Материально-правовые дефекты волеизъявления и процессуальные барьеры доказывания при оспаривании решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах

Бестужев Александр Кириллович
Частнопрактикующий юрист, магистр, РАНХиГС при Президенте РФ, a.bestoujev.@gmail.com

В статье исследуется комплекс цивилистических и процессуальных проблем, сопряженных с выявлением и доказыванием дефектов волеизъявления участников общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах при очно-заочной и заочной формах голосования. На основе анализа положений глав 9.1 Гражданского кодекса РФ и 6 Жилищного кодекса РФ, а также репрезентативного массива определений кассационных судов общей юрисдикции раскрывается типовая механика фальсификации решений на стадиях созыва, очного обсуждения и сбора письменных решений. Особое внимание уделено процессуальным стандартам доказывания непричастности собственников к голосованию в контексте действия презумпции подлинности рукописной подписи и распределения бремени доказывания по правилам ст. 56 ГПК РФ. Рассматриваются проблемы проведения судебных почерковедческих экспертиз ввиду большой стоимости этих экспертиз, а также в условиях утраты подлинников документов и применения положений о сроках исковой давности (п. 5 ст. 181.4 ГК РФ, ч. 6 ст. 46 ЖК РФ) во взаимосвязи с предварительными уголовно-процессуальными проверками. По результатам исследования сформулированы предложения de lege ferenda, направленные на выравнивание процессуального баланса сторон и модернизацию механизма фиксации воли сособственников общего имущества.
Ключевые слова: общее собрание собственников, многоквартирный дом, общее имущество, дефекты волеизъявления, фальсификация решений, кворум, бремя доказывания, почерковедческая экспертиза, исковая давность, ничтожность решений собрания.

1. Введение

Институт общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее — ОСС), нормативно закрепленный в главе 6 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), выступает базовой формой гражданско-правового сообщества, посредством которой реализуется воля участников общей долевой собственности в отношении принадлежащего им общего имущества. В силу ч. 1 ст. 44 ЖК РФ общее собрание собственников признается высшим органом управления многоквартирным домом. Решения, принимаемые на ОСС, распространяют обязательную юридическую силу на всех правообладателей жилых и нежилых помещений в здании, включая лиц, голосовавших против либо воздержавшихся от голосования (ч. 5 ст. 46 ЖК РФ) [1, с. 18].

В соответствии с новеллой, введенной Федеральным законом от 29.06.2015 № 176-ФЗ в часть 1 статьи 46 ЖК РФ, решения и протоколы общего собрания признаны официальными документами, удостоверяющими факты, влекущие возникновение, изменение или прекращение юридических прав и обязанностей. Однако наделение актов собрания публично-правовым статусом не снизило остроты системного кризиса в сфере управления жилищным фондом. Распространение недобросовестных корпоративных практик со стороны управляющих организаций, направленных на удержание или захват лицензионного контроля над домами, установление невыгодных для собственников тарифов и неконтролируемое распоряжение общими ресурсами, привело к лавинообразному росту судебных споров, сопряженных с фальсификацией воли участников гражданско-правового сообщества [2, с. 48].

Актуальность цивилистического исследования данных правоотношений обусловлена разрывом между материально-правовыми гарантиями прав собственников и реальными процессуальными механизмами их судебной защиты [3, с. 115]. Добросовестный собственник, сталкиваясь с использованием фиктивного протокола собрания, оказывается в положении стороны, обремененной чрезмерными стандартами опровержения ложных сведений, преодолеть которые в рамках классической процессуальной парадигмы состязательности крайне затруднительно.

2. Механизм деформации волеизъявления: манипуляции стадиями очно-заочного голосования

Положения статей 44.1, 47 и 48 ЖК РФ предусматривают возможность проведения собрания в очной, заочной и смешанной (очно-заочной) формах. Правоприменительная статистика свидетельствует, что подавляющее большинство случаев злоупотреблений концентрируется в рамках очно-заочной модели, сочетающей непосредственное обсуждение повестки дня и последующую передачу письменных бланков решений в установленный срок. Данная форма объективно превратилась в институциональную ширму для легализации сфальсифицированных результатов.

