



Исцеление и подделка протокола общего собрания. Онлайн-заседания.

Киракосян Сусана Арсеновна



канд. юрид. наук, доцент,

*медиатор, доцент Финансового университета при
Правительстве РФ, член Комитета ТПП
РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ*

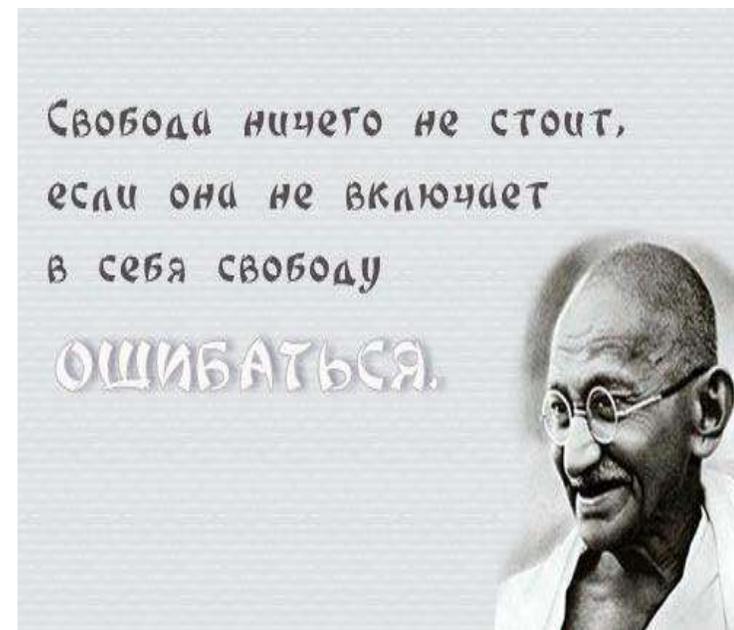
Количество споров по общим собраниям за 1 полугодие 2021 г. (статистика СОЮ)

	2020 г.	за 6 месяцев 2021 г.
Поступило количество дел в СОЮ	8,9 млн. дел	4,97 млн. дел
Заявлено требований	197,7 млрд. руб	97,6 млрд. руб
Оспаривание решений собраний	3 тыс. дел рассмотрено (368 – по искам ЮЛ и органов КНД)	2,5 тыс. дел (472 – по искам ЮЛ и органов КНД)

ПРОТОКОЛ И ДОКУМЕНТЫ ОСС НЕ ТЕРЯЮТ СВОЕЙ СИЛЫ, КОГДА И ЕСЛИ В НИХ ЕСТЬ ОШИБКИ

Суд может сохранить юридическую силу решения с ошибками

- Презумпция «оспоримости» ГК: недействительное решение всегда оспоримо, если из закона не следует, что оно ничтожно.
- Базовое правило ч. 6 ст. 46 ЖК для сохранения силы решения собрания: «нарушение несущественное, убытков нет, голос собственника не был решающим».
- Срок исковой давности – 6 месяцев со дня, когда узнал или должен был узнать о решении, но не позднее 2-х лет со дня общедоступности решения.
- Правило о добросовестности заявителя – ст. 10 ГК.



ДОБРОСОВЕСТНОСТЬ ЗАЯВИТЕЛЯ

Суд отказал в иске о недействительности решения ОСС, поданном за пределами 6-месячного срока и указал на недобросовестное оспаривание.

«При той **степени заинтересованности**, какую обычно проявляют собственники помещений в достижении цели управления МКД, а также **при должной добросовестности** в исполнении своих обязанностей по выбору способа управления МКД, по оплате ЖКУ, с учетом того, что в адрес истцов направлялось уведомление о проведении общего собрания в очной форме, а при отсутствии кворума, в заочной форме, **собственники не могли на протяжении длительного периода времени не знать о состоявшемся решении** общего собрания и о том, что управление домом осуществляет УО «Дельта».

Сообщение об итогах голосования было размещено на информационных стендах в подъездах дома, а также на входах в подъезды дома, представлен акт. Истцы обращались в УО с заявками относительно содержания общего имущества, что отражено в Журнале учета заявок населения УО

Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14.03.2016 по делу № 33-5020



ИСЦЕЛЕНИЕ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ

ЧТО МОЖНО ИСЦЕЛИТЬ?

- ✔ **Исцеление решения собрания – п. 2 ст. 181.4 ГК:**
«решение собрания не может быть признано судом недействительным по основаниям, связанным с нарушением порядка принятия решения, если оно подтверждено последующим решением собрания, принятым в установленном порядке до вынесения решения суда».
- ✔ **Способ исцеления** – решение собрания с ошибками можно подтвердить последующим решением.

ИСЦЕЛЕНИЕ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ КОНКРЕТНОГО СОБСТВЕННИКА

- ✓ Исцеление технических недостатков решения конкретного собственника (бланка решения).
- ✓ Способ исцеления – собственноручное исправление ошибки с надписью «исправленному верить» и личной подписью.

(постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 20.12.2018 по делу № Ф06-39641/2018).

