

УДК 347.238.1

## Особенности правовой природы соглашения об определении порядка пользования общим имуществом

Аблятипова Наталья Айдеровна, кандидат юридических наук, доцент,  
заслуженный юрист РК, доцент кафедры гражданского права, ORCID: 0000-0002-4579-3871  
Куница Елена Викторовна, магистрант  
Крымский филиал ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия»,  
г. Симферополь

*В статье исследуются вопросы правовой природы соглашений, заключаемых при определении порядка пользования общим имуществом. Посредством анализа существующих теоретических воззрений и сформированной судебной практики автором делается вывод о корпоративном характере исследуемого правового института, что приводит к необходимости регулирования порядка его заключения и осуществления нормами вещного и обязательственного права во взаимосвязи.*

**Ключевые слова:** право общей долевой собственности, соглашение, порядок пользования, сосособственники.

Право общей долевой собственности представляет собой совместное владение определенным имуществом несколькими лицами. При этом участнику долевой собственности единолично принадлежит право собственности исключительно на долю имущества. Всей совокупностью правомочий собственности владеют сосособственники. Законодательно установлено, что владение, пользование и распоряжение таким имуществом должно происходить на основании достигнутого между ними соглашения. Анализ правовой природы подобных соглашений позволяет выявить особенности их заключения, изменения, расторжения, а также выделить основания, применимые для их оспаривания.

Положения пункта 2 статьи 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1] включают в состав собрания сосособственников, указывая, что решение собрания распространяет свою обязательность на всех лиц, имеющих право участия в нем, а также для иных лиц, если это установлено законом или договором, вытекает из существа обязательства. Подробное разъяснение приведенной нормы дано в постановлении Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 № 25 [2]. Пункт 103 постановления говорит о том, что решения собраний могут быть приняты исключительно группой лиц, наделенной полномочиями принимать на собраниях подобные решения. В качестве примера собрания долевых собственников судебный орган приводит решения собственников помещений в многоквартирном доме или нежилом здании, решения участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

На основании изложенного следует, что для отнесения, принимаемого группой решения к числу решения собрания принципиальным является наличие собрания как такового, то есть как органа, правомочного принимать такие решения.

Существующая судебная практика не позволяет дать точный ответ по поводу правовой природы заключаемых сосособственниками соглашений. В большинстве случаев они расцениваются судами в качестве договоров, следовательно, к ним подлежат применению нормы ГК РФ о договорах.

Так, Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 27.10.2020 №Ф09-5419/20 по делу №А76-34355/2019 отказано в удовлетворении исковых требований о признании права собственности на санаторий [3]. В качестве оснований обращения в судебные органы истец указал, что договором от 1992 года между его учредителем - Челябинским областным союзом профсоюзов «Федерация профсоюзов Челябинской области» (далее – ФПЧО) и общероссийский союз «Федерация независимых Профсоюзов Рос-

сии» (далее – ФНПР) было распределено имущество, находящееся в совместной собственности. В 1995 году имущество, отнесенное по договору учредителю истца, было передано им в качестве уставного взноса истцу. Между тем, окончательно право собственности было зарегистрировано за Российской Федерацией, что и послужило основанием обращения в судебные органы. Судебные органы признали, что договор от 1992 года является основанием для возникновения права общей долевой собственности ФНПР и ФПСК на объекты недвижимости, переданные в последствии истцу. Вместе с тем суды выявили, что ФПЧО самостоятельно распорядилось спорным зданием, являющимся общедолевой собственностью, заключив договор от 22.06.1995 о внесении учредительного взноса в уставный капитал при создании акционерного общества, на основании которого спорный объект был внесен в качестве вклада в уставный капитал истца.

Воля сосособственника ФНПР на совершение указанной сделки не установлена, материалы дела не содержат подтверждения, что сторонами договора от 1992 года было достигнуто соглашение о порядке владения, пользования и распоряжения общедолевым имуществом, как не подтвержден и раздел имущества, причитающегося в соответствии с долей каждого в общем имуществе [3].

Между тем, существует и иной судебный подход к определению правовой природы рассматриваемого соглашения. В одном из дел рассматривался спор о признании решения собрания участников общей долевой собственности недействительным. Решение было направлено на изменение ранее принятого порядка пользования общим имуществом. Истец указывал, что собрание было инициировано одним из участников, в самом собрании принимали участие два участника общей собственности, голосовал всего один, тогда как имуществом владеет шесть юридических лиц. Все это, по мнению истца, является доказательством неправомерности собрания, а значит и незаконности принятого им решения.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ указала, что к рассматриваемым отношениям подлежат применению специальные нормы статей 246, 247 ГК РФ, а нормы главы 9.1. ГК РФ, регламентирующие вопросы проведения собраний, не имеют приоритета в рассматриваемой ситуации. Согласно специальным нормам для утверждения порядка пользования объектом общей долевой собственности необходимым является достижение единогласного согласия всеми участниками [4].