Анатомия искажения воли участников сообщества включает три системных дефекта:

Фиктивность очного этапа и дефекты инициации

В подавляющем большинстве судебных процессов по оспариванию протоколов ОСС судами первой и апелляционной инстанций констатируется факт непроведения очной части голосования. Требования ч. 4 ст. 45 ЖК РФ о заблаговременном (не менее чем за 10 дней) уведомлении каждого правообладателя помещения о созыве собрания заказным письмом или под роспись грубо игнорируются. Уведомления либо вовсе не изготавливаются, либо вывешиваются в подъездах задним числом с фиксацией фиктивными актами.

Более того, деформация воли нередко закладывается на уровне номинального статуса инициатора собрания. В судебной практике зафиксированы множественные прецеденты, когда граждане, указанные в протоколах в качестве инициаторов, председателей собрания или членов счетной комиссии, дают в суде показания о том, что собрание не созывали, процедуру голосования не организовывали и протоколы не подписывали.

Так, при рассмотрении апелляционным судом спора о признании недействительным протокола ОСС по выбору управляющей организации было бесспорно установлено, что гражданин, указанный в протоколе инициатором и председателем собрания, скончался за пять месяцев до даты его формального проведения (Апелляционное определение Московского областного суда от 11.11.2024 по делу № 33-40208/2024). По аналогичному основанию — подделка подписи секретаря и члена счетной комиссии при признании номинальным инициатором факта единоличного проставления подписей за отсутствующих лиц — собрание было признано недействительным ввиду отсутствия письменного протокола, оформленного уполномоченными собранием лицами (Апелляционное определение Тульского областного суда от 18.12.2024 по делу № 33-3966/2024).

Манипуляция кворумом и площадями на стадии заочного голосования

Материальное основание недействительности любого решения собрания в силу п. 2 ст. 181.5 ГК РФ и ч. 3 ст. 45 ЖК РФ составляет отсутствие необходимого кворума. При очно-заочном голосовании подсчет голосов пропорционален доле собственника в праве общей собственности на общее имущество, производной от общей площади принадлежащего ему помещения (ч. 3 ст. 48, ч. 1 ст. 37 ЖК РФ).

Стремясь преодолеть пятидесятипроцентный порог (или двухтретье квалифицированное большинство по вопросам распоряжения общим имуществом в соответствии с ч. 1 ст. 46 ЖК РФ), организаторы прибегают к следующим приемам:

1) Включение в расчет голосов нетитульных владельцев. Заполнение бюллетеней осуществляется лицами, фактически проживающими в помещениях (арендаторами, нанимателями, членами семей), без подтверждения надлежащих полномочий, оформленных нотариальной доверенностью (ст. 185 ГК РФ, ч. 2 ст. 48 ЖК РФ). В ряде споров к голосованию незаконно привлекаются представители образовательных учреждений или юридических лиц в отсутствие доверенностей с правом участия в корпоративном управлении жилищным фондом.

2) Учет всей площади помещения при волеизъявлении одного сособственника. В объектах, находящихся в совместной или общей долевой собственности, при подаче бюллетеня одним правообладателем управляющая организация необоснованно засчитывает 100% голосов от площади квартиры, игнорируя отсутствие решений остальных участников долевой собственности.

3) Искусственное удвоение бланков и искажение кадастровых данных. В практике встречаются факты прямого включения задвоенных бланков голосования по одним и тем же помещениям, а также произвольного завышения площадей нежилых помещений (коммерческих пристроек, подземных паркингов) на сотни и тысячи квадратных метров. Так, в определении Псковского областного суда от 25.11.2025 по делу № 33-1123/2025 судом при пересчете кворума было выявлено не только голосование неуполномоченных лиц, но и умышленное задвоение десятков бюллетеней, принадлежащих крупной строительной компании, а также необоснованное завышение площади нежилых помещений коммерческой организации на 1580,8 кв. м, что повлекло разрушение кворума и признание решения ничтожным.

Манипуляции правовым режимом нежилых помещений

Особую категорию составляют споры, в которых фальсификация протоколов используется для легитимации отчуждения или присоединения мест общего пользования (коридоров, холлов, технических чердаков, колясочных) к частным нежилым помещениям (творческим мастерским, офисам).

Поскольку в силу ч. 3 ст. 36 и ч. 2 ст. 40 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в МКД возможно исключительно при получении согласия ста процентов собственников всех помещений в доме, организаторы подделывают протоколы с фиктивной стопроцентной явкой и единогласным одобрением.

