

**ПРОБЛЕМА ЗАЩИТЫ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ  
СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
В СВЕТЕ ПРИНЯТИЯ СТ. 181.5 ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

© 2018

*Е.В. Чукова*, кандидат юридических наук,  
доцент кафедры «Предпринимательское и трудовое право»  
*Д.А. Купцов*, магистрант  
*Тольяттинский государственный университет, Тольятти (Россия)*

*Ключевые слова:* управляющая организация; собрание собственников; договор управления многоквартирным домом; ничтожность решений; недействительная сделка; ничтожная сделка; оспоримая сделка; срок исковой давности.

*Аннотация:* В статье исследуется проблема защиты прав и законных интересов собственников многоквартирного дома в свете принятия статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации, входящей в состав «главы 9.1 решение собраний» Гражданского кодекса Российской Федерации, её применение, последствия применения судами указанной правовой нормы при защите собственниками многоквартирного дома нарушаемых прав и законных интересах, возникающих в результате проведения общедомовых собраний. Предметом исследования являются нормы гражданского и жилищного законодательства, закрепляющие недействительность решений собраний гражданско-правовых сообществ к коим относят собственников помещений в многоквартирных домах с учетом отведенного процессуальным законодательством времени на судебную защиту нарушенных прав и законных интересов.

Предмет исследования также составляют судебные акты судов общей юрисдикции и руководящие разъяснения Пленума Верховного Суд Российской Федерации по вопросам применения ст.181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи со сроками исковой давности.

В рамках исследования использовался, прежде всего, формально-юридический метод, автор применял различные способы толкования гражданско-правовых норм. При проведении исследования нашел применение сравнительно-правовой метод, который выразился в сопоставлении положений различных нормативных правовых актов. Автором были применены философские категории общего, особенного и частного.

В результате проведенного исследования автором делаются выводы о том, каким образом суды общей юрисдикции истолковывают и применяют исследуемые правовые нормы. Автором также затрагиваются некоторые проблемы, связанные с перспективами совершенствования института нормативного регулирования в гражданском и жилищном праве.

## ВВЕДЕНИЕ

Древнегреческий писатель и философ, общественный деятель Плутарх в конце I начале II века, писал: “Piscis primum a capite foetat”. Буквально переводится как: «Рыба начинает пахнуть с головы». В XXI веке данное выражение свою актуальность не потеряло и проверяется на примере законодательной инициативы, результатом которой является множество законопроектов и проектов постановлений [1]. К сожалению, скорость и качество таких инициатив у неподготовленного человека – собственника помещения в многоквартирном доме, может вызвать непонимание.

Р.С. Бевзенко описал 7 (семь) причин такого положения дел [2]:

во-первых, наше законодательство стало «событийным»;

во-вторых, отсутствует политическая конкуренция на всех уровнях общественной жизни;

в-третьих, неправильно устроен законодотворческий (и законодательный процесс). Мнение экспертного сообщества не стоит ничего, ведь они – эксперты – могут помешать угодить заказчику, «политическому» или «экономическому»;

в-четвертых, сильное лобби при принятии законодательной инициативы;

в-пятых, в России до сих пор работает «отсталая система государственного менеджмента», работающая по схеме «поручение – отчет об исполнении»;

в-шестых, законодотворчество все более и более основывается на постулате государственного вмешательства во все сферы жизни и деятельности;

в-седьмых, «махровый позитивизм» в сфере юридического образования.

Таким образом, можно предположить, в чьих интересах принимаются законы, и меняется, в ключевых вопросах, толкование правовых норм, а как следствие судебная практика.

В цепочке оказания коммунальных и жилищных услуг: «Потребитель» ↔ «Управляющая организация» ↔ «Ресурсоснабжающие организации» имеется субъект естественной монополии, в связи с чем, государство не может не учитывать интересы крупного бизнеса.

После распада СССР в конце 1991 года Российская Федерация была признана международным сообществом как государство-продолжатель Союза ССР. Примерно с этого времени возродился институт частной собственности. Основным документом о защите частной собственности является Конституция РФ [3], а также Гражданский Кодекс РФ, принятый государственной Думой 21 октября 1994 года [4].

