

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 11 августа 2026 г. N 49601-ДН/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел обращение и в пределах компетенции сообщает следующее.

Исходя из системного анализа норм действующего российского законодательства ([статьи 303, 142, 142.1, 170.1](#) Уголовного кодекса Российской Федерации), под фальсификацией понимается умышленное, сознательное искажение, подмена или создание ложной информации, предметов, документов с целью ввести кого-то в заблуждение, получить незаконную выгоду, исказить реальные фактические обстоятельства или повлиять на результат какого-либо процесса (например, результаты выборов, судебного разбирательства, учета голосов). При этом ключевым моментом является умысел, то есть ситуация, в ходе которой правонарушитель осознает, что совершает незаконные действия, и хочет добиться определенного (часто противоправного) результата.

В силу [пункта 103](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление Пленума ВС РФ N 25) по смыслу [пункта 1 статьи 2, пункта 6 статьи 50 и пункта 2 статьи 181.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) под решениями собраний понимаются решения гражданско-правового сообщества, т.е. определенной группы лиц, наделенной полномочиями принимать на собраниях решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, обязательные для всех лиц, имевших право участвовать в таком собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Согласно [пункту 104](#) Постановления Пленума ВС РФ N 25 правила [главы 9.1](#) ГК РФ применяются к решениям собраний постольку, поскольку законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное ([пункт 1 статьи 181.1](#) ГК РФ).

В частности, [главой 6](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) установлены специальные правила о порядке проведения общего собрания соответственно акционеров, участников общества, собственников помещений в многоквартирном доме, принятия ими решений, а также основания и сроки оспаривания таких решений. Нормы [главы 9.1](#) ГК РФ к решениям названных собраний применяются в части, не урегулированной специальными законами, или в части, конкретизирующей их положения, например, о сведениях, указываемых в протоколе ([пункты 3 - 5 статьи 181.2](#) ГК РФ), о заблаговременном уведомлении участников гражданско-правового сообщества о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании решения собрания ([пункт 6 статьи 181.4](#) ГК РФ), об основаниях признания решения собрания оспоримым или ничтожным ([пункты 1, 2, 7 статьи 181.4, статья 181.5](#) ГК РФ).

В соответствии с [пунктом 106](#) Постановления Пленума ВС РФ N 25 согласно [пункту 1 статьи 181.4](#) ГК РФ решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение). Допускается возможность предъявления самостоятельных исков о признании недействительным ничтожного решения собрания; споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого лица, имеющего охраняемый законом интерес в таком признании.

При этом в силу [пункта 113](#) Постановления Пленума ВС РФ N 25 к компетенции арбитражных судов относится рассмотрение споров о признании недействительными решений собраний участников и иных органов коммерческих организаций, ассоциаций (союзов) коммерческих организаций, иных некоммерческих организаций, объединяющих коммерческие организации и (или) индивидуальных

предпринимателей, некоммерческих организаций, являющихся в соответствии с федеральным законом саморегулируемыми организациями и объединяющими субъектов предпринимательской деятельности, а также решений собраний участников гражданско-правовых сообществ, не являющихся юридическими лицами, но объединяющих выше указанных юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей.

Если решение собрания принято участниками или органами вышеуказанных юридических лиц, то указанные споры подлежат рассмотрению по правилам [глав 28.1, 28.2](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), а в случаях, когда гражданско-правовое сообщество не является юридическим лицом, - по правилам [главы 28.2](#) АПК РФ. При этом положения указанных глав применяются в части, не противоречащей положениям [главы 9.1](#) ГК РФ (например, не применяются положения [части 2 статьи 225.10](#) АПК РФ).

Споры о признании недействительными решений собраний участников иных гражданско-правовых сообществ рассматриваются судами общей юрисдикции, если иное не установлено законом, например, [статьей 15](#) Федерального закона от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)".

При рассмотрении судом общей юрисдикции споров о признании решений собраний недействительными применяются по аналогии положения [глав 28.1 и 28.2](#) АПК РФ ([часть 4 статьи 1](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ)).

О фальсификации доказательств (в том числе протоколов, решений и бюллетеней общих собраний собственников) участники судебного производства вправе заявить как в рамках арбитражного ([статья 161](#) АПК РФ), так и в рамках гражданского процесса ([статья 186](#) ГПК РФ).