ИСЦЕЛЕНИЕ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ

Способы исцеления:

✓ Принимаем последующее решение собрания с **аналогичной повесткой дня**

или

✓ Включаем в новое решение **формальное указание на подтверждение** ранее принятого решения.



КАКИЕ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ НЕЛЬЗЯ ИСЦЕЛИТЬ В ДОСУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ?

- ничтожное решение
 - если суд уже вынес решение о недействительности его нельзя преодолеть
-
- УО пыталась исцелить решение собрания об утверждении размера платы, которое ранее оспорено в суде. Суд отметил, что УО неправоммерно применяла размер платы, **фактически решением собрания собственников неправоммерно предпринята попытка преодолеть вступившее в законную силу решение суда, которым признано недействительным ранее принятое решение ОСС об установлении размера платы.**

*(постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.03.2019
по делу № А05-5237/2018)*

ИСЦЕЛИТЬ НИЧТОЖНОЕ РЕШЕНИЕ МОЖЕТ ТОЛЬКО СУД

(«ГЖИ не может признать решение собственников ничтожным »)

ГЖИ посчитала решение собственников о формировании фонда капремонта на спецсчете **ничтожным** по причине отсутствия кворума. Обязала прекратить начисление взносов на капремонт. Прошло 4 года.

Предписание ГЖИ было оспорено.

✓ Решение собрания фактически уже **ИСПОЛНЕНО** к моменту проверки. То есть собственники исцелили решение на последующих собраниях. За период с 2017 года по 2019 гг. собственниками приняты и реализованы решения по вопросам капремонта лифтового оборудования, системы ГВС и отопления.

✓ Верховный суд **оставил решение собрания в силе**. ГЖИ могла оспорить решение собственников в суде в течение срока исковой давности. **Поскольку воля собственников подтверждена последующими решениями** (исцеление решения), то ГЖИ не могла вмешиваться в частные дела.

(Определение ВС РФ от 06.07.2021 N 301-ЭС21-2180)



СТРАТЕГИЯ ПРИ ФАЛЬСИФИКАЦИИ И ПРОТОКОЛА СОБРАНИЯ

Найдите союзников
и предупредите об
уголовной
ответственности

Заявите о ничтожности
протокола в ГЖИ

Обратитесь в
правоохранительные
органы

Суд + ходатайство о
принятии
обеспечительных мер в
виде запрета ГЖИ вносить
изменения об управлении
домом в реестр лицензий

Проводим новое
собрание

**Остерегайтесь
ПОДДЕЛОК**

ИНИЦИАТОР СОБРАНИЯ НЕСЕТ УГОЛОВНУЮ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПОДДЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ



Приговором суда подсудимой был назначен 1 год ограничения свободы. Собственница выступила инициатором собрания, **подделала протокол о выборе другой УО**. Она собственноручно проставила в протоколе подписи за членов счетной комиссии и собственников помещений. В суде свидетели сообщили, что их подписи в регистрационной ведомости подделаны, собрания не проводилось

(приговор Мариинско-Посадского районного суда Чувашской Республики от 01.06.2015 г. по делу № 1-42/2015).



Суд вынес приговор об ограничении свободы за подделку протокола ОСС. Подсудимая **внесла в протокол заведомо ложные сведения о результатах голосования**, не имеющего места в действительности, подделала подписи председателя, секретаря и членов счетной комиссии. Протокол о заключении договора управления был передан в новую УО. Факт подделки установлен судебно-почерковедческой экспертизой

(приговор Красногвардейского районного суда Республики Крым от 27.02.2018 по делу № 1-20/2018).

Заседания собственников помещений в МКД

- **С 1 июля 2021 года изменения в главе 9.1 ГК РФ**
- **Участновать в заседании можно *лично* или *дистанционным* способом.**

ЗАСЕДАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД

Важно, чтобы дистанционное участие:

1. Позволяло достоверно определить участника.
2. Дало ему возможность обсуждать вопросы повестки дня.
3. Выражать свою волю путем голосования.



КЕЙС «ОНЛАЙН-ЗАСЕДАНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ «АЗБУКА БЫТА»



Проведено заседание на платформе –
Youtube



Даты – май 2020 год.



Потраченное время – 32 минуты
(первое ОСС), 42 минуты (второе
ОСС).



Результат – принятое решение.

[https://www.youtube.com/watch?v=RsWZTbwnOVM
&t=1s](https://www.youtube.com/watch?v=RsWZTbwnOVM&t=1s)

ОСНОВНЫЕ ПЛЮСЫ И МИНУСЫ онлайн заседания



- Экономия временных ресурсов (как УО, так и жителей)
- Удобство и комфорт прослушивания
- Возможность просмотра записи
- Экономия затрат (бумажные носители)



- Нет 100% идентификации собственников в момент видеосвязи
- Сбор решений по заочной части осуществляется стандартным методом

Благодарю за внимание

Киракосян Сусана Арсеновна

Фей сбук: [facebook.com/susana.kirakosyan.5](https://www.facebook.com/susana.kirakosyan.5)

Инстаграм: [susana_kirakosyan](https://www.instagram.com/susana_kirakosyan)

