

УДК 347

К вопросу о ничтожности решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Елисеев Денис Владимирович

Директор,
Юридическое агентство «Lextime»,
634050, Российская Федерация, Томск, ул. Обруб, 10а–206;
e-mail: lextime@bk.ru

Аннотация

Настоящая статья посвящена вопросам ничтожности решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, исследованию правовых позиций, сформулированных в Пленумах Верховного суда Российской Федерации и Высшего арбитражного суда Российской Федерации, местной правоприменительной практики оспаривания решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям ничтожности, а также правовым последствиям признания таких решений ничтожными.

Проводится анализ произошедших изменений гражданского законодательства Российской Федерации, в частности, появления главы 9.1. Далее автор дает легальное определение такой правовой категории как ничтожное решение собрания и выявляет ее особенности.

В статье подробно рассмотрено каждое из оснований признания решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме ничтожными. Особое внимание уделено правовым позициям, сформулированным высшими судебными инстанциями (Пленумом Верховного суда Российской Федерации и Пленумом Высшего арбитражного суда Российской Федерации), а также выявлено наличие противоречий в правоприменительной практике и предложен авторский подход к их устранению. Исследована проблема правовых последствий признания решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным.

Для цитирования в научных исследованиях

Елисеев Д.В. К вопросу о ничтожности решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме // Вопросы российского и международного права. 2018. Том 8. № 2А. С. 65-79.

Ключевые слова

Ничтожное решение, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Введение

На общих собраниях собственники помещений многоквартирных домов принимают юридически значимые решения, к примеру, выбор собственниками помещений многоквартирных домов способа формирования фонда капитального ремонта, который влияет на появление различных правовых последствий возникновения договорных отношений в связи с формированием данного фонда [Газиров, Елисеев].

Сравнительно недавно в законодательство, регулирующее общественные отношения в сфере порядка организации, проведения и оформления итогов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, были внесены существенные изменения.

Так, с 01.09.2013г. в ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) провозглашено, что решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами, удостоверяющими 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.

Аналогичное изменение коснулось и ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), в п.1.1. которой предусмотрено, что гражданские права и обязанности, в частности, возникают из решений собраний в случаях, предусмотренных законом.

Таким образом, законодатель приравнял решения общих собраний к договорам, как юридическим фактам, влекущим возникновение, изменение и (или) прекращение соответствующих правоотношений.

Указанные изменения в том или ином виде были сформулированы еще в Концепции развития гражданского законодательства РФ, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства РФ от 07.10.2009г.

В связи с тем, что законодатель признал за решениями собраний статус официального документа, требования к содержанию и форме были ужесточены.

Так, в этот же период вступила в силу глава 9.1. ГК РФ «Решения собраний», которая устранила существовавший до этого пробел в действующем законодательстве в части вопросов ничтожности решений общих собраний того или иного гражданско-правового сообщества.

Согласно п. 1 ст. 181.3. ГК РФ, «решение собрания недействительно по основаниям, установленным настоящим Кодексом или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) или независимо от такого признания (ничтожное решение). Недействительное решение собрания оспоримо, если из закона не следует, что решение ничтожно»¹.

На практике появление указанной главы вызвало очень много вопросов (например, разграничение ничтожного и оспоримого решения; необходимость в судебном обжаловании ничтожного решения или ее отсутствия и т.п.).

По смыслу абз. 2 п. 1 ст. 181.3., ст. 181.5. ГК РФ решение собрания, нарушающее требование ГК РФ или иного закона, по общему правилу является оспоримым, если из закона прямо не следует, что решение ничтожно.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.

Ничтожные решения

Решение собрания, недействительное по основаниям, установленным действующим законодательством РФ независимо от его признания недействительным судом, является ничтожным (п. 1 ст. 181.3. ГК РФ).

По сути, под ничтожным решением следует понимать такое решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, которое не только противоречит действующему законодательству, но и нарушает либо создает угрозу нарушения интересов государства и (или) общества.

Как верно отмечает С.А. Киракосян, «суд, признавая решение собрания ничтожным, не придает ему статус недействительного, он лишь констатирует факт его недействительности, устраняя таким образом неопределенность в правоотношениях» [Киракосян, 2014].

В статье 181.5. ГК РФ конкретизируется, в каких случаях решение собрания является ничтожным. Если иное не предусмотрено законом, решение собрания ничтожно в случае, если оно:

- 1) принято по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества;
- 2) принято при отсутствии необходимого кворума;
- 3) принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- 4) противоречит основам правопорядка или нравственности.

Стоит отметить, что указанный перечень носит исчерпывающий характер, в связи с чем нельзя признать ничтожным решение собрания, которое было проведено в отсутствие надлежащего извещения собственников помещений в многоквартирном доме и т.п.

Вместе с тем, п. 4 ст. 181.5. ГК РФ содержит такое условие для признания решения собрания ничтожным, которое носит ярко выраженный оценочный, субъективный критерий.