Суды квалифицируют подобные акты как ничтожные сделки, нарушающие закон и посягающие на права третьих лиц (ст. 168 ГК РФ), однако в процессуальном плане восстановление прав жильцов осложняется фактом фактического владения захваченными помещениями ответчиками на протяжении многих лет, что ставит под вопрос допустимость негаторных требований (Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 05.02.2025 по делу № 33-1248/2025).

3. Процессуальные стандарты доказывания непричастности собственников и презумпция подлинности подписи

Центральным узлом правоприменительной проблематики при оспаривании фиктивных собраний выступает распределение бремени доказывания. В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Недостаточность свидетельских показаний и опросов в полиции

В судебной практике сформировался устойчивый подход: простое устное заявление собственника в судебном заседании о том, что он «не принимал участия в собрании», «бюллетень не подписывал» либо «не заполнял графы голосования», само по себе не освобождает суд от необходимости установления материального факта принадлежности подписи.

Более того, как следует из актов кассационных инстанций, критическому сомнению подвергаются даже письменные заявления граждан, направленные в адрес надзорных ведомств (органов государственного жилищного надзора, прокуратуры), а также протоколы допросов и объяснения, данные собственниками в рамках доследственных проверок по линии МВД.

Показательным является правоприменительный подход, продемонстрированный Шестым кассационным судом общей юрисдикции в определении от 23.01.2024 по делу № 88-1487/2024. Истец оспаривал ОСС о смене управляющей компании, ссылаясь на возбужденное уголовное дело по ч. 1 ст. 327 УК РФ и протоколы допросов жильцов, отрицавших подписание решений.

Судебная коллегия кассационного суда согласилась с выводами нижестоящих инстанций о том, что объяснения собственников и материалы уголовного дела не имеют преюдициального значения для гражданского спора, пока вина конкретных лиц не доказана вступившим в законную силу приговором суда. Сходным образом Белгородский областной суд (дело № 33-5219/2024) отменил решение районного суда об исключении голосов собственников, подчеркнув: «Собственники помещений, оспаривая принадлежность подписей в бюллетенях, доказательств в обоснование правовой позиции не представили... Исходя из презумпции подлинности подписи, утверждение истцов о неподписании оспариваемых решений допустимыми доказательствами не подтверждено. Факт подачи заявлений в орган ГЖН подлинность подписи не опровергает».

Бремя финансирования и специфика назначения судебных экспертиз

Исходя из презумпции подлинности рукописной подписи, единственным допустимым и достаточным доказательством порока воли конкретного участника собрания суды признают заключение судебной почерковедческой экспертизы (ст. 79–86 ГПК РФ). Это порождает для добросовестных собственников непреодолимый финансовый тупик.

Для признания собрания несостоявшимся (не имевшим кворума) истцам требуется оспорить не один-два голоса, а решения десятков, иногда сотен собственников. Стоимость комплексной почерковедческой экспертизы одного бланка в экспертных учреждениях составляет значительную сумму; умноженная на число оспариваемых бюллетеней, совокупная стоимость экспертизы исчисляется сотнями тысяч рублей. Возложение этой финансовой обязанности на одного истца (обычно пенсионера или инициативного гражданина) в порядке ч. 1 ст. 96 ГПК РФ фактически блокирует судебную защиту. В случае же отказа истца от внесения средств на депозитный счет суда экспертиза не проводится, а оспариваемый бланк считается действительным и подлежит включению в расчет кворума (ст. 79 ГПК РФ).

Исследование копий при утрате подлинников документов

В силу ч. 1 ст. 71 ГПК РФ письменные доказательства представляются в подлиннике или в форме надлежащим образом заверенной копии. Подлинные документы обязательны, когда дело невозможно разрешить без оригиналов или когда представлены противоречащие друг другу копии. В ситуации с фиктивными ОСС недобросовестные управляющие компании систематически используют процессуальный прием «утраты подлинников».

Судебная практика демонстрирует поразительную лояльность к отсутствию оригиналов бюллетеней. В определении Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 01.08.2023 по делу № 88-17775/2023 суд первой инстанции признал собрание ничтожным именно в связи с утратой оригиналов бюллетеней (переданных из ГЖИ в полицию и там «исчезнувших»). Однако суд апелляционной

инстанции отменил данное решение, а кассационный суд поддержал апелляцию, указав: «Отсутствие впоследствии в материале проверки КУСП оригинала протокола общего собрания не может быть поставлено в вину ответчикам, не подтверждает доводы истца об отсутствии письменной формы протокола и отсутствии кворума. Наличие кворума проверено на основании представленных копий бюллетеней».

