

УДК 349.444

***ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПОДДЕЛКИ ПРОТОКОЛОВ ОБЩИХ
СОБРАНИЙ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА***

Дерябин И.С.¹,

Студент,

*Белгородский государственный национальный исследовательский университет,
Белгород, Россия*

Аннотация

В настоящей статье проводится анализ Российского законодательства, а также некоторые научные работы в области правовых последствий подделки протоколов общих собраний собственников многоквартирного дома. Также автор научной статьи предлагает выделить на несколько групп таких последствий.

Ключевые слова: правовые последствия, подделка протоколов общего собрания, многоквартирные здания, многоквартирный дом, право общей долевой собственности, имущество общего пользования, управляющая компания.

***LEGAL CONSEQUENCES OF FORGERY OF MINUTES OF GENERAL
MEETINGS OF APARTMENT BUILDING OWNERS***

Deryabin I.S.,

Student,

*Belgorod State National Research University,
Belgorod, Russia*

¹ Научный руководитель: Земляченко Ярослав Владимирович, кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права и процесса, Белгородский государственный национальный исследовательский университет, Белгород, Россия

Zemlyachenko Yaroslav Vladimirovich, PhD in Law, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Civil Law and Procedure, Belgorod State National Research University, Belgorod, Russia

Annotation

This article analyzes Russian legislation, as well as some scientific work in the field of the legal consequences of forgery of minutes of general meetings of apartment building owners. The author of the scientific article also suggests dividing such consequences into several groups.

Keywords: legal consequences, forgery of the minutes of the general meeting, apartment buildings, apartment building, right of shared ownership, common use property, management company.

Конструктивной особенностью многоквартирных зданий является наличие как изолированных помещений, пригодных для постоянного проживания граждан – жилых помещений [1], так и имущества общего пользования, разделение которого (выдела в натуре) невозможно без несоразмерного ущерба владельцам жилых помещений. Перечень такого имущества общего пользования закреплен в пунктах 1 – 3 части 1 статьи 36 ЖК РФ.

Действующее законодательство определяет рассматриваемые здания как многоквартирный дом [1], закрепляя право общей долевой собственности на имущество общего пользования за собственниками жилых помещений [1].

В силу статьи 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а статьей 30 ЖК РФ на собственника жилого помещения так же возлагаются и обязанности по содержанию принадлежащего ему на праве собственности и принадлежащую ему долю в общем имуществе дома в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями и правилами содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме [9].

При этом Постановлением Правительства Российской Федерации "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" устанавливаются минимальные требования к работам и услугам, обязанность по выполнению которых возлагается на собственников имущества общего пользования, а Постановлением Правительства РФ "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" деятельность по выполнению стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме определяется как управление многоквартирным домом.

Проведя синтез указанных выше норм законодательства, можно сделать вывод, что совместное владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности собственников многоквартирных домов, сводится к деятельности по выполнению определенных установленных стандартов и решений собственников, направленных на обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества т.е. управлению многоквартирным домом.

Процесс управления многоквартирным домом регламентируется статьями 44 – 46, а так же Разделом 8 ЖК РФ, согласно которых в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов проводится общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, по результатам которого принимается соответствующее решение, которое по сути является обобщенным выражением воли собственников помещений, каждый из которых, в свою очередь, формализует волю в конкретном письменном решении (бюллетене) [6].

С учетом проведенного анализа, можно констатировать, что протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме это закрепленное на письменном носителе волеизъявление собственников по передаче своих прав и возложению обязанностей по управлению общим Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

имуществом многоквартирного дома, что коррелирует с гражданско-правовым понятием сделки [2].

В подтверждение сказанному служит часть 1 статьи 46 ЖК РФ, которая определяет протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, как официальный документ, удостоверяющий 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.

При этом гражданско-правовые последствия, которые наступают при принятии рассматриваемого решения, не ограничиваются исключительно правовыми последствиями для собственников общего (совместного) имущества, но наступают и для всех лиц, участвовавших в собрании, а также иных лиц, права и интересы которых затрагиваются (вытекают) принятым решением [2].

Расширение объема понятия субъекта рассматриваемых правовых отношений за границы объема, установленного статьей 46 ЖК РФ, имеет существенное значение для стабильности гражданского оборота, и направлены на защиту как собственников помещений в многоквартирном доме, так и участников гражданского оборота, права которых затрагиваются при непосредственном совершении действий по управлению многоквартирным домом.

