

JURISPRUDENCE

DISTRIBUTION OF THE COMMON PROPERTY vs MANAGEMENT OF THE COMMON PROPERTY (REFLECTIONS ON THE FIELDS OF A COURT ACT)

Papushina N.

*Novosibirsk State University of Economics and Management,
PhD in Law, Associate Professor*

РАСПОРЯЖЕНИЕ ОБЩИМ vs УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ (РАЗМЫШЛЕНИЯ НА ПОЛЯХ ОДНОГО СУДЕБНОГО АКТА)

Папушина Н.Ю.

*Новосибирский государственный университет
экономики и управления, доцент, кандидат юридических наук
<https://doi.org/10.5281/zenodo.17121590>*

Abstract

The article analyzes various approaches to the concept of managing the common property of apartment building owners in different jurisdictions. The author aims to show that managing the common property does not necessarily lead to its alienation and, consequently, the loss of the title of ownership. On the contrary, there are a number of transactions that, although they involve managing the common property, maintain the regime of common ownership. In this case, the author believes that obtaining consent to manage the common property should not be based on unanimity, but rather on the rules of majority.

Аннотация

В статье анализируются различные подходы к понятию распоряжения общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах в различных юрисдикциях. Автором поставлена цель показать, что распоряжение общим имуществом не обязательно влечёт его отчуждение и, как следствие, утрату титула собственника. Напротив, существует ряд сделок, совершение которых хотя и означает распоряжение общим имуществом, но сохраняет режим общей собственности. В этом случае получение согласия на распоряжение общим должно, по мнению автора, происходить не на условиях единогласия, а подчиняться правилам о большинстве.

Keywords: housing, common property of apartment building owners, management of common property, general meeting of apartment building owners, transfer of common property to use

Ключевые слова: жилое помещение, общее имущество собственников помещений многоквартирного дома, распоряжение общим имуществом, общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, передача общего имущества в пользование

Двадцатилетний юбилей Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) остался в научных кругах практически незамеченным. Вместе с тем, то неоднородное правовое регулирование, которое подарил российскому правопорядку данный нормативный акт, остается в фокусе внимания как участников гражданского оборота, так и судебной практики, в том числе и Верховного Суда Российской Федерации (далее по тексту также ВС РФ). Приняв зачастую взаимопротиворечащие нормы, а также нормы, плохо сочетающиеся с положениями Общей части Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ), законодатель подарил правоприменителю не только широту усмотрения, но и неоднозначность используемых конструкций. Это порой позволяет диаметрально противоположно толковать содержание вроде бы одних и тех же правовых норм в течение весьма непродолжительного отрезка времени и в условиях неизменности самого толкуемого правила, что в том числе находит своё отражение и в текстах принимаемых судебных постановлений.

Одно из кассационных определений, постановленных ВС РФ, и вызвало к жизни дискуссию с уважаемым Михаилом Владимировичем Бандо, обоснованно обратившим внимание на необходимость отличать распоряжение общим от управления общим в том случае, когда речь заходит об общем имуществе многоквартирного дома. Во всяком случае, по мнению Михаила Владимировича, именно здесь стоит искать первоисточник суждений, высказанных высшей судебной инстанцией в Определении от 20 мая 2025 г. по делу № 4-КГ25-19-К1.

Необходимо сразу же отметить, что как указывает Д.А. Формакидов, в российской доктрине под правом общей собственности «понимается ... субъективное право нескольких лиц сообща ... владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, составляющим единое целое» [2, с. 81]. При этом, как видится, одним из ключевых условий реализации правового режима имущества, находящегося в общей собственности, выступает то, что его судьба может определяться исключительно в результате согласования мнений (воли) каждого из собственников.

Если обратиться к положениям части 4 статьи 36 ЖК РФ, то по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам. Что же подразумевал законодатель, используя конструкцию «переданы в пользование иным лицам»? Оставляя в стороне дискуссию о триаде правомочий собственника, необходимо отметить, что сама конструкция цитируемой нормы предполагает изъятие части общего у собственников на условиях достигнутого ими соглашения и передачу изъятых неким иным лицам. Фактически речь идет о распоряжении какой-то частью общего имущества.

Здесь необходимо сделать небольшое отступление о применимости норм гражданского законодательства к жилищным отношениям, ведь положение о передаче общего в пользование иным лицам помещены законодателем в ЖК РФ, а не в ГК РФ.

