

Юрьева Лариса Анатольевна

**ПРИЗНАНИЕ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ**

В данной статье исследуются основания и порядок признания решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным. На основе анализа материалов судебной практики автором выявлены проблемы, препятствующие реализации права собственника на обжалование решения общего собрания. Обоснована необходимость совершенствования жилищного законодательства и практики его применения.

Адрес статьи: [www.gramota.net/materials/3/2014/7-2/60.html](http://www.gramota.net/materials/3/2014/7-2/60.html)

Источник

**Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики**

Тамбов: Грамота, 2014. № 7 (45): в 2-х ч. Ч. II. С. 216-219. ISSN 1997-292X.

Адрес журнала: [www.gramota.net/editions/3.html](http://www.gramota.net/editions/3.html)

Содержание данного номера журнала: [www.gramota.net/materials/3/2014/7-2/](http://www.gramota.net/materials/3/2014/7-2/)

**© Издательство "Грамота"**

Информация о возможности публикации статей в журнале размещена на Интернет сайте издательства: [www.gramota.net](http://www.gramota.net)

Вопросы, связанные с публикациями научных материалов, редакция просит направлять на адрес: [voprosy\\_hist@gramota.net](mailto:voprosy_hist@gramota.net)

рассматривает сочинение, с одной стороны, как подлинно человеческое произведение, т.е. произведение, осуществляемое человеком, а с другой – как творческое воссоздание человеком самого себя.

В заключение отметим, что социально-философский анализ идеи самосознания, как явления культуры, позволил определить следующее:

- 1) «самосознание», выражающее субъективность есть явление культуры;
- 2) содержание «самосознания» есть вид «субъект-объективного» взаимодействия;
- 3) отражение природы самосознания – есть творческое произведение, направленное на нахождение духовной истины, «всечеловеческих» ценностей при условии исключения или ухода от технократического духа и приоритетности естественных и гуманитарных наук.

*Список литературы*

1. Гегель Г. В. Ф. Энциклопедия философских наук. М.: Мысль, 1975. Т. 1. Наука логики. 452 с.
2. Лекторский В. А. Субъект, объект, познание. М.: Наука, 1980. 358 с.
3. Лекторский В. А. Эпистемология классическая и неклассическая. М.: Эдиториал УРСС, 2001. 256 с.
4. Мальцева С. М. Современный субъект сквозь призму категории «произведение» // Мировоззренческая парадигма в философии: современность и история: монография (коллективная) / под ред. проф. М. М. Прохорова. Нижний Новгород: ФГБОУ ВПО НГПУ, 2012. С. 121-127.
5. Федотова В. Г. Практическое и духовное освоение действительности. М.: Наука, 1991. 137 с.
6. Хабермас Ю. Философский дискурс о модерне. Двенадцать лекций / пер. с нем. Изд-е 2-е, испр. М.: Весь Мир, 2008. 415 с.

**SOCIAL AND PHILOSOPHICAL ANALYSIS OF IDEA  
OF SELF-CONSCIOUSNESS AS PHENOMENON OF CULTURE**

**Yuldasheva Regina Rafatovna**  
*Bashkir State University*  
*yudanova.virena@mail.ru*

The article investigates –self-consciousness” as a phenomenon of culture. Self-consciousness becomes conceptualized when it represents itself as an idea considered in all the richness of its particular implications, that is, when under investigation are its communicative and existential components, and not just when it represents itself as a gnoseological subject. In this aspect the idea of –self-consciousness” acquires a heuristic component that manifests itself at the moment when natural sciences and humanities approach, when we abandon technocratic spirit.

*Key words and phrases:* self-consciousness as phenomenon of humanities and natural-science culture; social subject; –communicative action”; creation.

УДК 349.444

**Юридические науки**

*В данной статье исследуются основания и порядок признания решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме недействительным. На основе анализа материалов судебной практики автором выявлены проблемы, препятствующие реализации права собственника на обжалование решения общего собрания. Обоснована необходимость совершенствования жилищного законодательства и практики его применения.*

*Ключевые слова и фразы:* многоквартирный дом; собственники помещений в многоквартирном доме; общее собрание; право на обжалование; условия признания решения собрания недействительным; ничтожность решения собрания.