В действующей редакции № 91 от 29.12.2017 года, Гражданский кодекс РФ имеет в своем содержании статьи 209 и 210, согласно которым, собственник имеет право владеть, распоряжаться, пользоваться своим имуществом, и он же, собственник, обязан нести бремя

его содержания, если иное не закреплено в законе или договоре.

С момента образования Российской Федерации как государства и по настоящее время прошло более 26 лет. Хотелось надеяться, что граждане нашего государства стали более юридически образованными людьми, а государство, в лице судов общей юрисдикции, более социально ориентированным.

Конституция РФ в статье 3 декларирует, что носителем суверенитета и единственным источником власти в Российской Федерации является её многонациональный народ. Жилищный Кодекс РФ [5] в ст. 44 закрепляет, что общее собрание собственников является высшим органом управления многоквартирным домом, к исключительной компетенции которого относится выбор способа управления многоквартирным домом. Таким образом, на собраниях собственников многоквартирных домов избирают управляющую организацию, согласовывают условия работы, права и обязанности сторон, цену договора управления многоквартирным домом и иные существенные и остальные условия договора.

Пункт 1 ст. 1 ГК РФ закрепляет свободу договора в качестве одного из начал гражданского законодательства. Статья 2 ГК РФ закрепляет определение предпринимательской деятельности как деятельности самостоятельной, основанной на риске, имеющей целью – систематическое извлечение прибыли лицами, зарегистрированными в установленном законом порядке.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 года №354 [6], под исполнителем понимается юридическое лицо любой организационно-правовой формы, ИП, которые предоставляют коммунальные услуги потребителю.

Согласно пункту №14 указанного постановления, управляющая организация, которую собственники многоквартирного дома выбрали для оказания им коммунальных услуг, приступает к их предоставлению либо с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, либо со дня заключения договора управления многоквартирным домом.

Таким образом, жилищное законодательство предполагает, что жилищные услуги управляющей организацией населению оказываются в соответствии с нормами жилищного законодательства, где в обязательном порядке установлен обязательный минимальный объем оказываемых работ и услуг по цене не ниже, утвержденной муниципалитетом, с одной стороны. С другой стороны, учитывая свободу заключения договоров, установленную гражданским законодательством, законодатель предоставил самим гражданско-правовым сообществам избирать управляющую организацию, определять объемы оказываемые данной организацией услуг и работ и её цену.

Изложенное следует из положений подпункта 1.1. пункта 1 статьи 8 ГК РФ, в соответствии с которым гражданские права и обязанности возникают из оснований предусмотренных нормативными правовыми актами, а именно из решений собраний в случаях, предусмотренных законом.

Именно в указанной области происходит столкновение мнений различных субъектов, составляющих казалось-бы единое гражданско-правовое сообщество. От-

стаивание жилищных интересов каждого из собственников многоквартирного дома, в соответствии с действующим законодательством ложится на плечи каждого из собственников, обладающих такими юридическими категориями, как правоспособность и дееспособность.

Цель работы – формулирование понятия признания собрания недействительным в гражданском и жилищном законодательстве с целью защиты нарушаемых прав и законных интересов членов гражданско-правовых сообществ.

## **ЗАЩИТА ПРАВ И ИНТЕРЕСОВ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА**

Защищать права и законные интересы можно двумя способами: в административном порядке путем направления жалоб и (или) обращений в органы Прокуратуры, Жилищного надзора, Полиции, муниципалитета, так и в судебном порядке, путем обращения в суды общей юрисдикции в соответствии с правилами подсудности и подведомственности. Второй вариант разрешает спор по существу окончательно и бесповоротно.

Одним из материально-правовых требований к инициативной группе гражданско-правового сообщества может являться требование о признании результатов общего собрания собственников многоквартирного дома, на котором принято решение о выборе (смене) способа управления многоквартирным – недействительным.