Если проводить аналогию с таким же условием признания ничтожной сделки, то, придерживаясь позиции Конституционного Суда РФ, можно сказать, что такие категории, как «основы правопорядка» и «основы нравственности», как оценочные категории, наполняются содержанием в зависимости от правоприменительной практики².

Пленум ВАС РФ в своем постановлении от 10.04.2008г. №22 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с применением статьи 169 ГК РФ» указал, что признаком антисоциальной сделки является именно противоправная цель сделки, то есть достижение такого результата, который не просто не отвечает закону или нормам морали, а противоречит – заведомо и очевидно для участников гражданского оборота – основам правопорядка и нравственности. Цель сделки может быть признана противной основам правопорядка и нравственности, если в ходе судебного спора будет установлено ее наличие хотя бы у одной из сторон сделки.

² Определение Конституционного суда Российской Федерации от 08 июня 2004г. №226-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы открытого акционерного общества "Уфимский нефтеперерабатывающий завод" на нарушение конституционных прав и свобод статьей 169 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзацем третьим пункта 11 статьи 7 Закона Российской Федерации "О налоговых органах Российской Федерации" // http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_49667/

Из оснований, перечисленных в ст. 181.5 ГК РФ, на практике широкое распространение получили первые три, в связи с чем остановимся на каждом из них подробнее.

Решение принято по вопросу, не включенному в повестку дня

Включение такого основания, как принятие решения по вопросу, не включенному в повестку дня, вероятнее всего, связано с тем, чтобы избежать злоупотреблений со стороны инициаторов собраний и защитить интересы голосующих на полное заблаговременное информирование о повестке собрания.

По нашему мнению, законодатель осознанно ставит 10-дневный срок для информирования о предстоящем собрании, чтобы каждый из собственников помещений в многоквартирном доме имел возможность осознанно подойти к процессу голосования, возможно, заранее запросив у инициатора голосования либо у жилищно-эксплуатационной организации необходимую информацию и т.д.

Вместе с тем, на практике встречаются случаи, когда правоприменительные органы трактуют п. 1 ст. 181.5 ГК РФ слишком буквально.

Например, в рамках рассмотрения гражданского дела №2-969/2017 Октябрьский районный суд г. Томска, отменяя решение собрания собственников, пришел к выводу, что в повестке и протоколе собрания имеются расхождения. Так, в повестке собрания стоит вопрос об избрании правления, а в протоколе собрания собственников вопроса об избрании правления Жилищного кооператива нет; кроме того, в повестке стоял вопрос о выборе способа управления многоквартирным домом – жилищным кооперативом, в то время как в протоколе собрания – о выборе ЖК «Черных 24»³. Указанное решение было оставлено в силе апелляционным определением Томского областного суда от 12.09.2017г. по делу № 33-2745/2017.

Безусловно, если исходить из формального подхода, то нет никаких оснований ставить под сомнение выводы, сделанные в рамках указанного дела.

Вместе с тем, есть альтернативный подход, суть которого заключается в следующем: «при оценке такого волеизъявления нужно исходить не только из юридической техники составления собственниками помещений (не являющимися профессиональными юристами) повестки или протокола общего собрания, но и учитывать содержание протокола, действительную направленность воли собственников при оформлении того или иного документа, а также последующего поведения сторон» (см., например, Решение Арбитражного Суда Томской области от 10.03.2015г. по делу №А67-7452/2014 и Постановление Седьмого Арбитражного Апелляционного Суда РФ от 29.06.2015г. по делу №А67-7452/2014).

На наш взгляд, второй подход является более справедливым, так как позволяет найти баланс между правами Истца и правовыми последствиями для собственников помещений в многоквартирном доме.

Так, в приведенном примере встал вопрос ликвидации уже созданного жилищного кооператива, который вступил в гражданско-правовые отношения с третьими лицами (подрядные, ресурсоснабжающие организации и т.п.).

³ Решение Октябрьского районного суда г. Томска от 17.05.2017г. по делу №2-969/2017 // https://oktiabrsky-tms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=2265410&delo_id=1540005&text_number=1.

В данном случае, если при анализе всей повестки собрания в целом нельзя сделать однозначный вывод о том, что решение по вопросу, отраженному в протоколе, не было так или иначе озвучено, то такое решение собрания должно быть оставлено в силе.

Решение принято при отсутствии необходимого кворума

Данная категория оснований является, пожалуй, одной из самых распространенных в практике признания решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме недействительными (ничтожными) [Цыренжапов, Елисеев, Краснощекова, Шенбергер].

На наш взгляд, это объясняется следующими причинами:

1. Инициаторы общих собраний не всегда правильно определяют кворум, необходимый для принятия того или иного решения (2/3 голосов или 50%+1 голос);

2. Часто лица, ответственные за подсчет голосов, не имеют актуальных данных о правообладателях или площади помещения из Единого государственного реестра недвижимости, в связи с чем в подсчет голосов закладываются недостоверные сведения, которые часто влияют на итоговый кворум.

Для примера приведем несколько судебных дел из нашей практики.

