

Коваленко Юлия Николаевна

Kovalenko Yulia Nikolaevna

соискатель кафедры гражданского права  
Иркутского института (филиала) Всероссийского  
государственного университета юстиции  
(РПА Минюста России),  
генеральный директор  
ООО Центр правовых решений «Легалайт»

External PhD student, Civil Law Department,  
Irkutsk Institute (branch) of All-Russian State  
University of Justice (Russian Academy of Law of  
the Ministry of Justice of the Russian Federation),  
Director General,  
Legal Solutions Center Legalight LLC

## СОГЛАШЕНИЯ СОСОБСТВЕННИКОВ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ: ПРАВОВАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ

## AGREEMENTS BETWEEN CO-OWNERS IN THE COMMON OWNERSHIP LAW: A LEGAL QUALIFICATION

### Аннотация:

Статья посвящена анализу правовой природы «соглашения» участников общей долевой собственности. Автор определяет, что наиболее верная с точки зрения теории и практики правовая квалификация данного акта должна базироваться на корпоративной концепции восприятия отношений общей долевой собственности, а не вещной, следовательно, соглашения между собственниками представляют собой решения собраний. Такой вывод автор делает исходя из буквального толкования законодательства, анализа судебной практики и опыта иностранных государств. Достоинством правовой квалификации соглашений между собственниками как решений собрания является возможность сделать единой трактовку правовой природы отношений общей долевой собственности и устранить пробел в праве. Подобный подход позволяет собственникам руководствоваться нормами гл. 9.1 Гражданского кодекса Российской Федерации при принятии решений, а также ссылаться на это положение при их оспаривании.

### Ключевые слова:

решение собрания, многосторонние сделки, собственность, соглашение собственников, общая долевая собственность.

### Summary:

The research analyzes the legal nature of an agreement between persons involved in common ownership. The author proves that in theoretical and practical terms the most proper legal qualification of agreements between co-owners should be based on the corporate rather than the real concept of perception of co-ownership relations, therefore, the above-mentioned instruments are regarded as resolutions of meetings. The author makes this conclusion basing upon the literal interpretation of legislation, the analysis of the jurisprudence and practices of foreign countries. An advantage of the legal qualification of agreements between co-owners as resolutions of meetings is the possibility to unify the interpretation of the legal nature of common ownership relations and eliminate the gap in the law. Such an approach allows co-owners to be guided by the provisions of Chapter 9.1 of the Civil Code of the Russian Federation when making decisions as well as to invoke these provisions when challenging the decisions.

### Keywords:

resolution of the meeting, multilateral deals, co-ownership, agreement between co-owners, common ownership.

В гл. 16 ГК РФ предусмотрена необходимость достижения соглашения между собственниками по вопросам владения, пользования и распоряжения общей вещью. Уяснение правовой природы соглашения участников общей долевой собственности актуально как для теории, так и для практики. С практической точки зрения ответ на поставленный вопрос важен в аспекте применения правовых оснований для оспаривания актов, принимаемых собственниками. Если заключаемый собственниками акт является решением собрания, то оспорить его можно по основаниям, закрепленным в гл. 9.1 ГК РФ; если он представляет собой договор, то применению будут подлежать нормы § 2 гл. 9 ГК РФ. Кроме того, правовая природа соглашения предопределяет особенности его заключения (принятия), внесения изменений, прекращения действия (расторжения).

В ст. 181.1 ГК РФ собственники прямо причислены к гражданско-правовому сообществу, однако сформулированные в постановлении Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 разъяснения позволяют отнести к решениям собраний решения только таких гражданско-правовых сообществ, которые представляют собой определенную группу лиц, наделенную полномочиями принимать решения на собраниях. Таким образом, наличие или отсутствие собрания как органа для принятия решений является принципиальным для причисления общности к гражданско-правовому сообществу, а значит, и возможности отнесения принимаемых участниками таких сообществ соглашений к решениям собраний.

Анализ судебной практики позволяет выявить ее непоследовательность. В основном соглашения, заключаемые собственниками в рамках реализации правомочий, предусмотренных нормами ст. 247, 248 ГК РФ, называются договором. Так, в одном из дел судами был рассмотрен

спор, вытекающий из договора, который его стороны поименовали *договором о пользовании общей собственностью (долевой)*. Предметом данного акта являлся порядок пользования общим имуществом, в частности была обозначена обязанность организации согласовывать с другой (ЗАО СКО «Адлеркурорт») реконструкцию помещений, связанную с неотделимыми улучшениями. Суд апелляционной инстанции признал упомянутый договор доказательством согласования порядка пользования указанным имуществом при взаимном согласии [1].

