

Газизуллина Лилия Закиевна

старший преподаватель кафедры налогообложения  
Института управления, экономики и финансов  
Казанского (Приволжского) федерального  
университета

**ПРИЗНАНИЕ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ  
РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ  
ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА  
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ  
КАК СПОСОБ ЗАЩИТЫ  
ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ**

**Аннотация:**

*В статье рассматривается один из способов защиты жилищных прав – признание недействительным решения общего собрания членов ТСЖ, правления ТСЖ. Действующее жилищное и гражданское законодательство предоставляет членам ТСЖ право обратиться в суд с иском об обжаловании решений, принятых общим собранием членов ТСЖ.*

**Ключевые слова:**

*товарищество собственников жилья, решение собрания, общее собрание членов товарищества собственников жилья, недействительность решения, защита прав, жилищное и гражданское законодательство.*

Gazizullina Liliya Zakievna

Senior Lecturer, Taxation Department,  
Institute of Management,  
Economics and Finance,  
Kazan Federal University

**INVALIDATION OF  
A RESOLUTION OF  
THE GENERAL MEETING OF  
CONDOMINIUM COPARTNERS  
AS A WAY OF HOUSING  
RIGHTS PROTECTION**

**Summary:**

*The article discusses such a way of housing rights protection as invalidation of a resolution of the general meeting of condominium copartners, board of condominium copartners. The current housing and civil legislation grant the condominium copartners with the right to file a lawsuit on appeal of the decisions made by the general meeting of condominium copartners.*

**Keywords:**

*condominium, decision of the meeting, general meeting of condominium copartners, invalidity of a decision, protection of rights, housing and civil legislation.*

В современном правовом поле выбор способов защиты жилищных прав не имеет ограничительного толкования. Как и в международном праве, в российском законодательстве говорится о способах защиты частного (жилищного) права как об универсальном правовом институте. Это означает, что они могут выбираться каждым лицом по своему усмотрению [1].

Так, А.В. Зарубин и Н.С. Потапенко полагают, что «свобода выбора выражается в возможности сочетать несколько не являющихся взаимоисключающими способов защиты». Ими предложены следующие виды способов защиты:

- 1) исключительные – устраняют возможность применения иных, кроме них, способов;
- 2) альтернативные – могут быть заменены другими по воле уполномоченного объекта;
- 3) производные – вытекают из основного способа защиты и имеют связь с ним как следствие с причиной [2, с. 56].

В отличие от ранее действовавшего Жилищного кодекса [3], ныне действующий наряду с гражданским законодательством предоставил субъектам жилищных правоотношений более широкие возможности выбора применяемых способов защиты нарушенных прав.

Положения ст. 12 ГК РФ [4] могут применяться в том числе при необходимости защиты прав субъектов отношений, возникающих в результате принятия решений общего собрания членов товарищества собственников жилья, но с учетом специфики указанных правоотношений.

Для защиты прав самого товарищества собственников жилья, а также его членов свойственны предупреждение, пресечение или восстановление нарушенных прав, осуществляемые органами управления товарищества на основе действующего жилищного и гражданского законодательства и локальных актов товарищества. Субъектами защиты прав товарищества и его членов могут быть как высший орган управления – общее собрание членов ТСЖ, так и правление, ревизионная комиссия товарищества.

Так, например, к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ отнесено рассмотрение жалоб на действия и бездействие правления и председателя правления товарищества. При этом общее собрание членов товарищества вправе принять решение о досрочном прекращении полномочий правления. Это подтверждается многочисленной судебной практикой [5].

Несомненно, следует согласиться с мнением Ю.Н. Андреева, утверждающего о недопустимости включать в локальные акты юридического лица «нормы, запрещающие или ограничивающие право своих участников (учредителей) на обращение в суд за защитой своих нарушенных

(нарушаемых) или оспариваемых прав, или создавать фактические препятствия заинтересованному лицу в судебной правовой защите, если закон не содержит каких-либо ограничений или дополнительных процедур для обращений в суд и заинтересованное лицо действовало (действует) в рамках этих процедур; что устав товарищества и иные локальные акты товарищества не могут содержать нормы, которые запрещали или ограничивали бы права членов товарищества обращаться в суд за защитой своего нарушенного права» [6, с. 154].