Нормы гражданского законодательства Российской Федерации говорят о том, что недействительным решением собрания может быть признано судом (оспоримое решение собрания), либо быть недействительным независимо от такого признания – (ничтожное решение собрания). Указанное положение отражено в диспозиции правовой нормы, закрепленной в ст. 166 ГК РФ.

Согласно статье 167 ГК РФ, недействительная сделка влечет только те последствия, которые связаны с ее недействительностью, и является таковой с момента ее совершения. Статья 181 ГК РФ устанавливает срок исковой давности в три года по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании сделки недействительной. Срок исковой давности по требованиям о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий такой сделки более короткий – 1 год.

В 2015 году в Гражданский Кодекс РФ введена статья 181.5 ГК РФ, содержащая основания признания решения собрания недействительным по причине его ничтожности:

- 1) оно было принято по не включенному в повестку дня вопросу, кроме случаев, когда голосовали все участники;
- 2) оно было принято без наличия требуемого кворума;
- 3) оно было принято вне рамок компетенции собрания;
- 4) оно противоречит основам правопорядка или нравственности.

Таким образом, законодатель разграничивает основания ничтожности и оспоримости результатов собраний, а также разграничивает сроки для обращения в суд

с целью защиты прав и законных интересов по видам материально-правовых требований. Наличие пороков в проведенном собрании, перечисленных в ст. 181.5 ГК РФ приводит к ничтожности решений общего собрания, в силу чего, результаты указанных собраний являются недействительными.

Ничтожная сделка недействительна с момента ее совершения, то есть она изначально не порождает правовых последствий. Однако, нормы жилищного законодательства, являющиеся специальными по отношению к нормам ГК РФ, сокращают срок исковой давности до 6 (шести) месяцев.

Статья 46 Жилищного кодекса РФ устанавливает следующие сроки обжалования решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома собственником помещения в многоквартирном доме: в случае, если этот собственник не принимал участие в собрании или голосовал против принятия решения, если этим решением нарушены его права и интересы, он может подать заявление в суд в течение шести месяцев со дня, когда узнал или должен был узнать о решении.

Какими мотивами законодателя вызвано сокращение срока для обжалования решений общих собраний собственников многоквартирного дома до шести месяцев можно предположить, если обратиться к пояснительной записке к законопроекту, которым была введена новая редакция статьи 46 ЖК РФ. Хотя верно замечание Р.С. Бевзенко, указавшего, что сами пояснительные записки состоят из одного предложения, а потому выяснить действительный смысл законодателя весьма затруднительно.

Смеем предположить, что целью законодателя была идея максимально снизить нагрузку на суды, а также «легитимировать» решение собственников, пускай даже ничтожные, в интересах ресурсоснабжающих организаций, тем самым, придав правоотношениям большую определенность, нежели чем могло быть.

Логичным следствием изложенного является публикация Верховным Судом Российской Федерации руководящих разъяснений для нижестоящих судов, содержащихся в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации». В п. 112 указанного постановления закреплено, что срок исковой давности для признания ничтожным решения собрания исчисляется по аналогии с правилами, установленными пунктом 5 статьи 181.4 ГК РФ [7].

Обратившись с п.5 ст. 181.4 ГК РФ, мы увидим, что решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены этим решением, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными. А это уже никак не три года, как указано в общей части ГК РФ.

К примеру, в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 января 2010 г. N 1-П город Санкт-Петербург, указывается на недопустимость придавать обратную силу законодательным предписаниям путем толкования, ухудшающего положение субъекта в его отношениях с государством [8]. Можно сказать, что указанное Постановление Конституционного

Суда Российской Федерации от 21 января 2010 г. N 1-П в указанном случае не применимо. Однако нормы ст. 181.5 ГК РФ, как указано в п. 112 Постановления Пленума ВС № 25 применяются по аналогии и по своей сути узаконивают ничтожные решения общих собраний собственников многоквартирного дома, начиная с 2015 года.