В другом деле рассматривался спор между ЖСК № 526 и № 407 из *договора о порядке содержания насосной станции*, в котором стороны подтвердили намерение содержать общее имущество пропорционально размеру своих долей. Спор возник, поскольку одна из сторон отказалась от договора и предложила заключить новый – о порядке владения и пользования насосной станцией, а ответчик уклонился от подписания предложенного истцом проекта договора [2].

Существует и другая судебная практика, признающая соглашения, заключенные во исполнение ст. 247, 248 ГК РФ, решениями собрания. Так, Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края оспаривало решение собрания участников общей долевой собственности ГЭС-1 каскада ГЭС на р. Толмачева. Спор возник по причине принятия на собрании, инициированном одним из участников – ООО «Толмачевские ГЭС», нескольких решений, в том числе об отказе от ранее определенного порядка управления общей долевой собственностью сооружения комплекса. На собрании присутствовали двое участников, в голосовании принимало участие одно лицо. При этом участниками долевой собственности ГЭС-1 каскада ГЭС являются шесть юридических лиц, в связи с чем, по мнению истца, данное собрание было неправомочным.

Верховный суд РФ со ссылкой на п. 1 ст. 246, п. 1 ст. 247, п. 1 ст. 181.2 ГК РФ пришел к выводу, что нормы гл. 9.1 ГК РФ о решениях общих собраний не наделены приоритетом по отношению к специальным нормам (ст. 246, 247 ГК РФ), предполагающим в силу прямого толкования необходимость принятия единогласного *решения* всеми участниками права общей долевой собственности о порядке ее использования [3]. В анализируемом деле акт, принятый сособственниками, называется решением собрания, к нему в субсидиарном порядке применяются нормы гл. 9.1 ГК РФ, причем положения гл. 16 ГК РФ названы специальными по отношению к общим нормам, предусмотренным в гл. 9.1 ГК РФ.

Таким образом, судебная практика одни и те же соглашения квалифицирует как разные по правовой природе акты, что не способствует стабильности гражданского оборота и требует доктринального осмысления. Противоречивость сложившегося положения, на наш взгляд, связана с разностью теоретических подходов, объясняющих природу права общей собственности.

Ученые-цивилисты выделяют две основные теории, касающиеся сути данных отношений. В рамках первой из них права общей собственности определяются через призму права собственности. В частности, «индивидуалистическая концепция» трактует отношения общей долевой собственности только как вещные, приравнивая сособственника к индивидуальному собственнику и распространяя принцип абсолютности права собственности на право общей собственности [4, с. 71]. Такой подход не позволяет в полной мере раскрыть особую природу отношений общей долевой собственности, поэтому исследователям приходится, с одной стороны, признавать, что долевая собственность представляет собой «неполное право» в сравнении с классическим правом собственности либо «осложнение права собственности» [5, с. 35], с другой – отмечать наличие в ней «не только абсолютных, но и не свойственных праву собственности относительных элементов (соглашение между сособственниками, право преимущественной покупки и т. п.)» [6].

Наличие в праве общей собственности элементов относительного правоотношения вынуждает авторов постоянно подтверждать абсолютную природу отношений собственности разными аргументами. Например, Р.П. Мананкова полагает, что «сходства с относительными правоотношениями придают исследуемому правоотношению собственников лишь своеобразие, но не изменяют его природы абсолютного правоотношения, это собственническое отношение, но с особым характером. Если допустить, что правоотношение не является собственническим, то, будучи последовательным, пришлось бы признать, что и само правоотношение общей долевой собственности не является отношением собственности, поскольку именно "внутренние" отношения сособственников составляют его сущность, отношения же сособственников с третьими лицами в этом смысле не играют определяющей роли» [7, с. 13–14].

При восприятии отношений общей собственности через призму права собственности соглашение между сособственниками рассматривается как «сделка, двусторонняя либо многосторонняя в зависимости от числа субъектов» [8, с. 81]. Разделить такое понимание соглашения между сособственниками не представляется возможным по причине того, что, во-первых, количество сособственников не должно менять правовую природу соглашения с многосторонней сделки на договор; во-вторых, общецелевой характер соглашения исключает возможность его квалификации как договора, стороны которого преследуют противоположные цели.