Аналогичную позицию Шестой КСОЮ занял в определении от 02.12.2025 по делу № 88-21147/2025, оставив в силе отказ собственнику в иске: суды указали, что непредставление ответчиком подлинника протокола ОСС при наличии копии, заверенной самой управляющей организацией, не влечет вывода о ничтожности решения собрания.

Более того, утрата подлинников делает невозможным проведение качественной почерковедческой экспертизы, поскольку методики судебно-почерковедческих исследований по электрофотографическим копиям бланков (особенно низкого разрешения, выгруженных из ГИС ЖКХ) в большинстве случаев влекут категорический отказ экспертов от дачи заключения либо формулирование выводов в вероятностной форме.

4. Сроки исковой давности как пресекательный барьер и автономность уголовного процесса

В соответствии с п. 5 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания может быть оспорено в суде в течение шести месяцев со дня, когда лицо, права которого нарушены принятием решения, узнало или должно было узнать об этом, но не позднее чем в течение двух лет со дня, когда сведения о принятом решении стали общедоступными. Специальный шестимесячный срок закреплен и в ч. 6 ст. 46 ЖК РФ.

Согласно п. 112 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 срок исковой давности для признания ничтожного решения собрания недействительным исчисляется по аналогии с правилами, установленными п. 5 ст. 181.4 ГК РФ. Это означает, что даже в случае фундаментального порока собрания — полного отсутствия кворума (ст. 181.5 ГК РФ) — истечение шести месяцев служит самостоятельным основанием для отказа в иске (п. 2 ст. 199 ГК РФ).

Сложившаяся модель применения исковой давности ставит добросовестных собственников в крайне невыгодное положение:

Проблема общедоступности информации

Суды широко толкуют презумпцию осведомленности собственников. В силу разъяснений п. 111 Постановления Пленума ВС РФ № 25 размещение протокола ОСС на досках объявлений, на официальном портале ГИС ЖКХ или появление в едином платежном документе (ЕПД) новой строки начислений признаются юридическим моментом, когда лицо «должно было узнать» о решении.

Так, Липецкий областной суд в апелляционном определении от 10.07.2024 по делу № 33-2124/2024 отменил решение суда первой инстанции и отказал прокурору, действовавшему в интересах социально незащищенных граждан (инвалидов), именно по мотиву пропуска шестимесячного срока. Суд подчеркнул: поскольку платежные квитанции с повышенным тарифом начали поступать с декабря 2021 года, собственники считаются извещенными с указанной даты, а обращение прокурора в суд спустя более полутора лет (в октябре 2023 г.) исключает судебную защиту независимо от выявленных фактов фальсификации. Сходным образом Московский областной суд по иску об оспаривании начислений за общедомовые нужды применил шестимесячный срок давности, отсчитав его от даты выгрузки скана протокола в ГИС ЖКХ (Определение от 25.11.2024 по делу № 33-42044/2024).

Разобщенность гражданского и уголовного судопроизводства

Ключевая ошибка собственников заключается в правовой надежде на институты публичной власти. Обнаружив поддельные протоколы, граждане направляют коллективные заявления в территориальные отделы полиции о совершении преступления по ст. 327 УК РФ и добросовестно ожидают процессуального решения.

Однако процессуальные проверки по сообщениям о преступлениях (ст. 144–145 УПК РФ) длятся месяцами и годами. Когда граждане, не дождавшись приговора, обращаются в суд с гражданским иском, ответчики заявляют о пропуске исковой давности.

Позиция вышестоящих судов в этом вопросе непреклонна. Пятый кассационный суд общей юрисдикции в определении от 01.09.2025 по делу № 88-6721/2025 отменил судебные акты нижестоящих инстанций, которые признали возбуждение уголовного дела по ст. 327 УК РФ уважительной причиной для неприменения срока давности. Кассационная инстанция категорично указала: «Суды первой и апелляционной инстанций сослались на то, что возбуждение уголовного дела позволяло заинтересованным лицам правомерно ожидать результатов расследования... Между тем суд кассационной инстанции обращает внимание на то, что начало течения срока исковой давности не может зависеть от расследования уголовного дела».