Таким образом, в судебной практике отсутствует единое понимание правовой природы заключаемых сосособственниками соглашений, что приводит к нарушению стабильности гражданского оборота и угрозе нарушения прав и законных

интересов самих собственников. Подобная разрозненность взглядов на правовую сущность исследуемого соглашения связана с отсутствием теоретического единства ответов на данный вопрос.

В юридической доктрине господствующими являются две теории, посвященные выявлению правовой сущности исследуемых отношений. Так называемая индивидуалистическая концепция определяет право общей собственности исключительно с точки зрения положений о праве собственности, то есть возникающие из данного права отношения, по мнению сторонников теории, должны быть урегулированы исключительно вещно-правовыми нормами [5].

Между тем, подобное мнение не позволяет в полной мере отразить специфику прав общей собственности. Поэтому в большинстве случаев исследователи дополнительно указывают, что долевая собственность выступает в качестве неполного права собственности, то есть не содержащего всей полноты предоставленных единоличному собственнику полномочий, либо оговаривают, что право общей собственности помимо абсолютных правомочий содержит в себе элементы обязательственных правоотношений [6, с. 75].

На основании наличия в доктрине взглядов, «подрывающих» абсолютизм общей собственности, сторонниками первого подхода постоянно высказываются утверждения в поддержку своей позиции. Например, в своих работах Р.П. Мананкова отмечает, что наличие внешнего сходства с признаками относительных правоотношений не изменяет внутреннюю структуру права общей собственности, а указывает на его характерные черты. Буквально же оно относится к разновидности вещного права. При обратном следовала бы утрата статуса отношения по поводу собственности, тогда как именно внутренние отношения собственников по поводу объекта обосновывают его правовую сущность, но никак не их связи с третьими лицами [7, с.13-14].

В случае рассмотрения права общей собственности согласно представлениям первой концепции, заключенное между сособственниками соглашения следует рассматривать в качестве двусторонней или многосторонней сделки. Квалифицировать его в качестве договора невозможно, поскольку каждый из участников преследует самостоятельный материальный интерес при заключении.

Между тем, расширение предмета частноправовых отношений в целом, и гражданского права в частности, привели к возможности внедрения корпоративных отношений, что повлияло на рассмотрение правовой природы исследуемых отношений с точки зрения выявления в них корпоративной природы. Наличие корпоративного признака в этих правоотношениях предусматривает раскрытие особенностей взаимодействия сособственников, ставит вещно право в качестве основы появления собрания собственников. Подобный взгляд является базой концепции корпоративности.

В качестве корпоративных следует назвать такие правоотношения между хозяйствующими субъектами, которые в качестве основы существования ставят достижения общей цели, то есть объединяют свои возможности и принадлежащие им материальные ценности для достижения результата, одинаково необходимого всем его членам, вне зависимости от наделяния такого объединения самостоятельным статусом, а также его добровольности либо создания в принудительном порядке [8].

Отнесение отношений между сособственниками к числу корпоративных выделяется в англосаксонской правовой системе, где в качестве определяющих признаков корпоративности отношений указывают наличие у участников правосубъектности, ограниченной ответственности в пределах принадлежащей доли, возможность отчуждения доли в силу

насилия права собственности на нее. При этом, особо оговаривается, что наличие всех признаков в совокупности не является обязательным, отсутствие какого-либо из них допускается в случае наличия необходимости удовлетворения специальных интересов.

Нельзя, по нашему мнению, отрицать, что при характеристике отечественного регулирования права общей собственности выявляются признаки корпоративных отношений, к числу которых как раз и причисляются установленные англосаксонским правом и приведенные выше элементы. Страны континентальной правовой системы, в частности, Германия, Франция, Австрия, при регулировании отношений в сфере общей собственности рассматривают объединение сособственников в качестве квазиюридического лица. Особенность распространенной там концепции общности является установление принципа большинства с одновременным предоставлением меньшинству права на оспаривание решений [5]. Отличим же нашего правового регулирования, как было указано ранее, является необходимость установления единогласия при разрешении вопросов определения судьбы общего имущества. В случае признания в отечественной правовой доктрине в качестве главенствующей концепции общности, вопрос о правовой природе соглашения разрешался исключительно в пользу признания его решением собрания.