**Юрьева Лариса Анатольевна**, к.ю.н., доцент

*Новокузнецкий институт (филиал) Кемеровского государственного университета*  
*yurijeva@rambler.ru*

**ПРИЗНАНИЕ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ  
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ<sup>©</sup>**

Неотъемлемой составляющей права собственника на управление общим имуществом в многоквартирном доме является возможность обжалования принятого общим собранием собственников помещений в данном доме решения. С момента вступления в силу норм Жилищного кодекса Российской Федерации (*далее – ЖК РФ, прим. автора – Л. Ю.*), закрепивших такую возможность, количество дел об оспаривании решений общих собраний собственников в практике российских судов неуклонно растет. Это связано с участвовавшими случаями фальсификаций решений таких собраний как со стороны отдельных собственников, так и со стороны организаций,

осуществляющих управление многоквартирными домами. Вместе с тем, за более чем девятилетний срок действия положений ЖК РФ, определяющих условия оспаривания решений общих собраний собственников, единообразной судебной практики по данной категории дел не сформировалось. Представляется, что причины такого положения дел кроются как в несовершенстве правовой регламентации данного способа защиты прав собственника, так и в отсутствии внимания к сложившейся ситуации со стороны высших судебных инстанций.

Негативным образом на состоянии действующего законодательства и правоприменительной деятельности судов сказывается и отсутствие теоретических работ, в которых целенаправленно исследуются вопросы признания решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме недействительными. Данные вопросы в той или иной мере попадали в поле зрения некоторых авторов (С. В. Матияшук [12], В. К. Михайлова [13], Р. В. Левкина, М. М. Ненашева [11]), однако, их работы не ориентированы специально на решение проблем, возникающих в исследуемой области. Цель настоящей работы заключается в выявлении проблем, возникающих при применении положений ЖК РФ об обжаловании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, и формулирование предложений по их разрешению.

В соответствии с ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник помещения вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований, установленных кодексом. Возникает вопрос, может ли быть субъектом оспаривания лицо, приобретшее право собственности на помещение в многоквартирном доме после принятия соответствующего решения? В юридической литературе, за редким исключением, внимание на данном вопросе не акцентируется. Так, С. В. Матияшук указывает, что статус собственника должен быть у истца «и на момент проведения собрания, и на момент предъявления иска» [12, с. 96]. Противоположная точка зрения встречается у И. А. Назимова, анализирующего схожее по природе и конструкции право участника хозяйственного общества на обжалование решения общего собрания корпорации. Автор признает данное право за лицом, ставшим участником общества после принятия спорного решения: «...если буквально толковать нормы, предоставляющие право участнику общества оспаривать решения общего собрания, то новый участник подпадает под содержащееся в них условие о неучастии лица в собрании» [14, с. 139]. Представляется, что у нового собственника (как и у нового участника общества) права оспаривать решение общего собрания нет, поскольку оно не переходит в порядке правопреемства от предшественника. Данным способом защиты может воспользоваться лицо, являющееся собственником (участником) с момента проведения общего собрания до вынесения судебного решения.

Суды единодушно поддерживают данный подход, приводя, однако, различные аргументы. Одни указывают на отсутствие права на оспаривание решения собрания просто в силу отсутствия статуса собственника помещения на момент его принятия [8]. В других решениях невозможность оспаривания решения собрания лицом, не являющимся собственником на момент проведения собрания, дополнительно обосновывается невозможностью такого лица повлиять на принятое решение [9] или отсутствием нарушения прав такого лица [5].

Помимо собственников с заявлением в суд о признании недействительным решения общего собрания собственников о создании товарищества собственников жилья или о выборе управляющей организации для управления многоквартирным домом на основании договора в силу ст. 20 ЖК РФ также вправе обратиться органы государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля.

Иные лица подобным правом не наделены. Это находит подтверждение в судебной практике. Так, ФАС Дальневосточного округа, отказывая в удовлетворении кассационной жалобы, подтвердил выводы нижестоящих судов об отсутствии права на оспаривание решения общего собрания собственников у управляющей организации: «ЖК РФ, предусматривая возможность обжалования в судебном порядке решений общего собрания, определил круг лиц, обладающих этим правом, и не включил в него управляющую организацию» [19].

Заявление о признании недействительным решения общего собрания может быть подано собственником в суд в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении. Поскольку законом не определен срок для обращения в суд с аналогичным заявлением органами государственного жилищного надзора, то по аналогии закона также следует применять шестимесячный срок, предусмотренный ч. 6 ст. 46 ЖК РФ [17].