Аналогичный правовой барьер подтверждается определением Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 07.05.2024 по делу № 88-10570/2024. Граждане просили пересмотреть вступившее в силу решение об отказе в признании ОСС недействительным по вновь открывшимся обстоятельствам, указав, что после вынесения решения органом дознания было возбуждено уголовное дело по факту подделки протокола ОСС. Кассационный суд отклонил доводы, разъяснив, что сам по себе факт возбуждения уголовного дела по признакам ст. 327 УК РФ не относится к вновь открывшимся обстоятельствам по смыслу п. 1 ч. 3 ст. 392 ГПК РФ в отсутствие вступившего в законную силу обвинительного приговора суда.

5. Конкуренция исков и последствия признания решений недействительными

Сложным материально-правовым вопросом является соотношение иска об оспаривании решения ОСС и смежных требований собственников о защите нарушенных имущественных прав:

Иски об оспаривании начислений за ЖКУ в отсутствие прямого иска к ОСС

Если собственник заявляет иск о признании незаконными начислений платы за дополнительные услуги (например, видеонаблюдение, запирающие устройства), ссылаясь на фиктивность протокола собрания, но не предъявляет прямого требования о признании самого решения собрания недействительным (ничтожным), суды отказывают в защите права.

Как сформулировал Шестой кассационный суд общей юрисдикции в определении от 02.12.2025 по делу № 88-21147/2025: до тех пор, пока решение ОСС об утверждении тарифа не признано недействительным в отдельном установленном законом порядке, управляющая компания производит начисления правомерно, а доводы истца о неподписании им протокола и об отказе суда в назначении почерковедческой экспертизы правового значения не имеют.

Проблема защиты прав при последующем признании договора управления недействительным

В практике распространен сценарий: решение ОСС о выборе управляющей компании признается судом недействительным (ничтожным), однако собственники продолжают получать квитанции от этой компании.

В апелляционном определении Московского областного суда от 02.12.2024 по делу № 33-37071/2024 суд разрешил спор, где протокол избрания УК был аннулирован судом, а в отношении руководства возбуждено уголовное дело. Несмотря на это, суд отказал собственнику в перерасчете платы за жилищные услуги, сославшись на ч. 3 ст. 200 ЖК РФ: управляющая организация обязана надлежаще содержать общее имущество до момента фактического выбора новой компании или назначения временной УК органом местного самоуправления [4, с. 210].

Таким образом, даже установленная фиктивность волеизъявления не освобождает потребителей от обязанности оплачивать фактически оказанные услуги нелегитимной организации, что существенно снижает экономический эффект судебной победы жителей.

Иски о демонтаже конструкций и приведении общего имущества в прежнее состояние

Когда сфальсифицированные решения используются третьими лицами для монтажа оборудования на общем имуществе (вендинговых водоматов, вышек сотовой связи, входных групп коммерческих помещений), удовлетворение виндикационных и негаторных исков собственников (ст. 301, 304 ГК РФ) жестко детерминировано предварительным успешным оспариванием решения ОСС [5, с. 122].

Так, по делу об установке вендингового аппарата КФХ «Экодар» на фасаде дома (дело № 33-1123/2025) суд, установив отсутствие кворума (вместо необходимых 2/3 голосов набрано менее 35%), признал протокол ОСС недействительным и, руководствуясь ч. 7 ст. 181.4 ГК РФ о недействительности решения с момента принятия, обязал коммерческую организацию отключить аппарат от инженерных сетей дома, демонтировать его и восстановить поврежденный фасад. Анало-

гичным образом Московский городской суд признал сфальсифицированные протоколы основанием для отзыва Мосжилинспекцией разрешений на перепланировку и обязал собственника коммерческого помещения заложить незаконно пробитый вход и восстановить несущий фасад МКД (Апелляционное определение от 11.09.2025 по делу № 33-16232/2025).

6. Заключение

Проведенное исследование материально-правовых и процессуальных аспектов оспаривания решений общих собраний собственников свидетельствует о формировании выраженного дисбаланса в структуре судебного доказывания. В настоящее время строго формальный подход к распределению бремени доказывания (ст. 56 ГПК РФ) и абсолютизация презумпции подлинности подписи входят в противоречие с базовыми началами гражданского законодательства, закрепленными в ст. 1 и ст. 10 Гражданского кодекса РФ — принципами добросовестности участников гражданских правоотношений и недопустимости извлечения преимуществ из незаконного или недобросовестного поведения.