Защита прав всех участников правоотношений, участвующих в управлении общим имуществом многоквартирных домов, становится все более актуальным и злободневным, в силу наметившейся негативной тенденции к подделке протоколов общих собраний при выборе управляющих компаний [7].

Исходя из приведенного анализа действующих норм можно условно разграничить все правовые последствия, наступающие при подделке протокола общего собрания на правовые последствия, которые можно определить, как

Дневник науки | www.dnevnikaui.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

индивидуальные, – наступающие для конкретного физического лица, участника отношений по управлению многоквартирным домом, – так и наступающие для неограниченного круга субъектов, участвующих в правовых отношениях.

Что касается наступления индивидуальных (личных) правовых последствий, то, прежде всего, необходимо выделить такую немаловажную их составляющую как наличие уголовного преследования лиц, виновных в совершении подделки.

На это указывает четкое, исчерпывающее законодательное определение содержания и реквизитов протокола, порядка его составления и подписания [6], а также закрепление положения, в силу которого протокол относится к разряду официальных документов [1], являющихся предметом совершения преступления в уголовном праве [3].

Кроме того, с учетом закрепленного в ЖК РФ понятия протокола, его подделка одновременно влечет за собой правовые последствия для каждого из собственников общего имущества многоквартирного дома в виде изменения объема прав и обязанностей.

В частности, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений с присоединением части общего имущества в многоквартирном доме [1] произведена на основании поддельного протокола общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, то в данном случае применяются положения части 3 статьи 29 ЖК РФ с возложением на собственника, произведшего перепланировку, обязанности привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок, а в случае проведения перепланировки без соответствующих согласований, правовые последствия для собственника, допустившего нарушение, ухудшаются, так как он будет нести и административную ответственность.

В то же время, необходимо отметить, что если для наступления правовых последствий в виде уголовного преследования виновного, необходимо и достаточно обратиться с соответствующим заявлением в правоохранительные органы. Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

органы, то во всех остальных случаях правовые последствия будут наступать после принятия решения судом о недействительности соответствующего протокола общего собрания.

При этом, законодатель четко, в отдельной главе или норме не прописывает какие именно правовые последствия будут наступать в случаях признания протокола ничтожным или недействительным, в отличие от четкого определения таких последствий при признании недействительности сделки [2].

В своей работе «Актуальные и вопросы, и правовые аспекты подделки протоколов общих собраний собственников помещений» М.Д. Матвеев указывает на наличие следующих правовых последствий в случае подделки протоколов общих собраний: «аннулирование незаконных решений. Все решения, принятые на основе поддельных протоколов, могут быть признаны недействительными; возмещение ущерба. Пострадавшие собственники могут требовать возмещения материального и морального ущерба; компенсация убытков. В случае финансовых потерь из-за поддельных протоколов, виновные могут быть обязаны возместить убытки» [8].

В то же время, приведенный перечень правовых последствий подделки протоколов общих собраний носит общий характер и не может рассматриваться как исчерпывающий, так как рассматривался автором приведенной статьи исходя из анализа причин подделки протоколов, преимущества электронного голосования и запрета на частую смену управляющих компаний как меры защиты прав собственников.

В подтверждение данного высказывания может служить как приведенный выше пример наступления правовых последствий в виде возложения обязанности по приведению помещения в прежнее состояние, так и изменение (прекращение) общих обязанностей собственников, среди которых, в частности, может быть рассмотрена обязанность по уплате взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса [1].

Трудно не согласиться с тем фактом, что приведенные правовые последствия являются производными от факта признания недействительности протокола общего собрания, но в том и заключается сложность в определении (описании) правовых последствий при подделке протоколов, так как вытекающие последствия не ограничиваются только не действительностью принятого решения и не всегда несут последствия, предусмотренные недействительностью сделок — возврат полученного по сделке, а в случае невозможности возврата в натуре возмещения его стоимости [2].

В качестве примера можно привести случай заключение сделки на основании поддельного протокола общего собрания собственников общего имущества многоквартирного дома, при условии заключения его лицом, имевшим полномочия представлять интересы всех собственников.

