

УДК 347

DOI: 10.34670/AR.2023.46.12.034

Правовая природа решения общего собрания собственников недвижимости

Соболев Кирилл Владимирович

Директор,
Центр подготовки арбитражных управляющих,
630132, Российская Федерация, Новосибирск, ул. Нарымская, 21;
e-mail: vigor1975@gmail.com

Овчинников Алексей Александрович

Кандидат юридических наук,
доцент департамента правового регулирования
экономической деятельности,
Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации,
125993, Российская Федерация, Москва, Ленинградский пр., 49;
e-mail: ov4innickoff@ya.ru

Аннотация

В статье раскрывается понятие решения общего собрания собственников недвижимости. С развитием общественных отношений, а также внесением в законодательство определенных изменений, решения общего собрания собственников недвижимости стали получать свое активное развитие на практике, что актуализировало необходимость их изучения с доктринальных позиций. В настоящем исследовании предпринимается попытка анализа проблемы определения правовой природы решения общего собрания собственников с учетом имеющихся в научной среде подходов к пониманию сущности данного вида решения. Особое внимание также уделяется внесенным в жилищное и гражданское законодательство изменениям относительно гражданско-правовых сообществ и их решений с акцентированием внимания на отсутствии законодательной дефиниции изучаемого термина. Цель исследования состоит в определении признаков, присущих решению общего собрания собственников недвижимости. При написании статьи были применены методы анализа, дедукции, сравнительно-правовой и формальной-юридической. По результатам исследования выделены характерные для данных решений признаки и предложено авторское определение данного вида решения.

Для цитирования в научных исследованиях

Соболев К.В., Овчинников А.А. Правовая природа решения общего собрания собственников недвижимости // Вопросы российского и международного права. 2023. Том 13. № 9А. С. 271-279. DOI: 10.34670/AR.2023.46.12.034

Ключевые слова

Гражданско-правовое сообщество, недвижимое имущество, сделка, собрание собственников, решение.

Введение

На современном этапе в центре внимания исследователей находятся вопросы, связанные с собраниями собственников недвижимого имущества в целом, и с управлением многоквартирным домом, в частности. Однако, стоит подчеркнуть, что вопросам правовой природы решений общего собрания собственников недвижимого имущества уделяется довольно фрагментарное внимание, что затрудняет определение сущности данного вида решений. Рассматривая институт решений данного собрания, следует рассмотреть, что в целом представляет собой общее собрание собственников недвижимости.

Материалы и методы исследования

При проведении настоящего исследования были использованы положения отечественного законодательства, а также научные труды исследователей, посвятивших свои работы вопросам особенностей решений собраний собственников недвижимости. К числу авторов, работы которых были использованы, относятся: В.А. Белов, А.В. Габов, А. Дегтярева, В.В. Долинская, Е.В. Иванова и др.

Результаты исследования

Как следует из ч. 2 ст. 161 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (далее – ЖК РФ), собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом и одним из данных способов как раз выступает общее собрание собственников. На настоящий момент общее собрание собственников в соответствии с действующим законодательством относится к числу органов гражданско-правового сообщества. При этом под гражданско-правовым сообществом понимается неправосубъектное образование, уполномоченное на принятие решений, обладающих характером общеобязательности для всех его участников. Стоит при этом подчеркнуть, что общее собрание собственников недвижимого имущества характерно не только для многоквартирных домов, но также и для иных видов недвижимого имущества. Однако именно в жилищном законодательстве данной форме управления уделяется большая степень внимания.

Общее собрание собственников недвижимого имущества предполагает принятие решений по тем или иным вопросам, входящим в компетенцию данного органа. Так, например, на общем собрании собственники могут решить вопрос относительно способа формирования фонда капитального ремонта [Газизов, Елисеев, 2017, 178].