При этом у органа государственного жилищного надзора отсутствует право самостоятельно устанавливать ничтожность решения общего собрания собственников помещений без обращения в суд с соответствующим заявлением в установленном порядке и с соблюдением установленных законом сроков ([пункты 1 и 4 части 12 статьи 20](#) ЖК РФ). Указанная позиция изложена в Определениях Верховного суда Российской Федерации от 6 июля 2021 г. [N 301-ЭС21-2180](#), от 7 июня 2022 г. [N 304-ЭС21-29618](#).

Однако в рамках осуществления своих полномочий орган государственного жилищного надзора в силу [подпункта "е" пункта 5](#) Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Минстроя России от 25 декабря 2015 г. N 938/пр (далее - Порядок N 938/пр), осуществляет проверку заявления и документов на предмет соблюдения следующих условий: отсутствия признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации, а также в случае принятия на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе непосредственного способа управления таким многоквартирным домом в нарушение положения [пункта 1 части 2 статьи 161](#) ЖК РФ.

Согласно [пункту 9](#) Порядка N 938/пр основаниями для отказа во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов являются несоответствие заявления и документов требованиям, установленным [подпунктами "а", "г" - "е" пункта 5](#) данного Порядка N 938/пр ([подпункт "а"](#)); несоответствие заявления и документов требованиям, установленным [подпунктами "б" и "в" пункта 5](#) Порядка N 938/пр, выявленное органом государственного жилищного надзора по результатам проверки, проведенной в соответствии с [пунктом 15](#) того же Порядка N 938/пр ([подпункт "б"](#)).

Положения [подпункта "а" пункта 9](#) Порядка N 938/пр во взаимосвязи с [подпунктом "е" пункта 5](#) этого же нормативного правового акта [решением](#) Верховного Суда Российской Федерации от 6 мая 2021 г. N АКПИ21-236, оставленным без изменения апелляционным [определением](#) Апелляционной коллегии Верховного Суда Российской Федерации от 3 августа 2021 г. N АПЛ21-253, признаны не противоречащими законодательству Российской Федерации.

В данном случае административный орган не определяет юридическую судьбу решения общего собрания собственников помещений в МКД, а согласно [пункту 6](#) Порядка N 938/пр проверяет заявление и документы, представленные заявителем, на предмет соответствия условиям, предусмотренным

[подпунктами "а" - "е" пункта 5](#) Порядка N 938/пр, в том числе проверяет наличие или отсутствие кворума.

С учетом изложенного, органы государственного жилищного надзора не могут самостоятельно признавать решения общих собраний собственников ничтожными. Однако они вправе проводить проверки и выявлять признаки ничтожности. Руководствуясь [Порядком](#) N 938/пр, административный орган лишь проверяет соответствие представленных документов требованиям [Порядка](#) N 938/пр, но не определяет юридическую судьбу решения общих собраний собственников.

В случае поступления в орган государственного жилищного надзора в период проверки протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обращения гражданина в порядке, позволяющем идентифицировать его личность, по факту фальсификации его подписи в решении и протоколе общего собрания либо неучастия в общем собрании, бюллетень данного собственника исключается из подсчета кворума на общем собрании. Соответствующая правовая позиция определена сложившейся судебной практикой ([определение](#) Верховного Суда Российской Федерации от 26 мая 2020 г. N 303-ЭС20-6272 по делу N А51-4336/2019, [постановление](#) Арбитражного суда Дальневосточного округа от 7 марта 2023 г. N Ф03-481/2023 по делу N А51-5797/2022, [определение](#) Верховного Суда Российской Федерации от 30 июня 2023 г. N 303-ЭС23-10490 по делу N А51-5797/2022).

При этом вопросы фальсификации документов в соответствии со [статьей 20](#) ЖК РФ, [пунктом 7](#) Общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора), утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. N 1670, не отнесены к предмету государственного жилищного надзора, и сообщения о вышеуказанных фактах не могут служить основанием для принятия органом государственного жилищного надзора мер реагирования в пределах компетенции. Органы государственного жилищного надзора не подменяют собой следствие и не квалифицируют деяние как преступление, а действуют в рамках своих надзорных полномочий при выявлении нарушения закона.

В соответствии с [пунктом 2](#) Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Отмечаем, что письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