В рамках рассмотрения гражданского дела № 2-969/2017 Октябрьский районный суд г. Томска признал решение собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным по причине отсутствия кворума.

К указанному выводу суд пришел, исследовав представленные бюллетени голосования (письменные решения) собственников, данные из ЕГРН, БТИ и т.д.

При подсчете голосов судом первой инстанции не был принят к учету целый ряд бюллетеней по следующим причинам:

- отсутствие даты и невозможность определения соблюдения собственниками сроков, установленных для голосования;

- наличие голосовавших, не являющихся собственниками названных помещений;

- обнаружение ряда собственников, не принимавших участия в голосовании и не передававших полномочия на выражение воли по вопросам, поставленным на голосовании, иным собственникам;

- факт установления в ряде квартир части голосов несовершеннолетних⁴.

В рамках гражданского дела №2-2290/2016 все тот же Октябрьский районный суд г. Томска при рассмотрении дела об оспаривании решений общего собрания собственников помещений многоквартирного дома пришел к следующим выводам:

«Из выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.07.2016 № 70/000/001/2016-8965 следует, что собственниками квартиры ...являются 3 человека, каждому принадлежит 1/3 доля в праве собственности, при этом двое из них– А.Е. И.Е. являются несовершеннолетними».

Вместе с тем, из решений собственника по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников жилых помещений, дома, расположенного по адресу: ... в очно-заочной форме заполненных 14.04.2016, усматривается, что указанные решения от имени несовершеннолетних А.Е., И.Е. подписаны С.С.

⁴ Решение Октябрьского районного суда г. Томска от 17.05.2017г. по делу №2-969/2017 // https://oktiabrsky-tms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=2265410&delo_id=1540005&text_number=1.

Сама С.С. в судебном заседании, допрошенная в качестве свидетеля, пояснила, что А.Е. И.Е. – ее внуки, в связи с чем она и подписала данные решения.

Однако, согласно абз. 2 ч. 1 ст. 64 СК РФ, родители являются законными представителями своих детей и выступают в защиту их прав и интересов в отношениях с любыми физическими и юридическими лицами, в том числе в судах, без специальных полномочий.

Учитывая указанные обстоятельства, из количества голосов собственников, принявших участие в голосовании, должно быть исключено 33,07 кв.м.

При этом не состоятельны доводы стороны истца о том, что из состава голосов должна быть исключена площадь, принадлежащая несовершеннолетним собственникам, квартира ...Д.А. квартира ... – А.С. квартира ... Будько Е.С., поскольку родители, подписавшие решения, являются законными представителями указанных несовершеннолетних лиц и соответственно имеют право участвовать в голосовании от их имени и в их интересах.

Из решения собственника по вопросам, поставленным на голосование на общем собрании собственников жилых помещений, дома, расположенного по адресу: ... в очно-заочной форме квартира ... усматривается, что Л.Н. участвовала в голосовании, заполнила и подписала бюллетень, однако из ее пояснений, полученных в судебном заседании, при опросе ее в качестве свидетеля, судом установлено, что Л.Н. в голосовании участия не принимала, решение собственника не заполняла и не подписывала, в бюллетене, заполненном от ее имени, стоит не ее подпись.

Учитывая указанные обстоятельства, суд приходит к выводу о том, что из количества голосов собственников, принявших участие в голосовании, должно быть исключено 57,8 кв.м.

В соответствии с выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.07.2016 № 70/000/001/2016-8965 собственником квартиры ... по адресу: ... являются М.А. и К.Д. ... года рождения, при этом из бюллетеней решений собственников указанной квартиры следует, что они подписаны Вышегородцевым, однако, как было указано выше, К.Д. является несовершеннолетним, в связи с чем из количества голосов собственников, принявших участие в голосовании, должно быть исключено 50,5 кв.м.

Из выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.07.2016 № 70/000/001/2016-8965 следует, что собственниками квартиры ... являются 3 человека, каждому принадлежит 1/3 доля в праве собственности, при этом из бюллетеней решений указанной квартиры усматривается, что в голосовании принимали участие все собственники, однако бюллетень, заполненный на имя А.И., подписан Будько Н.Ю., при этом доверенности совершать действия от имени и в интересах А.И., являющейся совершеннолетним лицом, у Будько Н.Ю. не было, в материалах дела она не представлена, в связи с чем из количества голосов собственников, принявших участие в голосовании, должно быть исключено 16,2 кв.м.

Собственниками квартиры ... являются А.Р., С.Т. И.В., что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.07.2016 № 70/000/001/2016-8965.

В голосовании участвовала А.Р. – 2/4 доля в праве, при этом подписаны бюллетени решений от ее имени С.» документов, подтверждающих право указанному лицу подписывать бюллетени от имени А.Р., суду предоставлено не было, в связи с чем суд полагает необходимым исключить из количества голосов собственников, принявших участие в голосовании, 26,06 кв.м.

Аналогичная ситуация, когда бюллетень подписан лицом, не являющимся собственником квартиры, не имеющим полномочия совершать действия от имени и в интересах собственника

квартиры, имеет место в бюллетене квартиры ..., по указанному адресу, собственниками которой являются С.Х., В.Н., что подтверждается выпиской из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.07.2016 № 70/000/001/2016-8965.