Как отмечается в правоприменительной практике, то суды указывают, что срок исковой давности для признания ничтожного решения собрания недействительным исчисляется по аналогии с правилами, установленными пунктом 5 статьи 181.4 ГК РФ. Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды, руководствуясь названными нормами права, исходят из вышеуказанных обстоятельств, и приходят к выводу о пропуске срок исковой давности, установленного п. 5 ст. 181.4 ГК РФ для оспаривания решения собрания, доказательств наличия уважительности причин для его восстановления нет [9].

Таким образом, ничтожное по своей сути решение собрания собственников в многоквартирном доме может быть легитимировано судом, только на том основании, что прошло более шести месяцев для его оспаривания.

К аналогичным выводам приходят и суды иных областей. К примеру, Саратовский областной суд в качестве основания для отказа в исковых требованиях указал на пропуск истцом срока исковой давности, отказав в ходатайстве на его восстановление [10]. В другом гражданском деле, рассмотренным Московским городским судом апелляционной инстанцией от 28 февраля 2018 года по делу №33-5630/2018, также в мотивировочной части судебного акта указано на пропуск истцом срока исковой давности [11].

Интересное гражданское дело №2-2-1631/2018 было рассмотрено в Автозаводском районном суде г. Тольятти Самарской области и вынесено отказное решение суда, вступившее в законную силу 15.05.2018 года [12]. Фабулой дела являлись обстоятельства, согласно которым инициатор собрания действовал от имени собственников многоквартирного дома без надлежаще заверенных доверенностей на голосование, т.е. имея доверенности в простой письменной форме. Вместе с тем, жилищное законодательство предъявляет к таким доверенностям особые требования. Так, в соответствии с ч. 2 ст. 48 ЖК РФ, доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 ст. 185.1 ГК РФ или удостоверена нотариально. В соответствии с п. 3 и 4 ст. 185.1 ГК РФ, помимо нотариуса, доверенность может быть удостоверена: организацией, в которой доверитель работает или учится; администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на лечении; доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это в соответствии с законом и учредительными документами. В силу статьи 60 ГПК РФ обстоятельства дела, должны подтверждаться определенными средствами доказывания и не могут быть подтверждены не иначе, как только этими средствами доказывания.

Если доверенности, на основании которых один из отечественных-инициатор собрания принимал участие в ничтожном собрании, не удостоверены, то есть, не оформлены надлежащим образом, как требует законодательство, то все его голоса не могут быть учтены при подсчете. Таким образом, закон говорит, что решения собрания ничтожны, в связи с тем, что отсутствует кворум. По этому вопросу есть соответствующая правоприменительная практика: апелляционное определение Саратовского областного суда от 09 июня 2016 года по делу N 33-3375/2016, апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 31 января 2017 года по делу N 33-520/2017 [13], апелляционное определение Магаданского областного суда от 16 августа 2016 года N 33-700/2016 [14], определение Саратовского областного суда от 27 октября 2015 года по делу N 33-7086/2015 [15] и другие.

Таким образом, ничтожная сделка недействительна с момента ее совершения, то есть она изначально не порождает правовых последствий. Срок исковой давности по требованиям о применении последствий недействительности ничтожной сделки и о признании такой сделки недействительной составляет три года.

Полагаем, что при установлении факта ничтожности решений общего собрания в силу отсутствия необходимого для его проведения кворума, другие основания, возражения и доводы противной стороны не могут иметь для суда правового значения для принятия обоснованного и законного решения.

При вынесении судебного решения, когда сделка выступает в качестве основания заявленного требования или возражения суду необходимо дать надлежащую правовую оценку такой сделке [16]. Кроме, того отношения в сфере ЖКХ немислимы без использования персональных данных, например, при установлении видеодомофона [17], продажи квартиры [18], перечня работ, общих положений ГК и самого понимания договора оказания услуг и выполнения работ [19; 20].

## ВЫВОДЫ

Защита прав и законных интересов собственников многоквартирного дома, при оспаривании результатов общих собраний, в том случае, если результаты такого собрания ничтожны и не порождают, согласно действующему законодательству, соответствующих правовых последствий, могут быть легитимированы судами при пропуске срока исковой давности. Полагаем, что идеи законодателя, положенные в основу ст.181.5 ГК РФ, и срок давности, установленный в п. 5 ст.181.4 ГК РФ приносит для собственника больше вреда чем пользы, однако для государственной судебной системы, это дает возможность экономить свое процессуальное время для более качественного изложения судебных актов.

