят. Требуйте от управляющей компании объяснить, на основании чего увеличилась платежка, даже если рост совсем незначительный.

Важно знать, что с 2018 года при обнаружении необоснованного увеличения платы за содержание жилого помещения управляющая организация обязана выплатить потребителю услуг штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить.

4. Вдруг поменялось название управляющей компании

Если ваш ЖЭК чуть-чуть поменял название (был «Коммунальщик», а стал «Коммунальщик-1») – это повод бить тревогу. Скорее всего, старая управляющая компания накопила долги перед поставщиками ресурсов и втихаря обанкротилась. А чтобы жители ни о чем не догадались – слегка поменяли название и тем же составом продолжили обирать собственников квартир.

Запомните! Выбрать новую управляющую компанию могут только жители на общем собрании. Если его не было, то новый ЖЭК, скорее всего, подделал протокол и незаконно собирает с вас деньги.

5. На фасаде появилась реклама, а в подвале – магазин

Фасад дома, чердак и подвал – это общедомовое имущество. Ни повесить рекламу, ни разместить интернет-оборудование, ни пустить арендаторов ЖЭК не может без решения общего со-

брана собственников. Жители сами решают, на что потратить полученный от аренды доход: поставить скамейку или новые качели. Или можно копить на ремонт.

! Решения, касающиеся изменения квартплаты, выбора способа накопления средств на капремонт, межевания земли, обустройства придомовой территории и т.д. – принимают исключительно собственники жилья на общем собрании. Если такого собрания не было, а ваши платежи изменились, очень может быть, что ЖЭК подделал протокол в своих интересах.

КАК ПОДДЕЛЫВАЮТ ПРОТОКОЛ

По закону управляющая компания имеет право быть инициатором проведения общего собрания собственников.

Этим нечистоплотные коммунальщики зачастую и пользуются. Для узаконивания выгодных для ЖЭКа и невыгодных для жителей решений они подделывают основные документы, которые обычно составляют при проведении общего собрания: уведомление о проведении, реестр собственников, решения собственников, протокол. Обычно ЖЭК все делает так, чтобы жители ничего не заметили. А придете с вопросами – скажут, что так решили жители на общем собрании: сами придумали новые поборы, сами проголосовали единогласно «за».

В ЖЭКе не всегда обладают актуальной информацией. Так в число проголосовавших попадают, например, давно умершие пенсионеры. В управляющей компании просто не знают, что собственник умер, и включают его в список для голосования.

КАК ПРОВЕРИТЬ, БЫЛО СОБРАНИЕ ИЛИ НЕТ

Чтобы проверить, законно ли действует УК, неплохо знать, что говорит закон о порядке проведения общего собрания.

О собрании и вопросах, которые инициаторы планируют обсудить, каждого собственника обязаны предупредить. Закон предписывает за 10 дней вручать сообщения о проведении ОСС под роспись или отправлять заказным письмом. Эти 10 дней нужны, чтобы собственники могли принять обдуманное решение, а не спонтанное.

Собственники жилья на общем собрании могут принять решение о таком способе уведомления о собрании, как, например, на досках информации.

В извещении пишут дату, время, место проведения ОСС и круг обсуждаемых вопросов.

Результаты голосования должны быть вывешены на всеобщее обозрение в течение 10 дней после собрания. Если собственники решили, что о результатах голосования будут уведомлять заказными письмами – ждите письма.

В соответствии с изменениями в части 1.1. ст. 46 Жилищного кодекса с 2018 года в УК, ТСЖ, ЖСК должны быть переданы оригиналы бюллетеней для голосования и протокол собрания. Оригинал протокола инициатор проведения общего собрания предоставляет в управляющую организацию. А также размещает в системе ГИС ЖКХ и на официальном сайте <https://dom.gosuslugi.ru>.

ВНИМАНИЕ! Если в орган государственного жилищного надзора в течение трех месяцев поступило два и более протоколов собраний с аналогичными решениями, то должна быть организована внеплановая проверка в целях установления факта соблюдения законодательства по порядку проведения общего собрания собственников.

ЖЭК оригинал протокола направляет в ГЖИ. На это закон отвел 5 дней с момента получения протокола от инициатора проведения собрания. В ГЖИ документ будет храниться 3 года.

Предоставление именно оригинала протокола собрания и его решений (бюллетеней), по мнению законодателей, позволит исключить подделку протоколов собраний, а также появление таких документов неожиданно и неведомо откуда.

ЕСЛИ ВОЗНИКЛИ СОМНЕНИЯ В ЗАКОННОСТИ ДЕЙСТВИЙ УК

1. Поговорите с соседями. Возможно, собрание действительно проводили. А вы болели или были на даче. Если никто не помнит о таком мероприятии, тогда за подробностями идем в управляющую компанию.
2. Обратитесь в управляющую компанию с просьбой дать ознакомиться с протоколом общего собрания, на котором было принято спорное решение.
Если в ЖЭКе отказали или вы уверены, что вам показали липовый документ (например, кто-то расписался за вас или за спорное решение стоит роспись давно умершей бабушки), то жалуйтесь в ГЖИ.
3. В заявлении в ГЖИ напишите о своих сомнениях в подлинности протокола, на основании которого принято спорное решение.

4. Такое же заявление напишите в прокуратуру. Ведомство проведет проверку, а если выявит признаки подделки протокола общего собрания, то направит материалы в полицию для возбуждения уголовного дела. К заявлению приложите копию спорного протокола общего собрания, если такая у вас есть.
5. Обратитесь в суд с исковым заявлением об оспаривании протокола общего собрания.

ПОМНИТЕ!!! Оспорить протокол общего собрания возможно в течение шести месяцев с даты, когда собственник узнал или должен был узнать о таком протоколе. В ходе судебного заседания необходимо будет предоставить ряд доказательств, что ЖЭК подделал протокол. Приведите свидетелей, которые подтвердят, что собрания не было.

Суд может признать решения, оформленные протоколом общего собрания, недействительными при наличии ряда доказательств:

- не предоставлены оригиналы бюллетеней для голосования;
- обнаружены бюллетени для голосования, подписанные не собственниками помещений, а сторонними лицами;
- нарушена процедура уведомления о собрании, что воспрепятствовало участию других собственников в голосовании, голосование которых могло повлиять на принятые решения.

Одним словом, совокупность доказательств должна подтвердить отсутствие кворума для принятия решений или в принципе подтвердить, что собрания не было, так как отсутствуют обязательные документы.

Если ЖЭК на основании признанных недействительными решений собирал деньги – потребуйте их вернуть.

Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является официальным документом, подделка которого подпадает под уголовную ответственность, предусмотренную ст. 327 УК РФ, – лишение свободы виновных лиц на срок до двух лет. Однако на практике еще не известны случаи, когда было возбуждено уголовное дело и виновные лица за подделку протоколов общих собраний понесли реальную ответственность.

Установить виновных в фальсификации протоколов общих собраний и решений собственников, а также наказать их можно только в судебном порядке!

ДЛЯ ЗАМЕТОК

ДЛЯ ЗАМЕТОК



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77

Сайт Фонда «Центр защиты прав граждан»
www.spravedlivo.center

Пособие: «КАК ОБНАРУЖИТЬ ПОДДЕЛЬНЫЙ ПРОТОКОЛ
ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ»

Изготовитель: ООО «Статус Офис», 143306, Московская область,
г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28, офис 2, тел. 499-707-17-91.

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан» ИНН 9710010183,

Тираж 6 600 экз. 2018 год
Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!