Прежде всего, изучая вопрос правовой природы решений общего собрания, важно обратить внимание на законодательные положения в данной сфере. Так, обратим внимание на ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, в которую были внесены достаточно серьезные изменения. Так, на основании внесенных изменений решение собрания стало признаваться официальным документом, наряду с протоколом общего собрания. Как следует из указанной нормы, благодаря решению происходит удостоверение фактов, влекущих определенные последствия. Данные последствия выражаются в возникновении новых обязанностей, которые возлагаются на собственников недвижимого имущества.

В целях унификации законодательства соответствующие изменения были внесены и в гражданское законодательство, а именно в п. 1.1 ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ (далее – ГК РФ). В указанной статье стало определяться, что решение собрания является одним из оснований возникновения гражданских прав и обязанностей. Данные изменения были внесены Федеральным законом от 07.05.2013 г. №100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации».

Кроме того, в период внесения указанных изменений ГК РФ был также дополнен главой 9.1, которая получила наименование «Решения собраний». В силу положений данной главы был устранен пробел, который имелся до сих пор в части признания решения гражданско-правового сообщества ничтожным.

Тем самым можно заключить, что законодатель причислил решения общего собрания собственников к юридическим фактам, на основании которых происходит возникновение, изменение и прекращение прав и обязанностей участников гражданского оборота.

Обсуждение результатов исследования

В результате придания решениям общего собрания собственников недвижимого имущества официального характера со стороны законодательства к ним также были ужесточены и требования в части их содержания и формы. При этом стоит отметить, что вследствие принятия Федерального закона № 100-ФЗ, который по своей сути является довольно реформистским, в научной среде актуализировались вопросы в части определения сущности решения общего собрания собственников недвижимости.

Так, анализ научных работ позволяет отметить, что авторы ведут активные дискуссии относительно того, что важно обозначать под актами, которые издаются органами юридических лиц. При этом, хоть дискуссии на данную тему и активно ведутся, до сих пор не выработан единый подход к сущности решений общего собрания собственников недвижимости. Выделим три подхода к пониманию решения собрания собственников.

Согласно первому подходу, решение общего собрания собственников приравнивается к нормативному акту, который издается органами юридического лица [Чеговадзе, 2013, 15]. Согласно позиции И.С. Шиткиной, решение общего собрания собственников стоит рассматривать через призму локального акта, который издается строго установленным органом и распространяющим свое действие на определенный круг субъектов, являющихся участниками гражданско-правового сообщества [Шиткина, 2005, 12].

В то же время данная точка зрения активно критикуется другой группой исследователей, поскольку авторами подчеркивается содержание признака нормативности [Кривушева, 2019, 176]. В целом, нормативность, как важнейший признак нормативных актов, в принципе, предполагает наличие сразу двух составляющих: норма, указанная в нормативном акте, может применяться неоднократно; исходя из текста нормативного акта, невозможно определить адресата. Иными словами, нормативный акт должен быть неперсонифицированным, то есть распространяющим свое действие не на конкретного субъекта, которого можно индивидуализировать, а на неопределенный круг субъектов. Соответственно, авторы указывают, что решение собрания по своему характеру является нормативным документом, поскольку в нем не должно содержаться сведений, идентифицирующих адресатов на которых он направлен, при этом его действие распространяется на определенный круг лиц – участников собрания собственников.

В.А. Белов обосновывает свое несогласие тем, что «сфера действия подобных решений ограничена самим обществом, его участниками и работниками, «вовне» сила этих решений не

распространяется» [Белов, 2016, 134].

Е.В. Иванова также полагает, что решение собрания собственников не является нормативным актом, но при этом данный документ содержит в себе предписания относительно того, как именно следует действовать участникам гражданско-правового сообщества [Иванова, 2021, 185]. Относительно правовой природы решения общего собрания собственников высказывает свое мнение и В.А. Лаптев, отмечающий, что данное решение является актом коллективной воли членов корпорации, которые при проведении собрания и принятии решения реализовали свои корпоративные права [Лаптев, 2016, 32].

Второй подход заключен в синонимичности терминов «решение» и «сделка», поскольку при каждом из них наступают определенные последствия, а также предусмотрен одинаковый порядок признания решения и сделки недействительным [Дегтярева, 2014, 46]. Кроме того, в своей работе А. В. Егоров говорит о необходимости отождествления сделки и решения общего собрания, поскольку в Германии – государстве, где и были зарожжены сделки как правовой институт, происходит уравнивание сделок и решений собраний [Черенцов, 2020, 79].