В рассматриваемом случае, при безоговорочном признании решения (протокола) недействительным, в силу его подделки, сама сделка, заключенная на его основании, может быть признана недействительной только в случае, если собрание собственников общего имущества многоквартирного дома, после установления факта подделки, не одобрит ее заключение [2]. Еще более неопределенная ситуация возникает в случаях заключения гражданско-правовых договоров на основании поддельных протоколов и полному исполнением по нему обязательств контрагентом до момента установления факта подделки и выставление требований о расторжении договора.

В этом случае с учетом положений статьи 453 ГК РФ, применяются правовые последствия, предусмотренные главой 60 ГК РФ, как к необоснованному обогащению, при этом сторона, которая добросовестно исполнила обязанности по договору и понесла убытки, вправе требовать их возмещения. Другими словами, в данном случае наступают негативные юридические последствия для стороны, исполнившей договор, собственников многоквартирного дома, обязанных возместить причиненный ущерб, лица, по вине которого был заключен договор, с которого в порядке регрессных Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

требований будет взыскана сумма причиненных собственникам многоквартирного дома ущерба.

Такая же неопределенная ситуация с правовыми последствиями возникает и в случае подделки протокола общего собрания собственников путем внесения заведомо ложных сведений о результатах рассмотрения отдельного вопроса по управлению многоквартирным домом из всего перечня рассмотренных.

В данном случае сам протокол, в силу наличия недостоверных (ложных) сведений, является поддельным, однако решения, которые принимались в ходе проведения общего собрания и по которым были приняты соответствующие решения, являются легитимными и в данной части правовые последствия в виде необходимости выполнения всех легитимных решений наступают для всех заинтересованных сторон.

Подведя итог проведенному анализу, можно с уверенностью заключить, что правовые последствия, которые наступают в результате подделки протокола собрания собственников общего имущества многоквартирного дома, зависят от конкретных правовых ситуаций, многообразие которых не позволяет однозначно в обобщенной форме их сформулировать, закрепив в отдельных обобщенных нормах как жилищного, так и гражданского законодательства.

В то же время, как показывает проведенный анализ, с учетом всего многообразия правовых последствий, наступающих при подделке протоколов общих собраний собственников многоквартирных домов, можно условно выделить следующие группы:

1. В зависимости от отраслевого закрепления объекта правовых отношений – уголовно-правовые, гражданские, жилищные, земельные, градостроительные последствия;

2. В зависимости от количественного состава лиц, в отношении которых они наступают – на правовые последствия, наступающие для одного субъектов и правовые последствия в отношении группы субъектов;

3. В зависимости от вида субъектов правоотношений, правовые последствия, которые наступают в отношении физических или юридических лиц;

4. В зависимости от вида ответственности, правовые последствия в виде уголовного или административного преследования, наступление гражданско-правовой или дисциплинарной ответственности.

Библиографический список:

1. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 03.02.2025) // СПС «КонсультантПлюс» (Дата обращения 01.04.2025).

2. «Гражданский Кодекс Российской Федерации» от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс» (Дата обращения 01.04.2025).

3. «Уголовный кодекс Российской Федерации» от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 28.02.2025) // СПС «КонсультантПлюс» (Дата обращения: 01.04.2025).

4. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 (ред. от 29.05.2023) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с «Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме») // СПС «КонсультантПлюс» (дата обращения: 01.04.2025).

5. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (ред. от 21.12.2023) «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» (вместе с «Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами») // СПС «КонсультантПлюс» (Дата обращения: 01.04.2025).

6. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр (ред. от 16.09.2022) «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМИ Эл № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (Зарегистрировано в Минюсте России 21.02.2019 № 53863) // СПС «КонсультантПлюс» (Дата обращения: 01.04.2025).

7. Сабитова, А. Н. Проблемные моменты жилищного права и пути их решения / А. Н. Сабитова // Актуальные исследования. – 2023. – № 35(165). – С. 42-43.

8. Матвеев, М. Д. Актуальные вопросы и правовые аспекты подделки протоколов общих собраний собственников помещений / М. Д. Матвеев // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2024. – № 7-3(94). – С. 86-89.

9. Лекция 1. Права и обязанности собственников в многоквартирном жилом доме. Общее имущество многоквартирного жилого дома. Совет многоквартирного дома. // «Официальный сайт городского округа СПАССК-Дальний» [Электронный ресурс]. — Режим доступа — URL: <https://spasskd.ru/index.php/otdely/zags/4217-old-4217> (Дата обращения: 01.04.2025).

Оригинальность 75%