Важную роль в защите прав субъектов, возникающих в результате принятия решений, играют суды общей юрисдикции и арбитражные суды. Так, в соответствии со ст. 22, 23, гл. 23–25 Гражданского процессуального кодекса РФ [7], мировые судьи и районные суды Российской Федерации рассматривают искивые дела, а также дела, возникающие из публичных правоотношений, с участием членов товарищества собственников жилья.

По данным Судебного департамента при Верховном суде Российской Федерации [8], в 2011 г. судами общей юрисдикции и мировыми судьями было рассмотрено 225 824 дела по искам членов ТСЖ и ЖСК о признании недействительным решений собраний, в 2012 г. – 228 703 дела (+1,3 %), в 2013 г. – 228 779 (+0,03 %), в 2014 г. – 219 678 (–4 %), в 2015 г. – 208 405 (–5,1 %). В 2011 г. было рассмотрено 7 060 дел по имущественным спорам членов ТСЖ и ЖСК, в 2012 г. – 6 851 (–3 %), в 2013 г. – 5 882 (–14,1 %), в 2014 г. – 6 487 (+10,3 %), в 2015 г. – 7 494 (+15,5 %).

В свою очередь, арбитражные суды, руководствуясь ст. 28, 33 Арбитражного процессуального кодекса РФ [9], рассматривают в порядке искового производства экономические споры, возникающие из гражданских правоотношений, а также иные дела, связанные с осуществлением предпринимательской и иной деятельности юридическими лицами.

После внесения изменений [10] к ведению арбитражных судов отнесены следующие споры:

- 1) связанные с созданием, реорганизацией и ликвидацией юридического лица;
- 2) по искам учредителей, участников, членов юридического лица о возмещении убытков, причиненных юридическому лицу, признании недействительными сделок, совершенных юридическим лицом, и (или) применении последствий недействительности таких сделок;
- 3) связанные с назначением или избранием, прекращением, приостановлением полномочий и ответственностью лиц, входящих или входивших в состав органов управления [11] и органов контроля юридического лица;
- 4) о созыве общего собрания участников юридического лица;
- 5) об обжаловании решений органов управления юридического лица.

Из гражданско-правовых способов защиты, предусмотренных ст. 12 ГК РФ, применительно к способам защиты прав субъектов отношений, возникающих в результате принятия решения, можно выделить следующие:

- 1) восстановление первоначального положения: например, восстановление в членах товарищества собственников жилья лица, исключенного из членов ТСЖ;
- 2) признание недействительным решения общего собрания членов товарищества;
- 3) самозащита права;
- 4) присуждение исполнения обязанности в натуре;
- 5) возмещение убытков, в том числе расходов, связанных с организацией и проведением общего собрания членов ТСЖ; возмещение убытков, причиненных товариществу правлением товарищества;
- 6) взыскание неустойки, процентов;
- 7) неприменение судом акта, противоречащего закону.

Особым способом защиты является признание недействительным решения общего собрания членов ТСЖ, правления ТСЖ. Жилищное и гражданское законодательство предоставляет членам ТСЖ право обратиться в суд с иском об обжаловании решений, принятых общим собранием членов ТСЖ.

Считаем, что по аналогии с положениями, содержащимися в п. 26 постановления Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 18.11.2003 г. № 19 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об акционерных обществах»» [12], в случаях, когда стороны гражданского процесса обосновывают свою позицию, ссылаясь на определенное решение общего собрания членов ТСЖ, при этом судом будет достоверно определено, что при принятии указанного решения были допущены нарушения, являющиеся основаниями ничтожности (ст. 181.5 ГК РФ), суд, независимо от того, было оно оспорено или нет, должен признать его недействительным, то есть не имеющим юридическую силу и не влекущим соответствующие правовые последствия, и вынести решение, руководствуясь нормами законодательства.