При этом отдельные исследователи, расширяя данный подход, высказывают позицию, согласно которой решения собраний должны рассматриваться как многосторонние гражданско-правовые корпоративные сделки, поскольку последствия его принятия распространяются на лиц, которые не голосовали за данное решение и не высказывались относительно принятия того или иного решения [Бандо, 2018, 59].

Однако мы полагаем, что решение собрание собственников общего собрания нельзя отнести к многосторонней сделке, и в данном вопросе солидарны с позицией Д.В. Ломакина и А.В. Габова. Так, как отмечает Д.В. Ломакин, сделка по своей природе влечет правовые последствия только для тех лиц, которые принимали в ней непосредственное участие. При принятии же решения оно будет распространяться, в том числе, и на участников, не голосовавших на собрании, или тех, кто голосовал против его принятия [Ломакин, 2005, 49].

В то же время отдельные цивилисты считают, стоит разграничивать сделки и решения по различным факторам: во-первых, различными являются правовые последствия при принятии решения и совершения сделки – при заключении сделки возникают, изменяются и прекращаются лишь гражданские права, в то время как решение оказывает влияние и на другие общественные отношения. Например, трудовые. Во-вторых, решение и сделку стоит разграничивать по форме, поскольку для сделки не характерно ее существование в форме локального нормативного акта в отличие от решения общего собрания собственников. И, наконец, различным является и субъект действия: решение выносится соответствующим единоличным или коллегиальным органом юридического лица, в то время как совершается или лично, или при помощи представителя на основании доверенности [Габов, 2005, 158].

Что касается третьего подхода, то его суть заключается в признании решения общего собрания собственников особым самостоятельным юридическим фактом. Одним из представителей данного подхода выступает В.В. Долинская [Долинская, 2014, 18].

А.В. Ткач считает, что «указание решения собрания в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей наряду с другими самостоятельными правовыми основаниями свидетельствует об отсутствии объективных причин рассматривать решение собраний в качестве сделки». Более того, автор указывает, что решение есть основание для последующего изъяснения воли со стороны участников общего собрания собственников, чьи действия должны соответствовать положениям, отраженным в данном решении [Ткач, 2015, 103].

Рассмотрев основные подходы к правовой природе решений общего собрания собственников недвижимости, можно резюмировать, что основной причиной разрозненности

мнений является отсутствие на законодательном уровне легального определения исследуемого понятия. Законодатель сам не закрепил, что следует признавать данным решением. В связи с этим вполне логично представителями доктрины стали выдвигаться собственные версии. Вместе с тем нельзя не заметить роль ВС РФ в данном вопросе, который восполнил имеющийся законодательный пробел. Речь идет о п. 103 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Как можно заметить, ВС РФ не дал четких указаний относительно того, что именно представляет собой решение – сделку или самостоятельный юридический факт. В данном контексте особая проблема состоит в отождествлении отдельными исследователями между собой сделки и решения собрания собственников. На первый взгляд, данные действия действительно имеют много общего, но их необходимо между собой разграничивать и в подтверждение данной позиции приведем критерии, при помощи которых возможно провести данное разграничение:

- сделки и решения различаются по волевому элементу – при заключении сделки можно наблюдать совпадение воли и волеизъявления, что нехарактерно для принятия решений общим собранием собственников. При этом несовпадение воли и волеизъявления участника собрания не свидетельствует о том, что принятое решение является недействительным;
- следующее различие заключается в субъектном составе: заключая сделку, вновь образованные права и обязанности распространяются на непосредственных участников сделки, что отсутствует при вынесении решения – оно может распространяться на собственника недвижимости, который не голосовал за принятие данного решения или был против него;
- форма и процедура принятия и создания также являются различными. Решение собрания может быть признано действительным только при соблюдении ряда процедур, предусмотренных законом. Для сделок же на законодательном уровне могут быть предусмотрены и более простые способы их заключения. Например, соблюдение только устной их формы, либо совершение сделки путем акцептирования;
- еще одно различие между сделками и решениями – это объем прав и обязанностей, которые они влекут за собой. Отличительная особенность решения состоит в том, что меньшинство подчиняется позиции большинства, что неприменимо для сделок.