Смысловой анализ регулирующих общую долевую собственность норм позволяет выделить два основных термина, подлежащих применению: «соглашение» и «согласие». Соглашение как таковое непосредственно указывает на необходимость обращения к категориям договорного права. Между тем, все же нельзя признать, что законодатель указывает на договорной характер рассматриваемого соглашения сособственников. В качестве основополагающего принципа договорного права выступает свобода договора, то есть недопустимость к понуждению заключения любого вида соглашения кроме случаев, прямо предусмотренных законом. Однако, при отсутствии согласия сособственников на заключение такого соглашения, последнее может быть заключено по решению суда, что представляет собой подмену воли одного субъекта иным, в данном случае наделённым властными полномочиями. Указанный подход в полной мере отвечает сложившемуся в концепции общности подходу подчинения воли большинства [9].

Исследуя применение термина «согласие», следует отметить, что оно применяется в гражданском законодательстве при обозначении принятия какого-либо общего решения сторонами правоотношений, при заключении сделки. Касаткин С.Н. определяет согласие в качестве особой юридической категории в системе юридических фактов, имеющей признаки как действия, так и поступка [10, с. 70].

В качестве разрешения в нормах гражданского права согласие выступает при регулировании вопросов дачи согласия на совершения сделки третьим лицом либо государственным органом (ст. 157.1 ГК РФ).

Между тем, при рассмотрении исследуемых статей 246, 247 ГК РФ, следует отметить, что речь идет все же о едином, принятом единогласно всеми участниками общей долевой собственности решении. Помимо этого, данное решение не связано с заключением какой-либо сделки, а направлено исключительно на определение порядка использования общим имуществом. Термин «согласие всех сособственников» неоднократно упоминается в жилищном законодательстве при регулировании вопросов управления общим имуществом, к примеру, в многоквартирном доме.

Рассмотрение соглашения в качестве решения следует и из разъяснений высших судебных органов. Так, в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23 июля 2009 года

№64 устанавливается, что соглашением всех собственников возможна передача всего общего имущества или его части для использования третьими лицами [11]. При этом, при заключении договора на использование, стороной договора, предоставляющей имущество, являются все собственники, образующие множественность лиц.

Из этого следует вывод, что при регулировании отношений по использованию общего имущества в многоквартирном доме, законодателем применяется термин «согласие», однако, оно должно рассматриваться именно как соглашение всех собственников, что позволяет причислить подобное согласие к числу решения собраний. Для принятия такого согласия следует придерживаться условий проведения собрания, то есть достичь кворум, обеспечить возможность участия всех собственников.

На основании изложенного полагаем, что на современном этапе развития гражданского права отношения между

собственниками по поводу порядка использования общего имущества следует рассматривать с точки зрения позиции корпоративной теории, тем самым относя принимаемые собственниками соглашения к решениям собраний и применяя к ним регулирующие данный вид правоотношений нормы.

Подобный подход позволил бы установить единство в понимании правовой природы соглашений по определению порядка пользования общим имуществом. На данный же момент решения собственников в многоквартирном доме по сути воспринимаются в качестве решения собраний, а во всех остальных случаях – как договор. Внедрение корпоративной концепции обеспечило бы разработку общей процедуры принятия согласия, участия в нем, оснований для оспаривания, что, естественно, повлияло бы на обеспечение стабильности гражданского оборота и соблюдение прав, как участников долевой собственности, так и третьих лиц.

#### Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32, ст. 3301.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации, август 2015 г., N 8.
3. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 27.10.2020 №Ф09-5419/20 по делу №А76-34355/2019. [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://clck.ru/VtRWZ> (дата обращения: 02.07.2021)
4. Определение Верховного суда РФ от 15 мая 2018 г. № 60-КГ18-1. [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-15052018-n-60-kg18-1> (дата обращения: 03.07.2021).
5. Филатова У.Б. Решение собрания собственников: сравнительно-правовое исследование // Сибирский юридический вестник. 2018. № 1. С. 69-73.
6. Коваленко Ю.Н. Соглашения собственников в праве общей долевой собственности: правовая квалификация // Общество: политика, экономика, право. №9(62). 2018. С.74-78
7. Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому гражданскому законодательству: монография. Томск, 1977. 214 с.
8. Белов В.А. Корпоративное право. Актуальные проблемы теории и практики: под редакцией В. А. Белова. – 2-е изд., стер. – Москва: Издательство Юрайт, 2019. – 552 с.
9. Гришечкин В.В. Правовая общность в абсолютных имущественных гражданских правоотношениях: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2017. 22 с.
10. Касаткин С.Н. Понятие и признаки согласия как гражданско-правовой категории. // Право и экономика. 2013. №3. С. 69-73.
11. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июля 2009 г. N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2009 г., N 9