К представителям первой концепции можно отнести цивилистов советского периода развития отечественной науки гражданского права [9].

С момента расширения предмета гражданского права посредством добавления в отношения, регулируемые им, корпоративных отношений [10] стали появляться новые взгляды на правовую природу общей собственности, поскольку именно признак корпоративности отношений позволяет раскрыть феномен взаимодействия сособственников, представляя вещное право лишь как основу, детерминирующую появление сообщества. Именно эта идея составляет базу корпоративной концепции (или «концепции общности») понимания общей долевой собственности.

Как отмечает В.А. Белов, корпоративными могут быть названы общественные отношения частных лиц, в основе которых лежит объединение лиц, направленное на достижение общей цели. Под объединением понимается «совокупность лиц, объединивших свои усилия и (или) имущество для достижения цели, в равной степени необходимой каждому участнику такого объединения (общей цели), независимо от того, присваивает ли гражданское право этому объединению качество субъекта или нет, а также добровольные такие объединения или вынужденные» [11, с. 21–22].

Среди основных характеристик корпоративных отношений представители англо-американской правовой системы выделяют «правосубъектность, ограниченную ответственность, отчуждаемость доли, делегированное управление и собственность инвесторов (на доли)» [12]. Отмечается, что возможно существование корпоративных форм и при отсутствии одного признака или более для удовлетворения специальных потребностей.

При анализе признаков корпоративных отношений установлено, что в праве общей долевой собственности присутствуют некоторые черты корпорации, а именно: правосубъектность, собственность каждого из участников на объект в определенных долях, возможность отчуждения (передачи) долей в праве с соблюдением установленного законодательством порядка.

Гражданское законодательство Германии, Австрии, Швейцарии и Франции регулирует отношения общей собственности, рассматривая «общность сособственников как квазюридическое лицо. Особенности правового регулирования, основанного на концепции общности, являются применение принципа большинства с предоставлением меньшинству права на оспаривание решений общности в судебном порядке» [13, с. 70]. Думается, если бы нашим законодательством был воспринят принцип большинства как основа принятия решений между сособственниками, как в странах романо-германской правовой семьи, вопрос о правовой природе соглашения между сособственниками не ставился бы, а рассматривался определенно в пользу решения собрания.

Возвращаясь к анализу ст. 246 и 247 ГК РФ, отметим, что законодатель использует термины «соглашение» и «согласие». Первый отсылает к категории «договор», под которым понимается соглашение двух лиц и более, порождающее, изменяющее и прекращающее гражданские права и обязанности. Таким образом, можно сделать вывод, что достигаемое соглашение между сособственниками изначально квалифицируется законодателем как договор.

Однако, как известно, существует множество принципов договорного права, основополагающим среди которых является свобода договора. Согласно ст. 421 ГК РФ понуждение к его заключению не допускается, за исключением случаев, когда данная обязанность предусмотрена гражданским кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. К главным ограничивающим свободу договора ситуациям относятся публичные договоры и преимущественные права. Механизм, предусмотренный в ст. 247 ГК РФ, при недостижении согласия установить процедуру владения и пользования имуществом в судебном порядке представляет собой случай подмены воли одного субъекта волей другого, в данном случае суда, что в целом соответствует концепции подчинения меньшинства воле большинства. «Другими словами, допускается ограничение свободного усмотрения субъектов общего права. В результате судебная процедура определения порядка владения и пользования стала не чем иным, как альтернативой внедрения "правила большинства"» [14, с. 111].

Семантика слова «согласие» свидетельствует о многообразии смысловой нагрузки. Данное понятие трактуется следующим образом: 1) утвердительный ответ на что-либо, позволение, разрешение; 2) единомыслие, единодушие, общность точек зрения; взаимная договоренность; 3) мирные, дружественные отношения. В отечественном гражданском законодательстве можно встретить термин «согласие» в различных значениях. По справедливому мнению С.Н. Касаткина, в ГК РФ названная категория употребляется для обозначения единогласного решения, процесса заключения договора, а также в значении разрешения, утвердительного ответа [15, с. 6].