Исходя из вышеизложенных критериев, можно заключить, что решение общего собрания собственников недвижимости хоть и имеет определенные схожие черты со сделкой, но полностью с ней не совпадает. И по итогу можно сказать, что решение собрания можно рассматривать как особый самостоятельный юридический факт, в результате которого также возникают права и обязанности для определенной группы лиц, но при наличии при этом ряда специфических черт, в силу которых и становится возможным решение отделить от сделки.

Заключение

Таким образом, рассматриваемое решение является особым юридическим фактом, который имеет множество схожих черт со сделкой, но не является ею полностью. Так, среди отличительных признаков решения можно указать количество лиц, его принимающих – это группа собственников, не ограниченная двумя лицами. Сделка же может быть совершена и лишь между двумя лицами. Основное отличие решения общего собрания от сделки заключается

еще и в том, что оно принимается коллегиально и имеет обязательный характер для всех участников собрания. Кроме того, решение собрания может затрагивать не только имущественные, но и иные интересы собственников недвижимости. Проведенный в настоящей работе анализ позволяет выделить признаки, которые характерны для решения общего собрания собственников недвижимости:

- в решениях собрания происходит закрепление воли участников гражданско-правового сообщества в форме общего собрания собственников;
- решение собрания носит межотраслевой характер, поскольку его принятие влечет за собой возникновение прав и обязанностей не только гражданско-правового характера, но и в сфере трудовых, жилищных и иных правоотношений;
- последствия, возникающие в силу принятия рассматриваемого решения, распространяются не только на участников общего собрания;
- вынесение решения общего собрания должно соответствовать всем требованиям действующего законодательства РФ: в частности, должна быть соблюдена процедура проведения собрания, форма и содержание решения должны соответствовать нормам права.

С учетом изложенного можно предложить следующее определение: решение общего собрания собственников недвижимого имущества – это особый юридический факт, принимаемый участниками общего собрания при соблюдении требований законодательства к процедуре проведения собрания, в результате которого происходит возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей, как для участников собрания, так и для иных лиц.

Библиография

1. Аскрели Д.З. и др. Признание права собственности на самовольную постройку // Евразийский юридический журнал. 2022. № 10 (173). С. 225-226.
2. Бандо М.В. Решения собственников помещений многоквартирных домов, имеющие юридическое значение // Российская юстиция. 2018. № 11. С. 58-61.
3. Белов В.А. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики. М., 2016. Т. 1. 418 с.
4. Габов А.В. Сделки с заинтересованностью в практике акционерных обществ: проблемы правового регулирования. М., 2005. 344 с.
5. 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.
6. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.04.2022).
7. Дегтярева А. Поправки в ГК РФ: анализ изменений. Новеллы о решении собраний // Административное право. 2014. № 2. С. 45-49.
8. Долинская В.В. Собрания и их решения в гражданском праве и праве корпораций // Власть закона. 2014. № 3. С. 15-24.
9. Егоров А.М. Проблема сохранения исторической памяти в контексте современности // Метаморфозы истории. 2022. № 25. С. 6.
10. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022).
11. Иванова Е.В. Проблемные аспекты признания решения общего собрания собственников недействительным // Аграрное и земельное право. 2021. № 11 (203). С. 185-189.
12. Кривушева С.С. Решения собраний как юридические факты в российском гражданском праве. М.: Юрлитинформ, 2019. С. 176-177.
13. Курбатова Г.В. Купля-продажа отдельных видов недвижимости: особенности и реализация // Евразийский юридический журнал. 2022. № 10 (173). С. 204-205.
14. Курбатова Г.В. Товарищество собственников недвижимости как организационно-правовая форма некоммерческих организаций: проблемы правового регулирования // Евразийский юридический журнал. 2023. № 2 (177). С. 195-197.
15. Лаптев В.А. Решения собраний и сделки: правовой режим и отличия // Юрист. 2016. № 2. С. 30-37.
16. Ломакин Д.В. Общее собрание акционеров // Законодательство. 2005. № 2. С. 49-58.

17. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
18. Рыбинская Е.Т. Становление и развитие института права собственности на недвижимое имущество // Евразийский юридический журнал. 2022. № 11 (174). С. 126-128.
19. Ситковский А.М. Методические аспекты развития малых центров социальных услуг муниципального образования // Муниципалитет: экономика и управление. 2019. № 4 (29). С. 31-39.
20. Сорокина С.Г. Использование рекуррентности как средства аргументации при построении текстов научного содержания: дис. ... канд. филол. наук. М., 2016. 196 с.
21. Ткач А.В. Решения собрания как юридический факт // Законы России: опыт, анализ, практика. 2015. № 7. С. 102-107.
22. Туманов Э.В. Некоторые особенности защиты права собственности на недвижимость путем применения виндикационного иска // Евразийский юридический журнал. 2022. № 1 (164). С. 189-190.
23. Федеральный закон от 07.05.2013 № 100-ФЗ (ред. от 28.12.2016) «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации».
24. Чеговадзе Л.А. О договорах и сделках как юридических фактах // Законы России: опыт, анализ, практика. 2013. № 6. С. 15-16.
25. Черенцов Р.В. Правовая природа решения общего собрания и его место в системе юридических фактов // КиберЮрист. 2020. № 2-3. С. 77-83.
26. Чешин А.В. Гражданско-правовые договоры в инвестиционной деятельности // Вопросы российского и международного права. 2023. Т. 13. № 4-1. С. 186-192.
27. Чешин А.В. Использование фикций в гражданском праве: преимущества и недостатки // Власть Закона. 2023. № 3(55). С. 197-206.
28. Шиткина И.С. Локальное (внутреннее) нормотворчество в акционерном обществе // Предпринимательское право. 2005. № 3. С. 11-16.

Legal nature of the decision of the general meeting of real estate owners

Kirill V. Sobolev

Director of LLC “Center for Training of Arbitration Managers”,
630132, 21, Narymskaya str., Novosibirsk, Russian Federation;
e-mail: vigor1975@gmail.com

Aleksei A. Ovchinnikov

PhD in Law,
Associate Professor of the Department of Legal Regulation
of Economic Activity,
Financial University under the Government of the Russian Federation,
125993, 49, Leningradskii ave., Moscow, Russian Federation;
e-mail: ov4innickoff@ya.ru

Abstract

The article reveals the concept of the decision of the general meeting of owners of real estate. With the development of social relations, as well as with the introduction of certain changes in the legislation, the decisions of the general meeting of property owners began to receive their active development in practice, which actualized the need to study them from doctrinal positions. This research attempts to analyze the problem of determining the legal nature of a decision made by a general meeting of owners, taking into account the approaches to understanding the essence of this type of decision that are available in the scientific environment. Special attention is also paid to the

changes introduced into the housing and civil legislation concerning civil law communities and their decisions with the emphasis on the absence of a legislative definition of the term under study. The purpose of the study is to determine the characteristics inherent in the decision of the general meeting of property owners. When writing the article, the methods of analysis, deduction, comparative-legal and formal-legal were applied. According to the results of the research the signs characteristic for these decisions are allocated and the author's definition of this type of the decision is offered.

For citation

Sobolev K.V., Ovchinnikov A.A. (2023) Pravovaya priroda resheniya obshchego sobraniya sobstvennikov nedvizhimosti [Legal nature of the decision of the general meeting of real estate owners]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 13 (9A), pp. 271-279. DOI: 10.34670/AR.2023.46.12.034

Keywords

Civil legal community, real estate, transaction, meeting of owners, decision.