Однако бюллетень решения собственника квартиры ... подписан А.», в связи с чем из количества голосов собственников, принявших участие в голосовании, должно быть исключено 26 кв.м.

Согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.07.2016 № 70/000/001/2016-8965, собственниками квартиры ... по адресу: ... являются А.С., С.М., Л.Ю., Т.С. на праве общей долевой собственности, однако из бюллетеня решения собственника указанной квартиры следует, что в голосовании принимали участие А.С., С.М., Л.Ю. и Ш.Т., однако документов, подтверждающих, что Ш.Т. является собственником квартиры ... по указанному адресу, в материалах дела не имеется, как и сведений о том, что Т.С. сменила фамилию на Ш.

В связи с чем суд исключает из количества голосов собственников, принявших участие в голосовании, 13,45 кв.м.

При этом, как указывает истец, из представленных бюллетеней квартир ..., заполненных А.С., С.М., Л.Ю., следует, что бюллетени подписаны одним лицом, в связи с чем все решения необходимо исключить, однако, ставя под сомнение достоверность решений собственников указанной квартиры стороной истца, надлежащих доказательств их порочности суду не представлено.

Суд критически относится к доводам стороны истца о том, что из количества голосов собственников, принявших участие в голосовании, должны быть исключены те бюллетени, в которых не указаны дата заполнения решения собственника, дата и время ее сдачи, поскольку указанные истцом бюллетени, хотя и не содержат сведений о дате их заполнения, вместе с тем подписаны собственниками.

Отсутствие даты заполнения бюллетеней, при указании в них вопросов, поставленных на голосование, которые полностью совпадают с перечнем вопросов повестки дня оспариваемого общего собрания, позволяют суду сделать вывод о том, что данные бюллетени относятся именно к собранию собственников помещений, результаты которого оспариваются истцом, доказательств того, что бюллетени, в которых отсутствует дата их заполнения, относятся к какому-либо иному общему собранию собственников помещений указанного многоквартирного дома либо были получены от собственников за пределами срока голосования, суду не представлено.

Более того, в ч. 3 ст. 47 Жилищного кодекса РФ в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны: сведения о лице, участвующем в голосовании; сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме; решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Из буквального содержания ч. 3 ст. 47 Жилищного кодекса РФ следует, что не предусмотрено такого обязательного реквизита для решения собственника по поставленным на голосование вопросам (бюллетеня), как дата его заполнения.

Определяющим значение для действительности бюллетеня является волеизъявление собственника, принявшего участие в голосовании, а не дата заполнения бюллетеня.

Доводы стороны истца о том, что из количества голосов собственников, принявших участие в голосовании, должен быть исключен бюллетень квартиры ..., поскольку в голосовании

принимал участие Н.И., в то время как собственниками являются Л., судом отклоняется, поскольку из выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.07.2016 № 70/000/001/2016-8965 усматривается, что Л. приобрели право собственности на квартиру ... по адресу: ... только 20.05.2016, а собрание собственников многоквартирного дома проходило в период с 14 по 17 апреля 2016 года.

Не состоятельны также доводы истца и о том, что из общего числа голосов следует исключить те бюллетени, в которых указано одновременно несколько собственников и подписано решение ими, поскольку они основаны на неверном толковании норм права; в Жилищном кодексе РФ не предусмотрено заполнение отдельного бюллетеня каждым собственником.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что из количества голосов собственников, участвующих в голосовании и указанных в протоколе от 18.04.2016, следует исключить 223 кв.м, соответственно в общем собрании в форме заочного голосования собственников помещений многоквартирного дома принимали участие 1820,79 кв.м, т.е. 47,75% от общего числа голосов, что составляет менее 50% голосов и свидетельствует об отсутствии необходимого кворума на общем собрании в форме заочного голосования от 18.04.2016»⁵.

В данном случае интересным представляется диаметрально противоположенный подход в рамках одного и того же суда к вопросу: нужно ли принимать в расчет бюллетени голосования (письменные решения) собственников в случае, если они не датированы?

Если в первом примере суд исключил из подсчета такие решения по причине того, что «невозможно установить, были ли данными собственниками соблюдены сроки, установленные для голосования», то во втором случае суд пришел к выводу, что «отсутствие даты заполнения бюллетеней, при указании в них вопросов, поставленных на голосование, которые полностью совпадают с перечнем вопросов повестки дня оспариваемого общего собрания, позволяют суду сделать вывод о том, что данные бюллетени относятся именно к собранию собственников помещений, результаты которого оспариваются истцом, доказательств того, что бюллетени, в которых отсутствует дата их заполнения, относятся к какому-либо иному общему собранию собственников помещений указанного многоквартирного дома либо были получены от собственников за пределами срока голосования, суду не представлено».

На наш взгляд, более правильным с точки зрения буквального толкования ст. 47 ЖК РФ является второй подход, так как нормы жилищного законодательства РФ не требуют на сегодняшний день в качестве обязательного атрибута письменного решения даты заполнения такого документа.