В контексте действующего правового регулирования преодоление выявленных коллизий видится не столько в кардинальной трансформации законодательства, сколько в качественной эволюции стандартов судебного толкования и правоприменения:

1. Дифференциация доказательственного стандарта при уклонении от представления подлинников. В условиях, когда сторона спора, ответственная за хранение документации собрания либо инициировавшая внесение изменений в реестр лицензий, ссылается на утрату оригиналов бюллетеней, судам надлежит критически оценивать допустимость доказательств (ч. 2 ст. 71 ГПК РФ). При невозможности проведения почерковедческой экспертизы по копиям документов правомерным представляется возложение негативных процессуальных последствий такой утраты на управляющую организацию в рамках применения положений ч. 1 ст. 68 ГПК РФ, освобождая истцов от обязанности опровергать содержание документов, объективная проверка которых заблокирована не по их вине.

2. Оценка совокупности косвенных доказательств порока воли. Практика абсолютизации экспертного заключения как единственного допустимого средства подтверждения дефекта волеизъявления требует смягчения. В случаях, когда собственник лично заявляет в судебном заседании о неучастии в голосовании, а материалы дела содержат системные свидетельства порочности процедуры (например, непроведение очной части собрания, признание номинальным председателем факта подписания протокола за иных лиц, грубые расхождения в кадастровых площадях помещений), такие обстоятельства в силу ст. 67 ГПК РФ должны оцениваться судом в их неразрывной совокупности. Взаимная согласованность косвенных доказательств способна служить достаточным основанием для вывода об отсутствии кворума без возложения на добросовестных граждан непосильного бремени финансирования десятков дорогостоящих экспертиз.

3. Разрешение конкуренции сроков давности через категорию злоупотребления правом. При разрешении вопроса о пропуске шестимесячного срока исковой давности (ч. 6 ст. 46 ЖК РФ, п. 5 ст. 181.4 ГК РФ) судам целесообразно шире применять компенсаторный потенциал ст. 10 ГК РФ. Если управляющая организация или инициаторы собрания умышленно создавали препятствия для своевременного ознакомления граждан с результатами голосования (неразмещение протоколов в общедоступных местах, передача в надзорные органы неполных или нечитаемых комплектов документов), заявление такой стороны о применении исковой давности не должно подлежать защите как направленное на легализацию заведомо недобросовестного поведения.

Таким образом, смещение фокуса судебной оценки от узкого формализма к исследованию реального существа правоотношений позволит судам обеспечить действительную защиту конституционных прав собственности, предотвратить использование института общих собраний в качестве инструмента корпоративного захвата жилищного фонда и восстановить баланс процессуальных возможностей участников спора в рамках существующего правового поля.

Литература

1. Анисимов, А. П. Ограничение права частной собственности путем установления публичных земельных сервитутов: поиск баланса интересов / А. П. Анисимов, Е. С. Болтанова // Журнал российского права. – 2020. – № 4. – С. 141–152. – DOI: 10.12737/jrl.2020.048.

2. Бердиус, М. А. Сервитут: проблемы невостребованности / М. А. Бердиус, К. Н. Кириенко // Эпомен. – 2020. – № 42. – С. 40–48.

3. Болтанова, Е. С. Публичный сервитут в целях строительства сооружений: вопросы конституционных прав граждан и обеспечения баланса интересов / Е. С. Болтанова // Закон. – 2019. – № 2. – С. 45–55.

4. Волков, Г. А. Земельные сервитуты: развитие и проблемы гарантий прав / Г. А. Волков // Ученые записки Казанского университета. Серия: Гуманитарные науки. – 2019. – Т. 161, кн. 1. – С. 219–236. – DOI: 10.26907/2541-7738.2019.1.219-236.

5. Завьялов, А. А. «Публичные» сервитуты / А. А. Завьялов // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2019. – № 9 (216). – С. 92–99.

6. Краснова, Т. С. Автономия воли и ее ограничение в сервитутном праве : монография / Т. С. Краснова. – Москва : М-Логос, 2019. – 255 с.

7. Краснова, Т. С. Публичный сервитут для размещения линейного объекта: комментарий к новеллам Земельного кодекса РФ / Т. С. Краснова // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2019. – № 3. – С. 124–144.