По общему правилу ответчиком по искам о признании недействительным решения общего собрания должно выступать товарищество собственников жилья, однако в последнее время судами в качестве ответчиков привлекаются не товарищества, а лица, инициирующие проведение оспариваемых собраний. Например, решением Советского районного суда города Казани от

05.05.2016 г. иск о признании решения общего собрания членов ТСЖ, где ответчиками были указаны члены ТСЖ, избранные в правление, в счетную и ревизионную комиссии, был удовлетворен в полном объеме [13].

По мнению Д.В. Ломакина, признание недействительным решения органов управления является мерой превентивного характера, пресекающей возникшее правонарушение [14, с. 448].

Сложно не согласиться с мнением Ю.Н. Андреева, полагающего, «что зачастую имущественные права участников корпораций нарушаются вследствие причинения убытков самому хозяйственному обществу (и косвенно – участникам корпорации) из-за незаконных действий (бездействия) исполнительных и иных корпоративных органов», что неизбежно влечет увеличение количества «косвенных исков», суть которых заключается в том, что истцы (участники хозяйственных обществ) предъявляют в суд иски о защите имущественных интересов хозяйственного общества в связи с убытками, возникшими вследствие действия/бездействия определенных категорий лиц общества, тем самым косвенно защищая свои интересы [15, с. 112]. К товариществам собственников жилья, на наш взгляд, также следует применить указанные правила, например в случае причинения имущественного ущерба ТСЖ в связи с принятием органами управления товарищества невыгодных с финансовой точки зрения решений.

По мнению некоторых авторов, участники гражданско-правовых сообществ не могут выступать истцами в суде в защиту интересов хозяйственных обществ [16]. Однако мы поддерживаем иную точку зрения, согласно которой «участники хозяйственного общества, предъявившие косвенный иск в установленном законом порядке, являются надлежащими истцами, поскольку их право на предъявление такого рода исков предусмотрено законом» [17, с. 113; 18, с. 542].

Данная позиция подтверждается нормативными правовыми актами, регламентирующими деятельность отдельных организационно-правовых форм юридических лиц. Например, по смыслу ст. 53 ГК РФ, ст. 44 федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» [19], участники ООО вправе обратиться в суд с косвенным иском о возмещении убытков, причиненных обществу членом совета директоров (наблюдательного совета), единоличным исполнительным органом (управляющим) общества.

В этом случае по аналогии со сложившейся судебной практикой целесообразно при предъявлении косвенного иска о возмещении убытков, причиненных действиями/бездействием органов управления, в качестве истцов назначить участников соответствующего гражданско-правового сообщества, в частности членов товарищества собственников жилья, в качестве ответчика привлечь орган управления, действиями/бездействием которого были допущены убытки, а товарищество собственников жилья привлечь в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (ст. 43 ГПК РФ).

Немаловажное значение в вопросах защиты прав субъектов имеет проблема определения источника, за счет средств которого будет осуществляться исполнение решений судов.

Е.В. Токарева отмечает, что только наличие собственного имущества может обеспечить самостоятельную имущественную ответственность товарищества собственников жилья [20]. Е.С. Шахова считает, что, поскольку законодательство не устанавливает минимальный размер имущества, которым должно обладать товарищество собственников жилья, оно обязано определить в уставе порядок формирования имущества товарищества или указать размер вступительных, целевых, периодических и иных взносов его членов, или закрепить способ расчета различных видов взносов членов товарищества с целью установления гарантий прав кредиторов [21].

Однако в связи с тем что члены ТСЖ могут отказаться от утверждения и уплаты взносов на возмещение судебных расходов, источник исполнения решения суда остается не определенным.

Таким образом, на наш взгляд, было бы целесообразным закрепить в Жилищном кодексе РФ предложение Е.С. Шаховой об «обязанности уплаты периодических взносов членов товариществ для образования минимального размера имущества ТСЖ. При отсутствии решения общего собрания собственников жилья на региональном уровне установить тариф для данных взносов по аналогии со взносами на ремонт и содержание жилья» [22, с. 13].