На основании изложенного считаем, что для законодателя в настоящее время в области жилищного права, не имеет существенного значения по каким основаниям недействительны решения собственников многоквартирного дома, т.к. и ничтожные решения собраний и оспоримые, признаются недействительными в одном и том же порядке.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Система обеспечения законодательной деятельности // СОЗД. URL: [sozd.parlament.gov.ru/](http://sozd.parlament.gov.ru/).
2. Бевзенко Р.С. «Законорея» или Почему у нас такие плохие законы. И почему они в ближайшем будущем вряд ли станут лучше // *Zakon.ru*: первая социальная сеть для юристов. URL: [zakon.ru/blog/2018/03/22/zakonoreya\\_ili\\_pochemu\\_u\\_nas\\_takie\\_plohie\\_zakony\\_i\\_pochemu\\_oni\\_v\\_blizhajshem\\_buduschem\\_vryad\\_li\\_stanut\\_luchshe](http://zakon.ru/blog/2018/03/22/zakonoreya_ili_pochemu_u_nas_takie_plohie_zakony_i_pochemu_oni_v_blizhajshem_buduschem_vryad_li_stanut_luchshe) // *Zakon.ru*: первая социальная сеть для юристов. URL: [zakon.ru/blog/2018/03/22/zakonoreya\\_ili\\_pochemu\\_u\\_nas\\_takie\\_plohie\\_zakony\\_i\\_pochemu\\_oni\\_v\\_blizhajshem\\_buduschem\\_vryad\\_li\\_stanut\\_luchshe](http://zakon.ru/blog/2018/03/22/zakonoreya_ili_pochemu_u_nas_takie_plohie_zakony_i_pochemu_oni_v_blizhajshem_buduschem_vryad_li_stanut_luchshe) #comment\_460522.
3. Конституция Российской Федерации с учетом поправок, внесенных Законами Российской Федерации о поправках к Конституции Российской Федерации от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ // Консультант-Плюс: справочно-правовая система. URL: [consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ: ред. от 29.07.2017: с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017 // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Жилищный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ: ред. от 03.04.2018 // Консультант-Плюс: справочно-правовая система. URL: [consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/).
6. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 N 354: ред. от 27.03.2018 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов») // Консультант-Плюс: справочно-правовая система. URL: [consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_114247/](http://consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114247/).
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Консультант-Плюс: справочно-правовая система. URL: [consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_181602/](http://consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/).
8. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 21 января 2010 г. N 1-П город Санкт-Петербург // Консультант-Плюс: справочно-правовая система. URL: [consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_96788/](http://consultant.ru/document/cons_doc_LAW_96788/).
9. РФ. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 28 сентября 2017 года по делу N 33-14775/2017 // Консультант-Плюс: справочно-правовая система. URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SARB;n=112390#02234185444568062](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SARB;n=112390#02234185444568062).
10. РФ. Апелляционное определение Саратовского областного суда от 09.06.2016 по делу N 33-3375/2016 // Консультант-Плюс: справочно-правовая система. URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOPV;n=244920#0521325064416617](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOPV;n=244920#0521325064416617).
11. РФ. Апелляционное определение московского городского суда от 28.02.2018 по делу N 33-5630/2018 // Консультант-Плюс: справочно-правовая система. URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=RAMSMARB;n=1418656#0008022856836050307](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=RAMSMARB;n=1418656#0008022856836050307).
12. РФ. Решение Автозаводского районного суда г. Тольятти Самарской области по делу № 2-2-1631/2018 от 10 апреля 2018 года // Автозаводский районный суд г. Тольятти. URL: [avtozavodsky-sam.sudrf.ru/modules.php?name=gbook](http://avtozavodsky-sam.sudrf.ru/modules.php?name=gbook).