8. Краснова, Т. С. Установление сервитута для размещения линейного объекта федерального или регионального значения / Т. С. Краснова // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2023. – Т. 16, № 1. – С. 172–200. – DOI: 10.17323/2072-8166.2023.1.172.200.

9. Мохов, А. Ю. Институт публичного земельного сервитута в контексте теории рефлективного действия права / А. Ю. Мохов, С. П. Малышкин // Вестник Костромского государственного университета. – 2020. – Т. 26, № 3. – С. 208–212. – DOI: 10.34216/1998-0817-2020-26-3-208-212.

10. Новая жизнь публичных сервитутов / А. А. Иванов, М. В. Бочаров, Е. А. Суханов, А. А. Завьялов, А. О. Рыбалов, Г. В. Землякова [и др.] // Закон. – 2018. – № 10. – С. 17–37.

11. Синицын, С. А. Частные и публичные сервитуты в российском и зарубежном праве / С. А. Синицын // Право. Журнал Высшей школы экономики. – 2018. – № 2. – С. 26–45. – DOI: 10.17323/2072-8166.2018.2.26.45.

12. Ушакова, А. П. Публичный сервитут для размещения отдельных видов объектов: к дискуссии о наличии публичного интереса / А. П. Ушакова // Пролог: журнал о праве. – 2021. – № 3. – С. 67–78. – DOI: 10.21639/2313-6715.2021.3.7.

Substantive defects of will and procedural barriers of proof in challenging decisions of general meetings of premises owners in apartment buildings

Bestuzhev A.K.
RANEPA under the President of the Russian Federation

The article examines a complex of civil and procedural problems associated with identifying and proving defects of intention among participants in general meetings of apartment building premises owners under in-person-absentee and absentee voting formats. Based on the analysis of Chapter 9.1 of the Civil Code of the Russian Federation and Chapter 6 of the Housing Code of the Russian Federation, as well as a representative array of rulings from cassation courts of general jurisdiction, typical mechanics of decision falsification at the stages of convocation, in-person discussion, and collection of written ballots are revealed. Special attention is paid to procedural standards of proving owners' non-involvement in voting within the context of the presumption of handwritten signature authenticity and the distribution of the burden of proof under Article 56 of the Civil Procedure Code of the Russian Federation. The challenges of conducting forensic handwriting examinations due to their prohibitive costs, loss of original records, and the application of statutes of limitations (paragraph 5, Article 181.4 of the Civil Code; part 6, Article 46 of the Housing Code) in conjunction with pre-investigation criminal checks are thoroughly addressed. Proposals de lege ferenda aimed at leveling the procedural balance of the parties and modernizing the mechanism for recording the will of co-owners of common property are formulated.

Keywords: general meeting of owners, apartment building, common property, defects of will, falsification of decisions, quorum, burden of proof, forensic handwriting examination, statute of limitations, nullity of meeting decisions.

References

1. Anisimov, A.P. and Boltanova, E.S. (2020) 'Limitation of Private Property Rights by Establishing Public Land Easements: Finding a Balance of Interests', Journal of Russian Law, (4), pp. 141–152 (in Russ.). DOI: 10.12737/jrl.2020.048.
2. Berdius, M.A. and Kiriyenko, K.N. (2020) 'Easement: problems of non-demand', Epomen Scientific Journal, (42), pp. 40–48.
3. Boltanova, E.S. (2019) 'Public Easement for the Construction of Structures: Issues of Constitutional Rights of Citizens and Ensuring a Balance of Interests', Zakon, (2), pp. 45–55 (in Russ.).
4. Ivanov, A., Bocharov, M., Sukhanov, E., Zavyalov, A., Rybalov, A., Zemlyakova, G., Povetkina, E., Tserkovnikov, M., Zharkova, O., Nekrestyanov, D. and Bevzenko, R. (2018) 'The New Life of Public Easements', Zakon, (10), pp. 17–37 (in Russ.).
5. Krasnova, T.S. (2019) Autonomy of Will and Its Restriction in Easement Law. Moscow: M-Logos Publ., 255 p. (in Russ.).
6. Krasnova, T.S. (2019) 'Public Easement for Infrastructure Lines: Commentary on the Amendments of the Land Code of Russia', Herald of Commercial Justice of Russia, (3), pp. 124–144 (in Russ.).