Решение принято по вопросу, не относящемуся к компетенции общего собрания

Компетенция общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме частично определена в ч. 2 ст. 44 ЖК РФ. В этой же статье содержится отсылочная норма – п. 5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ.

⁵ Решение Октябрьского районного суда г. Томска от 22.08.2016г. по делу №2-2290/2016 // https://oktiabrskytms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=896171&delo_id=1540005&text_number=1.

Иные вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ, содержатся в п. 4 ст. 36, п. 7.1. ст. 155, п. 7 ст. 156, п. 1 ст. 162, п. 8.2. ст. 162, п. 3 ст. 164 ЖК РФ.

Стоит отметить, что и до появления гл. 9.1. ГК РФ в исключительных случаях решения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах отменялись по тому основанию, что они приняты по вопросу, не относящемуся к компетенции общего собрания.

Например, в Кассационном определении Пермского краевого суда от 14 марта 2011г. по делу №33-2353 было отмечено, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе устанавливать штраф за нарушение общественного порядка в силу того, что это не входит в его компетенцию⁶.

На практике очень распространенным явлением «борьбы с неудобными решениями собственников» стало проведение общего собрания по вопросу отмены ранее принятого решения.

Действительно, такой подход позволяет решить собственникам помещений в многоквартирном доме свои проблемы самостоятельно, не прибегая к помощи административных или судебных органов. Однако встает вопрос о легитимности такого решения.

Показательным примером может служить дело №33-2565/2014, где

Судебная коллегия по гражданским делам Томского областного суда, отменяя в части решение суда первой инстанции, пришла к следующему выводу: «...учитывая, что положения Жилищного кодекса Российской Федерации не относят к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме решения вопроса о признании недействительным ранее принятого таким собранием решения, напротив, возможность признания решения общего собрания собственников многоквартирного дома (полностью или частично) отнесена исключительно к компетенции суда, судебная коллегия пришла к выводу, что решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № /___/ по /___/, проведенного в форме заочного голосования в период с 21.11.2013 по 30.11.2014 и оформленного протоколом от 05.12.2013, по вопросу № 3 - о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: /___/, проходящего в форме заочного голосования в период с 09.10.2013 по 19.10.2013, и отмене решения указанного собрания, является ничтожным, поскольку принято по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания собственников многоквартирного дома»⁷.

Стоит отметить, что указанная правоприменительная практика является не единичным примером, она получила достаточно широкое распространение (см., например, апелляционное определение Верховного Суда Удмуртской Республики от 10.02.2016 г. по делу № 33-456/2016, решение Ленинского районного суда города Ижевска Удмуртской Республики от 25.03.2015 г. по делу № 2-130/15, решение Стерлитамакского районного суда Республики Башкортостан от 11.09.2014 г. по делу № 2-933/2014).

⁶ Кассационном определении Пермского краевого суда от 14 марта 2011г. по делу №33-2353//https://oblsud-perm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=647023&delo_id=5&new=0&text_number=1&case_id=294350.

⁷ Апелляционное определение Томского областного суда от 30.09.2014г. по делу №33-2565/2014 // https://oblsud-tms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1638087&delo_id=5&new=5&text_number=1

Как показывает анализ существующей судебной практики, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме могут быть признаны ничтожными как путем предъявления самостоятельного искового заявления о признании решения недействительным, так и путем заявления об указанном доводе в рамках какого-либо другого спора стороной ответчика.

Например, Президиум Томского областного суда в своем Постановлении от 16.12.2015г. по делу №44г-39/2015 отметил, что «... принимая во внимание возражения ответчика о невозможности взыскания с нее указанной задолженности и штрафа в связи с недействительностью решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, суд должен был выяснить, имеются ли основания для признания данного решения собрания ничтожным и вынести на обсуждение вопрос о неприменении такого решения собрания в силу его ничтожности».

Аналогичная позиция изложена в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Так, в п. 106 указанного постановления четко отражено, что «согласно пункту 1 статьи 181.4 ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение). Допускается возможность предъявления самостоятельных исков о признании недействительным ничтожного решения собрания; споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого лица, имеющего охраняемый законом интерес в таком признании».

Возражение ответчика о том, что требование истца основано на ничтожном решении, оценивается судом по существу независимо от истечения срока исковой давности для признания этого решения недействительным»⁸.

При этом стоит отметить, что до выхода в свет указанного постановления Пленума Верховного Суда РФ вопрос об оценке судами доводов ответчика (заявителя) о ничтожности решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах решался неоднозначно, что свидетельствовало об отсутствии единообразия в применении п. 1 ст. 181.4 ГК РФ.

Так, например, в рамках дела №А67-7452/2014 при оспаривании предписания Департамента ЖКХ и государственного жилищного надзора РФ по Томской области Арбитражный суд Томской области и Седьмой Арбитражный Апелляционный суд, ссылаясь на п. 6 ст. 46 ЖК РФ, отказывались оценивать довод заявителя о ничтожности решения общего собрания в виду отсутствия кворума, по причине того, что указанной выше нормой права установлено императивное правило о том, что решение собрания может быть признано недействительным судом только по инициативе самого собственника.