13. РФ. Апелляционное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 30.01.2017 по делу N 33-520/2017 // Консультант-Плюс: справочно-правовая система.  
URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOPV;n=292157](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOPV;n=292157).
14. РФ. Апелляционное определение Магаданского областного суда от 16.08.2016 N 33-700/2016 // Консультант-Плюс: справочно-правовая система.  
URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SODV;n=87607#046999430857723545](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SODV;n=87607#046999430857723545).
15. РФ. Определение Саратовского областного суда от 27.10.2015 по делу N 33-7086/2015 // Консультант-Плюс: справочно-правовая система.  
URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOPV;n=224794#006959674300965768](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOPV;n=224794#006959674300965768).
16. Рожкова М.А., Новоселова Л.А. К вопросу о силе судебных актов арбитражного суда // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2003. № 5. С. 69–78.
17. Как установить видеонаблюдение в жилом доме? // Электронный журнал «Азбука права». 2018. URL: [consultant-dv.ru/o-sisteme/azbuka-prava/](http://consultant-dv.ru/o-sisteme/azbuka-prava/).
18. Бычков А.И. Квартирный вопрос. Приобретение, реализация и защита права собственности на квартиру. М.: Инфотропик Медиа, 2016. 316 с.
19. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: общие положения. Кн. 1. М.: Статут, 1999. 848 с.
20. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: договоры о выполнении работ и оказании услуг. Кн. 3. М.: Статут, 2002. 1055 с.
2018. *Konsultant-Plyus: spravochno-pravovaya sistema*.  
URL: [consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_51057/](http://consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/).
6. RF. RF Government Regulation dated the 06 of May 2011 N 354: edition dated the 27 of March 2018 “Concerning the providing of communal services to the owners and users of premises in the multi-apartment houses and dwelling houses” (along with “The rules for providing of communal services to the owners and users of the premises in the multi-apartment houses and dwelling houses”). (In Russian)
7. RF. Resolution of Plenum of the Supreme Court of the RF dated the 23 of June 2015 N 25 “Concerning the application by the courts of certain provisions of paragraph I of part one of the Civil Code of the Russian Federation”. (In Russian)
8. RF. Resolution of Constitutional Court of the Russian Federation dated the 21 of January 2010 N 1-P, St. Petersburg. (In Russian)
9. RF. Appellate decision of St. Petersburg municipal court dated the 28 of September 2017 on the case N 33-14775/2017. (In Russian)
10. RF. Appellate decision of Saratov regional court dated the 09 of June 2016 on the case N 33-3375/2016. (In Russian)
11. RF. Appellate decision of Moscow municipal court dated the 28 of February 2018 on the case N 33-5630/2018. (In Russian)
12. RF. Decision of Avtozavodsky district court of Togliatti of Samara region on the case № 2-2-1631/2018 dated the 10 of April 2018. (In Russian)
13. RF. Appellate decision of the Supreme Court of the Udmurt Republic dated the 30 of January 2017 on the case N 33-520/2017. (In Russian)
14. RF. Appellate decision of Magadan regional court dated the 16 of August 2016 N 33-700/2016. (In Russian)
15. RF. Decision of Saratov regional court dated the 27 of October 2015 on the case N 33-7086/2015. (In Russian)
16. Rozhkova M.A., Novoselova L.A. On the question of the power of the arbitration acts. *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiyskoy Federatsii*, 2003, no. 5, pp. 69–78.
17. How to install video monitoring in a dwelling house? *Elektronnyy zhurnal "Azбуka prava"*, 2018.  
URL: [consultant-dv.ru/o-sisteme/azbuka-prava/](http://consultant-dv.ru/o-sisteme/azbuka-prava/).
18. Bychkov A.I. *Kvartirnyy vopros. Priobretenie, realizatsiya i zashchita prava sobstvennosti na kvartiru* [The housing question. The acquisition, implementation and protection of the rights of ownership of a flat]. Moscow, Infotropik Media Publ., 2016. 316 p.
19. Braginskiy M.I., Vitryanskiy V.V. *Dogovornoe pravo: obshchie polozheniya* [Contract law: general provisions]. Moscow, Statut Publ., 1999. Kn. 1, 848 p.
20. Braginskiy M.I., Vitryanskiy V.V. *Dogovornoe pravo: dogovory o vypolnenii rabot i okazanii uslug* [Contract law: agreements on performance of works and rendering of services]. Moscow, Statut Publ., 2002. Kn. 3, 1055 p.