### Ссылки и примечания:

1. Степин А.Б. Понятие и сущность средств защиты частного права // Цивилист. 2010. № 3. С. 5.
2. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость : науч.-практ. пособие по применению гражданского законодательства / под общ. ред. В.Н. Соловьева. М., 2010. С. 56.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 дек. 2004 г. : по сост. на 6 июля 2016 г. // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. 1). 3 янв. Ст. 14.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. : по сост. на 30 июля 2016 г. // Там же. 1994. № 32. 5 дек. Ст. 3301.

5. См., например: Об оспаривании распоряжения об увольнении, восстановлении на работе, взыскании компенсации за вынужденный прогул, компенсации морального вреда [Электронный ресурс] : апелляц. определение Челяб. обл. суда от 29 февр. 2016 г. по делу № 11-2540/2016. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Андреев Ю.Н. Механизм гражданско-правовой защиты. М., 2010. С. 154.
7. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 11 нояб. 2002 г. : по сост. на 30 дек. 2015 г. // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. 18 нояб. Ст. 452.
8. По данным официального сайта Судебного департамента при Верховном суде РФ ([www.cdep.ru](http://www.cdep.ru)).
9. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 24 июля 2002 г. : по сост. на 1 мая 2016 г. // Собрание законодательства РФ. 2002. № 30. 29 июля. Ст. 3012.
10. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : федер. закон от 19 июля 2009 г. : по сост. на 29 июня 2015 г. // Там же. 2009. № 29. 20 июля. Ст. 3642.
11. Кузьмак Р. Ответственность бывшего председателя ТСЖ как руководителя // Трудовое право. 2015. № 11. С. 19–30.
12. О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об акционерных обществах» : постановление Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 18 нояб. 2003 г. № 19 // Вестник ВАС РФ. 2004. № 1.
13. О признании недействительным решения общего собрания членов ТСЖ : решение Советского районного суда города Казани от 5 мая 2016 г. по делу № 2-4937/2016 // Архив Советского районного суда г. Казани.
14. Ломакин Д.В. Корпоративные правоотношения: общая теория и практика ее применения в хозяйственных обществах. М., 2008. С. 448.
15. Андреев Ю.Н. Указ. соч. С. 112.
16. Ярков В.В. Особенности рассмотрения дел по косвенным искам // Юрист. 2000. № 11. С. 11.
17. Андреев Ю.Н. Указ. соч. С. 113.
18. Шиткин И.С. Корпоративное право. М., 2007. С. 542.
19. Об обществах с ограниченной ответственностью : федер. закон от 8 февр. 1998 г. : по сост. на 29 дек. 2015 г. // Собрание законодательства РФ. 1998. № 7. 16 февр. Ст. 785.
20. Токарева Е.В. Юридическая ответственность и финансовая состоятельность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации // Современное право. 2010. № 12. С. 74.
21. Шахова Е.С. Особенности исполнения решений суда в отношении товариществ собственников жилья // Исполнительное производство. 2015. № 2. С. 10–16.
22. Там же. С. 13.

## References:

- Andreev, YN 2010, *The mechanism of civil protection*, Moscow, p. 154, (in Russian).
- Kuzmak, R 2015, 'Responsibility of former chairman of the HOA as a leader', *Trudovoye parvo*, no. 11, pp. 19-30, (in Russian).
- Lomakin, DV 2008, *Corporate legal relations: the general theory and practice of its application in business entities*, Moscow, p. 448, (in Russian).
- Shakhova, ES 2015, 'Features of execution of court decisions regarding homeowners', *Ispolnitel'noye proizvodstvo*, no. 2, pp. 10-16, (in Russian).
- Shitkin, IS 2007, *Corporate law*, Moscow, p. 542, (in Russian).
- Stepin, AB 2010, 'The concept and essence of the protection of private law', *Tsivilist*, no. 3, p. 5, (in Russian).
- Solovyov, VN (ed.) 2010, *Civil-law ways of protection of property rights to real estate: scientific-practical. Guide on the use of civil law*, Moscow, p. 56, (in Russian).
- Tokareva, EV 2010, 'Legal liability and solvency of homeowners as a non-profit organization', *Sovremennoye parvo*, no. 12, p. 74, (in Russian).
- Yarkov, VV 2000, 'Features of consideration of cases on indirect actions', *Yurist*, no. 11, p. 11, (in Russian).