В подтверждение своей позиции суды ссылались также на правовую позицию, изложенную в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 05.06.2012 №17635/11, которая, по нашему мнению, не имеет никакого значения к вопросу применения ст. 181.4 ГК РФ.

⁸ Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»// Бюллетень Верховного суда Российской Федерации. 2015. №8.

Правовые последствия признания решения недействительным

В случае, если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме было оспорено в судебном порядке и признано недействительным, то в силу п. 7 ст. 181.4. ГК РФ оно считается недействительным с момента его принятия, то есть в данном случае решение суда имеет обратную силу.

Пленум Верховного Суда РФ в своем постановлении №25 от 23.06.2015г. специально, во избежание неопределенности в гражданском обороте, дал оценку ситуации, когда суд признает недействительным решение общего собрания об избрании единоличного исполнительного органа юридического лица (например, суд признал недействительным и отменил решение общего собрания членов ТСЖ о выборе Председателя Правления ТСЖ, а данные о новом руководителе ТСЖ уже были внесены в ЕГРЮЛ).

В п. 119 указанного постановления Пленум Верховного Суда РФ разъяснил, что когда недействительным является решение собрания об избрании единоличного исполнительного органа юридического лица, а контрагент юридического лица добросовестно полагался на сведения о полномочиях указанного органа, содержащиеся в ЕГРЮЛ, сделка, совершенная таким органом с этим контрагентом, создает, изменяет и прекращает гражданские права и обязанности для юридического лица с момента ее совершения, если только соответствующие данные не были включены в указанный реестр в результате неправомерных действий третьих лиц или иным путем помимо воли юридического лица (статьи 51 и 53 ГК РФ).

Безусловно, такая позиция заслуживает всяческой поддержки, так как в противном случае под угрозу ставятся интересы неопределенного круга лиц (подрядчиков, ресурсоснабжающих организаций, конечных потребителей и т.д.).

Если решение собрания собственников помещений в многоквартирном доме было где-либо опубликовано и в дальнейшем признано недействительным, то в обязательном порядке должно публиковаться сообщение о признании такого решения недействительным (ст. 181.3. ГК РФ). В качестве примера можно привести следующее – публикацию решения собрания на сайте www.reformagkh.ru.

Законодатель предоставляет ответчику в рамках гражданского дела по иску о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме шанс – провести собрание и до момента вынесения решения суда представить в суд решение собрания, которым подтверждены обжалуемые решения (ч. 2 ст. 181.4. ГК РФ).

Однако указанное правило не распространяет свое действие на ничтожные решения собраний.

Заключение

Принятые законодательные нововведения вызвали значительное количество требующих дополнительного нормативного регулирования вопросов, связанных с разграничением ничтожного и оспоримого решения, в также связанные с необходимостью в судебном обжаловании ничтожного решения или ее отсутствия. Как показывает судебная практика по оспариванию решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах на сегодняшний день нет у правоприменителей нет единообразия в толковании одних и тех же норм. По мнению автора, разъяснения по указанным вопросам необходимо закрепить Пленум

Верховного Суда РФ, что способствовало бы укреплению законности и единообразию применения норм жилищного и гражданского права.

Библиография

1. Апелляционное определение Томского областного суда от 17.05.2017г. по делу №33-2745/2017 // https://oblsud-tms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=2184767&delo_id=5&new=5&text_number=1.
2. Апелляционное определение Томского областного суда от 30.09.2014г. по делу №33-2565/2014 // https://oblsud-tms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1638087&delo_id=5&new=5&text_number=1.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Парламентская газета, № 7-8, 15.01.2005.
5. Кассационное определение Пермского краевого суда от 14.03.2011г. по делу №33-2353 // https://oblsud-perm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=647023&delo_id=5&new=0&text_number=1&case_id=294350.
6. Кассационное определение Томского областного суда от 16.12.2015г. по делу №44г-39/2015 // https://oblsud-perm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=647023&delo_id=5&new=0&text_number=1&case_id=294350.
7. Киракосян С.А. Недействительность решения общего собрания собственников по новым правилам Гражданского кодекса РФ // Журнал российского права. – 2014. – № 6.
8. Концепция развития гражданского законодательства РФ, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства РФ от 07.10.2009г. // <http://base.garant.ru/12176781/>.
9. Определение Конституционного суда Российской Федерации от 08 июня 2004г. №226-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы открытого акционерного общества "Уфимский нефтеперерабатывающий завод" на нарушение конституционных прав и свобод статьей 169 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзацем третьим пункта 11 статьи 7 Закона Российской Федерации "О налоговых органах Российской Федерации"» // http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_49667/.
10. Постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 10.04.2008г. №22 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с применением статьи 169 ГК РФ» // Вестник Высшего арбитражного суда Российской Федерации. 2008. №5.
11. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда Российской Федерации от 29.06.2015г. по делу №А67-7452/2014. // <http://kad.arbitr.ru/Card/15966adb-c908-43f2-8414-c640cd9c8703>.
12. Постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 23.06.2015г. №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного суда Российской Федерации 2015. №8.
13. Постановление Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 05.06.2012 по делу №17635/11. // http://arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_1ae57106-f299-4d3c-8857-47e1239d1cd6.
14. Решение Октябрьского районного суда г. Томска от 17.05.2017г. по делу №2-969/2017. // https://oktiabrskytms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1827112&delo_id=1540005&text_number=1.
15. Решение Арбитражного суда Томской области от 10.03.2015г. по делу №А67-7452/2014. // <http://kad.arbitr.ru/Card/15966adb-c908-43f2-8414-c640cd9c8703>.
16. Решение Октябрьского районного суда г. Томска от 22.08.2016г. по делу №2-2290/2016. // https://oktiabrskytms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=896171&delo_id=1540005&text_number=1.
17. Цыренжапов Ч.Д., Елисеев Д.В., Краснощекова Е.С., Шенбергер Д.С. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном жилом доме: методическое пособие. – Томск, 2017. – 56 с.
18. Газизов Р.М., Елисеев Д.В. Договорные отношения регионального оператора в сфере капитального ремонта по формированию фонда капитального ремонта // Евразийский юридический журнал. 2017. № 3 (106). С. 177-180.