## REFERENCES

1. Legislative activity supporting system. *SOZD*.  
URL: [sozd.parlament.gov.ru/](http://sozd.parlament.gov.ru/).
2. Bevzenko R.S. “Zakonoreya”, or Why we have such bad laws. And why they will hardly become better in a very near future. *Zakon.ru: pervaya sotsialnaya set dlya yuristov*.  
URL: [zakon.ru/blog/2018/03/22/zakonoreya\\_ili\\_pochemu\\_u\\_nas\\_takie\\_plohie\\_zakony\\_i\\_pochemu\\_oni\\_v\\_blizhajshem\\_buduschem\\_vryad\\_li\\_sta#comment\\_460522](http://zakon.ru/blog/2018/03/22/zakonoreya_ili_pochemu_u_nas_takie_plohie_zakony_i_pochemu_oni_v_blizhajshem_buduschem_vryad_li_sta#comment_460522).
3. Constitution of the Russian Federation as amended by the Laws of the Russian Federation on the amendments to the Constitution of the Russian Federation dated the 30 of December 2008 N 6-FKZ, dated the 30 of December 2008 N 7-FKZ, dated the 05 of February 2014 N 2-FKZ, dated the 21 of July 2014 N 11-FKZ. *Konsultant-Plyus: spravochno-pravovaya sistema*.  
URL: [consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_28399/](http://consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/).
4. Civil Code of the Russian Federation (part one) dated the 30 of November 1994 N 51-FZ: edition dated the 29 of July 2017: as amended and supplemented, enacted from the 06 of August 2017. *Sobranie zakonodatelstva RF*, 1994, no. 32, st. 3301.
5. Housing Code of the Russian Federation dated the 29 of December 2004 N 188-FZ: edition dated the 03 of April

**THE PROBLEM OF THE PROTECTION OF RIGHTS AND LEGITIMATE INTERESTS  
OF THE JOINT OWNERS OF A MULTI-APARTMENT HOUSE IN THE CONTEXT  
OF THE ADOPTION OF THE ARTICLE 181.5 OF THE CIVIL CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION**

© 2018

*E.V. Chuklova*, candidate of Legal Sciences, assistant professor of Chair “Business and Labor Law”

*D.A. Kuptsov*, graduate student

*Togliatti State University, Togliatti (Russia)*

*Keywords:* managing organization; meeting of owners; agreement for multi-apartment house management; nullity of decisions; invalid transaction; insignificant deal; voidable transaction; limitation of actions.

*Abstract:* The paper studies the problem of the protection of rights and legitimate interests of the joint owners of a multi-apartment house in the context of the adoption of the Article 181.5 of the Civil Code of the Russian Federation that is a part of “Chapter 9.1 of the decisions of the meetings”, its application, and the effect of the application of this legal norm by the courts when protecting by the joint owners of a multi-apartment house the violated rights and legitimate interests resulting from the holding of the house general meetings.

The object of the study is the norms of civil and housing law validating the nullity of the decisions of meetings of civil communities that are the owners of the premises in the multi-apartment houses considering the time allocated by the procedural law for the judicial protection of violated rights and legitimate interests.

The object of the study is also the judicial acts of general courts and the directives of Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation regarding the application of the Article 181.5 of the Civil Code of the Russian Federation in conjunction with the limitations of actions.

In the context of the study, the authors used the formal legal method and various ways of interpretation of the civil norms. During the study, the comparative-judicial method was used which is demonstrated in the comparison of the provisions of various regulatory legal acts. The authors applied the philosophical categories of general, particular and private.

In the result of the research, the authors conclude about the ways the general courts interpret and apply the legal norms being studied and deal with some issues related to the prospects of the improvement of the institute of regulatory control in the civil and housing law.