Как «позволение» или «разрешение» термин «согласие» трактуется в ст. 157.1 ГК РФ, согласно п. 2 которой если на совершение сделки в силу закона требуется согласие третьего лица, юридического лица, государственного органа либо органа местного самоуправления, о своем согласии или об отказе в нем третье лицо или соответствующий орган сообщает лицу, запросившему согласие, либо иному заинтересованному лицу в разумный срок после получения обращения лица, запросившего согласие.

По смыслу ст. 246, 247 ГК РФ согласие в данной ситуации понимается как единодушие, единомыслие или как решение, принятое единогласно всеми собственниками. Кроме того, оно может быть не связано ни с какими сделками, а касаться, например, установления графика пользования общей ванной. В ЖК РФ неоднократно встречается термин «согласие всех собственников», что, учитывая использование конструкции общей долевой собственности, свидетельствует о правильности озвученных выводов. Так, согласно п. 3 ст. 36 ЖК РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном строении путем его реконструкции; согласно п. 2 ст. 40 ЖК РФ, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещений невозможны без присоединения к ним части общего имущества в многоквартирном доме, на такие реконструкцию, переустройство и (или) перепланировку должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Понимание соглашения именно как решения собственников демонстрирует и Верховный суд Российской Федерации, разъясняя в постановлении от 23.07.2009 г. № 64 вопросы практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания. В п. 7 названного документа отмечено, что «по соглашению собственников общего имущества (собственников помещений в здании) допускается передача отдельных частей здания в пользование... Соглашение понимается как единогласно принятое решение собственников» [16].

Таким образом, законодатель допустил по отношению к общей долевой собственности в многоквартирном доме употребление термина «согласие», но с точки зрения доктрины гражданского права имеется в виду «соглашение», единогласно принятое всеми собственниками решение. Это, как указано ранее, позволяет отнести согласие (соглашение) собственников к решениям собрания. При этом согласие следует понимать как необходимое число голосов, а также кворум, требуемый для принятия решения, т. е. как участие всех собственников.

На наш взгляд, современным реалиям наиболее соответствует восприятие отношений общей долевой собственности через призму корпоративной концепции, а соглашений, принимаемых собственниками в праве общей долевой собственности, – как решений собраний. Такой вывод можно сделать и исходя из буквального толкования законодательства.

Во-первых, в ст. 181.1 ГК РФ собственники прямо названы участниками гражданско-правового сообщества.

Во-вторых, то, что решения собственников принимаются единогласно, не препятствует трактовке принимаемых решений как решений собраний, так как законодатель допускает подобные случаи и по отношению к тем гражданско-правовым сообществам, статус которых не оспаривается.

В-третьих, такое понимание решений породило бы единство в восприятии правовой природы отношений общей долевой собственности, поскольку иначе решение собственников в праве общей долевой собственности в многоквартирных домах будет восприниматься как решение собрания, а во всех иных ситуациях – как договор, что представляется методологически неверным.

В-четвертых, квалификация согласия (*читай – соглашения*) собственников как решения собрания устранила бы пробел в праве и позволила бы руководствоваться нормами гл. 9.1 ГК РФ собственникам при принятии решений, а также ссылаться на это положение при их оспаривании. В настоящий момент отсутствует правовое регулирование как процедуры принятия данного согласия (решения), так и участия в собрании, порядка его созыва.

В-пятых, это соответствовало бы общемировой практике регулирования отношений общей долевой собственности в целом.

### Ссылки и примечания:

1. Определение Верховного суда РФ от 27 дек. 2016 г. по делу № 308-ЭС16-10315, А32-18401/2015 [Электронный ресурс] // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты РФ. URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-27122016-po-delu-n-308-es16-10315-a32-184012015> (дата обращения: 19.09.2018).
2. Определение Верховного суда РФ от 28 марта 2016 г. № 307-ЭС16-1885 [Электронный ресурс] // Верховный суд РФ : официальный сайт. URL: [http://www.vsr.ru/stor\\_pdf\\_ec.php?id=1426022](http://www.vsr.ru/stor_pdf_ec.php?id=1426022) (дата обращения: 19.09.2018) ; Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16 апр. 2015 г. по делу № А56-84687/2014 [Электронный ресурс] // Судебные и нормативные акты РФ. URL: <http://sudact.ru/arbitral/doc/DneZaaJoXixg> (дата обращения: 19.09.2018).
3. Определение Верховного суда РФ от 15 мая 2018 г. № 60-КГ18-1 [Электронный ресурс] // Законы, кодексы и нормативно-правовые акты РФ. URL: <http://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-15052018-n-60-kg18-1> (дата обращения: 19.09.2018).
4. Филатова У.Б. Решение собрания собственников: сравнительно-правовое исследование // Сибирский юридический вестник. 2018. № 1. С. 69–73.
5. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве. Ч. 1 // Вестник гражданского права. 2009. № 4.
6. Тютюник П.Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д., 2006.
7. Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому гражданскому законодательству : монография. Томск, 1977. 214 с.