To the question of the absolutely of the decisions of the general meeting owners of premises in a multi-quarter house

Denis V. Eliseev

Director,
Legal Agency "Lextime",
634050, 10a–206, Obrub st., Tomsk, Russian Federation;
e-mail: lextime@bk.ru

Abstract

This article is devoted to the issues of insignificance of the decisions of the general meeting of owners of premises in an apartment building, the study of legal positions formulated in the Plenums of the Supreme Court of the Russian Federation and the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation, the local law enforcement practice of challenging the decisions of the general meeting of owners of premises in an apartment building on the grounds of insignificance, as well as the legal consequences of recognizing such decisions as null and void.

An article begins with an analysis of the changes that have occurred in the civil legislation of the Russian Federation, in particular, the appearance of Chapter 9.1.

Further, the author gives a legal definition of such a legal category as an insignificant decision of the meeting and reveals its features.

In the article, each of the grounds for recognizing the decisions of the general meeting of owners of premises in an apartment building is void. Particular attention is paid to the legal positions formulated by the highest judicial instances (the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation and the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation), as well as the existence of contradictions in law enforcement practice and the author's approach to their elimination. The problem of the legal consequences of the recognition of the decision of the general meeting of the owners of premises in the apartment building as invalid was not disregarded.

For citation

Eliseev D.V. (2018) K voprosu o nichtozhnosti reshenij obshhego sobraniya sobstvennikov pomeshhenij v mnogokvartirnom dome [To the question of the absolutely of the decisions of the general meeting owners of premises in a multi-quarter house]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 8 (2A), pp. 65-79.

Keywords

Insignificant decision, general meeting of owners of premises in an apartment building, decision of a general meeting of owners of premises in an apartment building.

References

1. *Apelljacionnoe opredelenie Tomskogo oblastnogo suda ot 17.05.2017g. po delu №33-2745/2017* [Appeal determination of the Tomsk Regional Court of 17.05.2017. in case No. 33-2745 / 2017]. https://oblsud--tms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=2184767&delo_id=5&new=5&text_number=1.