Согласно ч. 6 ст. 46 ЖК РФ собственник наделен правом обжаловать в суд решение, принятое общим собранием, при наличии совокупности следующих условий:

1) решение принято с нарушением требований ЖК РФ. Виды нарушений, которые порочат принятое решение, кодексом не определены. Следовательно, в их роли могут выступить нарушения положений ЖК РФ о компетенции общего собрания (ч. 2 ст. 44), о порядке его подготовки и проведения (ст. 45, ч. 1-3; ст. 46; ст. 47; ст. 48). Судебная практика к таким нарушениям относит отсутствие уведомления собственников о проведении собрания [21], отсутствие необходимого кворума [1; 4], нарушение положений о компетенции общего собрания [10], проведение собрания в заочной форме без созыва собрания в очной форме [7], выход за пределы заранее определенной повестки дня собрания [18], нарушение порядка голосования [6] и другие;

2) собственник не принимал участие в общем собрании или голосовал против принятого решения. Голосование «воздержался» рассматривается судами как основание к отказу в удовлетворении заявляемых требований [20];

3) решением собрания были нарушены права и законные интересы собственника. При этом согласно позиции судебных органов истец должен доказать нарушение его прав и охраняемых законом интересов, а также указать, каким образом они могут быть восстановлены в случае признания незаконным принятого на общем собрании собственников помещений этого дома решения [2].

Наличие совокупности данных условий не гарантирует собственнику, обратившемуся в суд с требованием о признании решения общего собрания недействительным, положительного исхода дела, поскольку суд вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику. Данная норма по-разному толкуется судами: одни судьи считают, что для отказа в иске необходима совокупность перечисленных обстоятельств, другие считают достаточным наличие одного или двух из них [3]. Такое же многообразие в толкованиях наблюдается при применении судами схожей по содержанию нормы федерального закона от 26 декабря 1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», устанавливающей порядок обжалования решений общих собраний акционеров. Притом, что содержание последней разъяснялось Пленумом ВАС РФ, который указал на необходимость установления совокупности всех перечисленных обстоятельств [16].

Вызывают вопросы и каждое из названных обстоятельств. ЖК РФ не содержит каких-либо критериев, позволяющих квалифицировать то или иное нарушение в качестве существенного, оставляя решение этого вопроса на усмотрение суда в каждом конкретном случае. В этих условиях одно из наиболее часто допускаемых нарушений процедур проведения собрания – отсутствие уведомления собственников о проведении собрания – одни суды оценивают как существенное, другие – нет.

Спорным представляется положение, согласно которому обжалуемое решение может быть оставлено в силе, если голосование собственника не могло повлиять на общие результаты голосования. В большинстве многоквартирных домов доля в праве на общее имущество отдельно взятого собственника крайне мала.

Суд может отказать в иске, если принятое общим собранием решение не причинило собственнику убытков. В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации (*далее – ГК РФ, прим. автора – Л. Ю.*) убытки представляют собой расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Собственник должен доказать, что из-за принятого общим собранием решения он произвел непредвиденные расходы или упустил выгоду (не получил ожидаемый доход), что весьма непросто, так как отрицательные последствия такого решения могут носить отдаленный характер. Например, решение о невыполнении ремонтных работ элементов общего имущества многоквартирного дома может в перспективе повлечь снижение стоимости помещения в данном доме или необходимость гораздо больших вложений в будущем.

Анализ положений законодательства и материалов судебной практики показывает, что в большинстве случаев решение собрания собственников, несмотря на допущенные нарушения, может быть оставлено в силе.

Как известно, федеральный закон от 07.05.2013 г. № 100-ФЗ [15] дополнил ГК РФ новой гл. 9.1, касающейся решений общих собраний, предусмотрев, в том числе, правила об их ничтожности и оспоримости. Согласно положениям данной главы решение собрания ничтожно в случаях, если оно принято:

- по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случаев, когда в собрании принимают участие все участники соответствующего сообщества;
- при отсутствии необходимого кворума;
- по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания;
- с нарушением основ правопорядка или нравственности.

Решения собраний при иных нарушениях положений закона являются оспоримыми.

Согласно ст. 181.1 ГК РФ положения новой главы, вступившие в силу с 1 сентября 2013 г., будут применяться в тех случаях, если законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное. Нормы ЖК РФ об основаниях и порядке обжалования решений общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме являются специальными по отношению к общим положениям ГК РФ и, следовательно, последние применению не подлежат. Это подтверждают и судебные органы, которые при рассмотрении споров о признании решений собраний собственников помещений в многоквартирных домах недействительными, по-прежнему руководствуются правилами ч. 6 ст. 46 ЖК РФ.