8. Там же. С. 81.
9. Кроме названных М.В. Зимелевой и Р.П. Мананковой, см., например: Маркова М.Г. Понятие и содержание права общей собственности // Очерки по гражданскому праву : сборник статей. Л., 1957. С. 79–92 ; Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности // Известия вузов. Правоведение. 1993. № 1. С. 24–34 ; Тагайзаров Ш. Общая долевая собственность в советском гражданском праве : монография. Душанбе, 1966. 219 с.
10. О внесении изменений в гл. 1, 2, 3 и 4 ч. I Гражданского кодекса РФ : федер. закон РФ от 30 дек. 2012 г. № 302-ФЗ. Абз. 2 п. 2 ст. 1 // Собрание законодательства РФ. 2012. № 53, ч. I. Ст. 7627.
11. Корпоративное право. Актуальные проблемы теории и практики / под ред. В.А. Белова. М., 2014. 648 с.
12. Dignam A., Lowry J. *Company Law*. 9th ed. Oxford, 2016. 491 p. <https://doi.org/10.1093/he/9780198753285.001.0001> ; *The Anatomy of Corporate Law. A Comparative and Functional Approach* / ed. by R. Kraakman, J. Armour, P. Davies et al. 3rd ed. Oxford, 2017. 281 p. <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780198739630.001.0001>.
13. Филатова У.Б. Указ соч. С. 70.
14. Гришечкин В.В. Правовая общность в абсолютных имущественных гражданских правоотношениях : дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2017. 234 с.
15. Касаткин С.Н. Согласие в гражданском праве РФ : дис. ... канд. юрид. наук. Новгород, 2014. 208 с.
16. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания [Электронный ресурс] : постановление Верховного суда РФ от 23 июля 2009 г. № 64. П. 6, 7. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

## References:

- Belov, VA (ed.) 2014, *Corporate Law. The Relevant Theoretical and Practical Issues*, Moscow, 648 p., (in Russian).
- Dignam, A & Lowry, J 2016, *Company Law*, 9th ed. Oxford, 491 p. <https://doi.org/10.1093/he/9780198753285.001.0001>.
- Filatova, UB 2018, 'The Resolution of the Meeting of Co-Owners: a Comparative Legal Study', *Sibirskiy yuridicheskiy vestnik*, no. 1, pp. 69-73, (in Russian).
- Grishechkin, VV 2017, *Legal Community in the Absolute Property Civil Legal Relationship*, PhD thesis, Yekaterinburg, 234 p., (in Russian).
- Kasatkin, SN 2014, *Consent in the Civil Law of the Russian Federation*, PhD thesis, Nizhny Novgorod, 208 p., (in Russian).
- Kraakman, R, Armour, J & Davies, P (et al.) 2017, *The Anatomy of Corporate Law. A Comparative and Functional Approach*, 3rd ed., Oxford, 281 p. <https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780198739630.001.0001>.
- Manankova, RP 1977, *Legal Relationship of the Common Ownership of Citizens under Soviet Civil Law*, monograph, Tomsk, p. 81, (in Russian).
- Markova, MG 1957, 'The Concept and Content of the Common Ownership Law', *Ocherki po grazhdanskomu pravu: sbornik statey*, Leningrad, pp. 79-92, (in Russian).
- Misnik, NN 1993, 'The Legal Nature of Common Property', *Izvestiya vuzov. Pravovedeniye*, no. 1, pp. 24-34, (in Russian).
- Tagayazarov, Sh 1966, *Common Ownership in the Soviet Civil Law*, monograph, Dushanbe, 219 p., (in Russian).
- Tyutyunik, PN 2006, *Common Ownership in the Civil Law of Russia*, PhD thesis abstract, Rostov-on-Don, 2018, (in Russian).
- Zimeleva, MV 2009, 'Common Ownership in the Soviet Civil Law. Part 1', *Vestnik grazhdanskogo prava*, no. 4, (in Russian).