2. *Apelljacionnoe opredelenie Tomskogo oblastnogo suda ot 30.09.2014g. po delu №33-2565/2014* [Appeal of the Tomsk Regional Court of 30.09.2014. in the case No. 33-2565 / 2014]// https://oblsud--tms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1638087&delo_id=5&new=5&text_number=1.
3. *Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaja) ot 30.11.1994 № 51-FZ* [The Civil Code of the Russian Federation (Part One) of 30.11.1994 No. 51-FZ]// Rossijskaja gazeta, № 238-239, 08.12.1994.
4. *Zhilishhnyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 № 188-FZ* [Housing Code of the Russian Federation No. 188-FZ of December 29, 2004]// *Parlamentskaja gazeta*, № 7-8, 15.01.2005.
5. *Kassacionnoe opredelenie Permskogo kraevogo suda ot 14.03.2011g. po delu №33-2353* [The cassation determination of the Perm regional court of 14.03.2011. in the case No. 33-2353]// https://oblsud-perm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=647023&delo_id=5&new=0&text_number=1&case_id=294350.
6. *Kassacionnoe opredelenie Tomskogo oblastnogo suda ot 16.12.2015g. po delu №44g-39/2015* [*Cassation determination of the Tomsk Regional Court of 16.12.2015. in case No. 44g-39/2015*]// https://oblsud-perm.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=647023&delo_id=5&new=0&text_number=1&case_id=294350.
7. Kirakosjan S.A. (2014) *Nedejstvitel'nost' reshenija obshhego sobranija sobstvennikov po novym pravilam Grazhdanskogo kodeksa RF* [Invalidity of the decision of the general meeting of owners under the new rules of the Civil Code of the Russian Federation] // *Zhurnal rossijskogo prava*. № 6.
8. *Koncepcija razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva RF, odobrennoj resheniem Soveta pri Prezidente RF po kodifikacii i sovershenstvovaniju grazhdanskogo zakonodatel'stva RF ot 07.10.2009g.* [The concept of development of the civil legislation of the Russian Federation, approved by the decision of the Council under the President of the Russian Federation on codification and improvement of the civil legislation of the Russian Federation of 07.10.2009.] // <http://base.garant.ru/12176781/>.
9. *Opredelenie Konstitucionnogo suda Rossijskoj Federacii ot 08 ijunja 2004g. №226-O «Ob otkaze v prinjatii k rassmotreniju zhaloby otkrytogo akcionernogo obshhestva "Ufimskij neftepererabatyvajushhij zavod" na narushenie konstitucionnyh prav i svobod stat'ej 169 Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii i abzecem tret'im punkta 11 stat'i 7 Zakona Rossijskoj Federacii "O nalogovyh organah Rossijskoj Federacii»* [The definition of the Constitutional Court of the Russian Federation of June 08, 2004. № 226-O "On refusal to accept the complaint of the open joint-stock company" Ufa Oil Refinery "for violation of constitutional rights and freedoms by Article 169 of the Civil Code of the Russian Federation and the third paragraph of Paragraph 11 of Article 7 of the Law of the Russian Federation" On Tax Bodies of the Russian Federation "]// http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_49667/.
10. *Postanovlenie Plenuma Vysshego arbitrazhnogo suda Rossijskoj Federacii ot 10.04.2008g. №22 «O nekotoryh voprosah praktiki rassmotrenija sporov, svjazannyh s primeneniem stat'i 169 GK RF»* [Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 10.04.2008. № 22 "On some issues of practice of disputes related to the application of Article 169 of the Civil Code of the Russian Federation"]// *Vestnik Vysshego arbitrazhnogo suda Rossijskoj Federacii*. 2008. №5.
11. *Postanovlenie Sed'mogo arbitrazhnogo apelljacionnogo suda Rossijskoj Federacii ot 29.06.2015g. po delu №A67-7452/2014.* [The decision of the Seventh Arbitration Court of Appeal of the Russian Federation of 29.06.2015.] // <http://kad.arbitr.ru/Card/15966adb-c908-43f2-8414-c640cd9c8703>.
12. *Postanovlenie Plenuma Vysshego arbitrazhnogo suda Rossijskoj Federacii ot 23.06.2015g. №25 «O primenenii sudami nekotoryh polozhenij razdela I chasti pervoj Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii»* [Decision of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 23.06.2015. No. 25 "On the application by courts of certain provisions of Section I of Part One of the Civil Code of the Russian Federation"]// *Bjulleten' Verhovnogo suda Rossijskoj Federacii* 2015. №8.
13. *Postanovlenie Prezidiuma Vysshego arbitrazhnogo suda Rossijskoj Federacii ot 05.06.2012 po delu №17635/11.* [Decision of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of 05.06.2012 in case No. 17635/11.]// http://arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_1ae57106-f299-4d3c-8857-47e1239d1cd6.
14. *Reshenie Oktjabr'skogo rajonnogo suda g. Tomsk ot 17.05.2017g. po delu №2-969/2017.* [Decision of the Oktyabrsky District Court of Tomsk of 17.05.2017. in case No. 2-969 / 2017.] https://oktiabrsky--tms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1827112&delo_id=1540005&text_number=1.
15. *Reshenie Arbitrazhnogo suda Tomskoj oblasti ot 10.03.2015g. po delu №A67-7452/2014.* [Decision of the Arbitration Court of the Tomsk Region of 10.03.2015. in case No. A67-7452 / 2014.]// <http://kad.arbitr.ru/Card/15966adb-c908-43f2-8414-c640cd9c8703>.
16. *Reshenie Oktjabr'skogo rajonnogo suda g. Tomsk ot 22.08.2016g. po delu №2-2290/2016.* [Decision of the Oktyabrsky District Court of Tomsk of August 22, 2016. in case No. 2-2290 / 2016] // https://oktiabrsky--tms.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=896171&delo_id=1540005&text_number=1.

-
17. Cyrenzhapov Ch.D., Eliseev D.V., Krasnoshhekov E.S., Shenberger D.S. (2017) *Obshee sobranie sobstvennikov pomeshhenij v mnogokvartirnom zhilom dome: metodicheskoe posobie* [General meeting of owners of premises in an apartment building: a methodical manual]. – Tomsk. – 56 p.
 18. Gazizov R.M., Eliseev D.V. (2017) *Dogovornye otnoshenija regional'nogo operatora v sfere kapital'nogo remonta po formirovaniyu fonda kapital'nogo remonta* [Contractual relations of the regional operator in the field of capital repairs for the formation of the capital repair fund]// *EvrAzijskij juridicheskij zhurnal*. № 3 (106). p. 177-180.