Вместе с тем, нормы ГК РФ в большей степени гарантируют интересы собственников помещений. Применение к решениям общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах норм о ничтожности решений собраний, установленных ГК РФ, позволит более эффективно противостоять большинству случаев злоупотребления правами собственников. Представляется, что такой подход не противоречит положениям законодательства: во-первых, ч. 1 ст. 7 ЖК РФ допускает регулирование жилищных отношений нормами гражданского законодательства; во-вторых, в ЖК РФ отсутствуют специальные нормы о ничтожности решений общих собраний собственников.

Положение ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, касающееся права суда оставить в силе обжалуемое решение общего собрания, на наш взгляд, нуждается в корректировке, путем исключения из его содержания указания на причинение решением общего собрания убытков собственнику.

Кроме того, для формирования единообразной судебной практики необходимо руководящее разъяснение высшей судебной инстанцией особенностей применения данной нормы. Целесообразно указать, что суд вправе оставить в силе обжалуемое решение только при установлении совокупности указанных в законе обстоятельств: голосование собственника не могло повлиять на результаты голосования и допущенные нарушения не являются существенными.

*Список литературы*

1. **Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан** от 18 июля 2013 г. по делу № 33-8025/2013 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
2. **Апелляционное определение Волгоградского областного суда** от 24 июля 2013 г. № 33-7188/2013 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
3. **Апелляционное определение Волгоградского областного суда** от 24 июля 2013 г. по делу № 33-7999/2013 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
4. **Апелляционное определение Новгородского областного суда** от 04 декабря 2013 г. по делу № 2-1229-33-2029/2013 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
5. **Апелляционное определение Оренбургского областного суда** от 17 сентября 2013 по делу № 33-5894/2013 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
6. **Апелляционное определение Орловского областного суда** от 21 августа 2013 г. по делу № 33-1855 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
7. **Апелляционное определение Ставропольского краевого суда** от 06 августа 2013 г. по делу № 33-4308/13 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
8. **Апелляционное определение Тамбовского областного суда** от 26 июня 2013 по делу № 33-180 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
9. **Апелляционное определение Хабаровского краевого суда** от 11 декабря 2013 по делу № 33-7909/13 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
10. **Кассационное определение Курского областного суда** от 18 октября 2011 г. по делу № 33-2785/2011 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
11. **Левкин Р. В., Ненашев М. М.** Порядок подготовки и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
12. **Матияшук С. В.** Плата за жилье: механизм правового регулирования. М.: Юстицинформ, 2009. 104 с.
13. **Михайлов В. К.** Статус общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в свете решений Конституционного суда РФ // Жилищное право. 2009. № 9. С. 39-48.
14. **Назимов И. А.** Субъекты оспаривания решений органов управления корпораций // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. Тамбов: Грамота, 2014. № 4 (42): в 2-х ч. Ч. 1. С. 138-140.
15. **О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации:** Федеральный закон от 07 мая 2013 г. № 100-ФЗ // Российская газета. 2013. 13 мая.
16. **О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об акционерных обществах»:** Постановление Пленума ВАС РФ от 18 ноября 2003 г. № 19 // Вестник ВАС РФ. 2004. № 1.
17. **Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2013 года**, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20 ноября 2013 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2014. № 1.
18. **Определение Санкт-Петербургского городского суда** от 21 июня 2012 г. № 33-8052/2012 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
19. **Постановление ФАС Дальневосточного округа** от 16 ноября 2012 г. № Ф03-4763/2012 по делу № А16-124/2012 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
20. **Постановление ФАС Московского округа** от 20 сентября 2012 г. по делу № А40-121423/11-136-700 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».
21. **Постановление ФАС Уральского округа** от 09 февраля 2010 г. № Ф09-295/10-С4 по делу № А76-11779/2009-3-473 [Электронный ресурс]. Справочно-правовая система «КонсультантПлюс».

**INVALIDATION OF DECISION OF GENERAL MEETING  
OF OWNERS OF ACCOMMODATIONS IN BLOCK OF FLATS**

**Yur'eva Larisa Anatol'evna**, Ph. D. in Law, Associate Professor  
*Novokuznetsk Institute (Branch) of Kemerovo State University*  
*yurjeva@rambler.ru*

In the article the reasons and order of the invalidation of the decision of the general meeting of the owners of accommodations in a block of flats are studied. On the basis of the analysis of judicial practice materials, the author identifies the problems, which impede the realization of the owner's right to appeal against general meeting decision. The necessity of the improvement of housing legislation and the practice of its application is grounded.

*Key words and phrases:* block of flats; owners of accommodations in block of flats; general meeting; right to appeal; conditions of invalidation of meeting decision; invalidity of meeting decision.