References

1. Askreli D.Z. et al. (2022) Priznanie prava sobstvennosti na samovol'nyuyu postroiku [Recognition of property rights to unauthorized construction]. *Evraziiskii yuridicheskii zhurnal* [Eurasian Legal Journal], 10 (173), pp. 225-226.
2. Bando M.V. (2018) Resheniya sobstvennikov pomeshchenii mnogokvartirnykh domov, imeyushchie yuridicheskoe znachenie [Decisions of owners of premises of apartment buildings that have legal significance]. *Rossiiskaya yustitsiya* [Russian Justice], 11, pp. 58-61.
3. Belov V.A. (2016) *Grazhdanskoe pravo. Aktual'nye problemy teorii i praktiki* [Civil law. Current problems of theory and practice]. Moscow. Vol. 1.
4. Chegovadze L.A. (2013) O dogovorakh i sdelkakh kak yuridicheskikh faktakh [On contracts and transactions as legal facts]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* [Laws of Russia: experience, analysis, practice], 6, pp. 15-16.
5. Cherentsov R.V. (2020) Pravovaya priroda resheniya obshchego sobraniya i ego mesto v sisteme yuridicheskikh faktov [The legal nature of the decision of the general meeting and its place in the system of legal facts]. *KiberYurist* [CyberLawyer], 2-3, pp. 77-83.
6. Cheshin A.V. (2023) Grazhdansko-pravovye dogovory v investitsionnoi deyatel'nosti [Civil law contracts in investment activities]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 13, 4-1, pp. 186-192.
7. Cheshin A.V. (2023) Ispol'zovanie fiktsii v grazhdanskom prave: preimushchestva i nedostatki [The use of fictions in civil law: advantages and disadvantages]. *Vlast' Zakona* [The Power of Law], 3 (55), pp. 197-206.
8. Degtyareva A. (2014) Popravki v GK RF: analiz izmenenii. Novelly o reshenii sobranii [Amendments to the Civil Code of the Russian Federation: analysis of changes. Novels about decisions of meetings]. *Administrativnoe pravo* [Administrative law], 2, pp. 45-49.
9. Dolinskaya V.V. (2014) Sobraniya i ikh resheniya v grazhdanskom prave i prave korporatsii [Meetings and their decisions in civil law and corporate law]. *Vlast' zakona* [The Power of Law], 3, pp. 15-24.
10. Egorov A.M. (2022) Problema sokhraneniya istoricheskoi pamyati v kontekste sovremennosti [The problem of preserving historical memory in the context of modernity]. *Metamorfozy istorii* [Metamorphoses of history], 25, p. 6.
11. *Federal'nyi zakon ot 07.05.2013 № 100-FZ (red. ot 28.12.2016) «O vnesenii izmenenii v podrazdely 4 i 5 razdela I chasti pervoi i stat'yu 1153 chasti tret'ei Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii»* [Federal Law No. 100-FZ dated 05/07/2013 (as amended on 12/28/2016) "On amendments to subsections 4 and 5 of Section I of Part One and Article 1153 of Part Three of the Civil Code of the Russian Federation"].
12. Gabov A.V. (2005) *Sdelki s zainteresovannost'yu v praktike aktsionernykh obshchestv: problemy pravovogo regulirovaniya* [Interested party transactions in the practice of joint stock companies: problems of legal regulation]. Moscow.
13. Gazizov R.M., Eliseev D.V. (2017) Dogovornye otnosheniya regional'nogo operatora v sfere kapital'nogo remonta po formirovaniyu fonda kapital'nogo remonta [Contractual relations of a regional operator in the field of capital repairs for the formation of a capital repair fund]. *Evraziiskii yuridicheskii zhurnal* [Eurasian Legal Journal], 3 (106), pp. 177-180.
14. *Grazhdanskii kodeks Rossiiskoi Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 16.04.2022)* [Civil Code of the Russian Federation (part one) dated November 30, 1994 No. 51-FZ (as amended on April 16, 2022)].

15. Ivanova E.V. (2021) Problemnye aspekty priznaniya resheniya obshchego sobraniya sobstvennikov nedeistvitel'nyim [Problematic aspects of recognizing the decision of the general meeting of owners as invalid]. *Agrarnoe i zemel'noe pravo* [Agrarian and land law], 11 (203), pp. 185-189.
16. Krivusheva S.S. (2019) *Resheniya sobranii kak yuridicheskie fakty v rossiiskom grazhdanskom prave* [Decisions of meetings as legal facts in Russian civil law]. Moscow: Yurlitinform Publ.
17. Kurbatova G.V. (2022) Kuplya-prodazha ot del'nykh vidov nedvizhimosti: osobennosti i realizatsiya [Purchase and sale of certain types of real estate: features and implementation]. *Evrasiiskii yuridicheskii zhurnal* [Eurasian Legal Journal], 10 (173), pp. 204-205.
18. Kurbatova G.V. (2023) Tovarishchestvo sobstvennikov nedvizhimosti kak organizatsionno-pravovaya forma nekommercheskikh organizatsii: problemy pravovogo regulirovaniya [Partnership of real estate owners as an organizational and legal form of non-profit organizations: problems of legal regulation]. *Evrasiiskii yuridicheskii zhurnal* [Eurasian Legal Journal], 2 (177), pp. 195-197.
19. Laptsev V.A. (2016) Resheniya sobranii i sdelki: pravovoi rezhim i otlichiya [Decisions of meetings and transactions: legal regime and differences]. *Yurist* [Lawyer], 2, pp. 30-37.
20. Lomakin D.V. (2005) Obshchee sobranie aktsionerov [General meeting of shareholders]. *Zakonodatel'stvo* [Legislation], 2, pp. 49-58.
21. *Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 23.06.2015 № 25 «O primeneniі sudami nekotorykh polozenii razdela I chasti pervoi Grazhdanskogo kodeksa Rossiiskoi Federatsii»* [Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation dated June 23, 2015 No. 25 "On the application by courts of certain provisions of Section I, Part One of the Civil Code of the Russian Federation"].
22. Rybinskaya E.T. (2022) Stanovlenie i razvitie instituta prava sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo [Formation and development of the institution of property rights to real estate]. *Evrasiiskii yuridicheskii zhurnal* [Eurasian Legal Journal], 11 (174), pp. 126-128.
23. Shitkina I.S. (2005) Lokal'noe (vnutrennee) normotvorchestvo v aktsionernom obshchestve [Local (internal) rule-making in a joint-stock company]. *Predprinimatel'skoe pravo* [Entrepreneurial Law], 3, pp. 11-16.
24. Sitkovskii A.M. (2019) Metodicheskie aspekty razvitiya mal'nykh tsevtrov sotsial'nykh uslug munitsipal'nogo obrazovaniya [Methodological aspects of the development of small centers of social services of a municipal formation]. *Munitsipalitet: ekonomika i upravlenie* [Municipality: economics and management], 4 (29), pp. 31-39.
25. Sorokina S.G. (2016) *Ispol'zovanie rekurrentnosti kak sredstva argumentatsii pri postroenii tekstov nauchnogo soderzhaniya. Doct. Dis.* [Using recurrence as a means of argumentation in constructing texts of scientific content. Doct. Dis.]. Moscow.
26. Tkach A.V. (2015) Resheniya sobraniya kak yuridicheskii fakt [Meeting decisions as a legal fact]. *Zakony Rossii: opyt, analiz, praktika* [Laws of Russia: experience, analysis, practice], 7, pp. 102-107.
27. Tumanov E.V. (2022) Nekotorye osobennosti zashchity prava sobstvennosti na nedvizhimost' putem primeneniya vindikatsionnogo iska [Some features of protecting the right of ownership of real estate by applying a vindication claim]. *Evrasiiskii yuridicheskii zhurnal* [Eurasian Legal Journal], 1 (164), pp. 189-190.
28. *Zhilishchnyi kodeks Rossiiskoi Federatsii ot 29.12.2004 № 188-FZ (red. ot 21.11.2022)* [Housing Code of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 188-FZ (as amended on November 21, 2022)].