В силу части 1 статьи 7 ЖК РФ нормы гражданского законодательства применяются, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением участников, напрямую, без применения условий об аналогии закона. Таким образом, вполне корректным будет обратиться к тому, как регулирует действующее российское гражданское законодательство распоряжение общим.

Формально правило, приведенное в части 4 статьи 36 ЖК РФ, не расходится с общими положениями о распоряжении общим, сформулированными в пункте 1 статьи 246 ГК РФ и предполагающими, что в основе таких действий лежит достигнутое сособственниками соглашение. При этом соглашение по правилам пункта 1 статьи 246 ГК РФ должно рассматриваться как единодушно достигнутое согласие [1, с. 71], ведь ни один из собственников не обладает всей полнотой власти над вещью по сравнению с другими участниками общей собственности.

Российский правовой порядок не одинок в установлении условий о достижении собственниками соглашения при распоряжении общим имуществом. Сходное регулирование можно обнаружить и в других правовых системах, относящихся к романо-германской правовой семье. Так, в статье 173 Гражданского Кодекса Грузии прямо установлено условие о необходимости достижения соглашения между участниками общей собственности при залоге или ином обременении вещи, находящейся в общей собственности.

В ряде случаев законодатели соответствующих государств, чтобы избежать двусмысленного толкования прямо указывают, что для распоряжения общей вещью требуется не просто достигнуть соглашения, но прийти к согласию. Например, в статье 1068 Гражданского Кодекса Латвийской Республики закреплено правило, гласящее, что распоряжаться предметом общей собственности как целиком, так и определенными отдельными частями, можно только при согласии всех общих собственников.

Таким образом, определенная часть правового порядка Европы устанавливает правила о том, что общее принадлежит всем его собственникам, а значит его судьба не может определяться волей кого-то одного. Напротив, требуется достигнуть соглашения о будущем общего имущества.

При этом те же правовые системы соглашались с наличием у собственников жилых помещений в многоквартирных домах права общей собственности на некое общее имущество. В частности, о том, что собственник жилого помещения вправе пользоваться общей собственностью прямо указано в статье 220 Гражданского Кодекса Грузии.

При этом в части 1 статьи 36 ЖК РФ содержится перечень того, что может быть отнесено к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома. Сходный подход можно встретить и в других юрисдикциях. К примеру, в статье 4 Закона Латвийской Республики «О квартирной собственности» в качестве объектов общей собственности упомянуты внутренние и внешние ограничивающие конструкции, обслуживающие жилой дом системы инженерных коммуникаций, а также земельный участок.

Необходимо отдельно отметить, что исследуемые правовые порядки подчеркивают неразрывную правовую связь между судьбой вещи, находящейся в индивидуальной собственности, и долей в общем имуществе. Так, в статье 213 Гражданского Кодекса Грузии закреплено, что собственник жилого помещения одновременно является и участником общей собственности. В свою очередь, в статье 2 Закона Латвийской Республики «О квартирной собственности» определено, что входящая в состав квартирной собственности отдельная собственность и идеальная часть общей собственности в правовом отношении не отделяются.

Вместе с тем, раз существует некое общее имущество, поступающее в общую собственность, значит существуют и правила распоряжения таким имуществом. Но каковы они?

Если обратиться к положениям статьи 4 Закона Латвийской Республики «О квартирной собственности», то в них прямо указано на то, что положения статьи 1068 Гражданского Кодекса Латвийской Республики о необходимости получения согласия на распоряжение общим будут применяться только в той степени, насколько соответствующими положениями статьи 17 Закона Латвийской Республики «О квартирной собственности» не установлено иное. В свою очередь, в указанной статье со ссылкой на положения статьи 16 того же нормативного акта предусматривается, что вопросы о передаче находящейся в общей собственности части в пользование решаются большинством голосов собственников всех квартир. Таким образом, признавая, что отчуждение части общей собственности без одновременного отчуждения индивидуальной невозможно, законодатель тем не менее допускает возможность отдать в пользование часть общего.

Федеральным законом от 24 июля 2023 г. № 351-ФЗ (вступившим в действие с 01 октября 2023 г.) глава 16 ГК РФ была дополнена параграфом 2,

определяющим правовой режим общего имущества собственников недвижимых вещей.

В пункте 2 статьи 259.2. ГК РФ воспроизведена идея общей судьбы доли в праве общей собственности на общее имущество и индивидуальной вещи, с возникновением права на которую у лица и возникает право общей долевой собственности. При этом законодателем отдельно подчеркнуто, что такая доля не может быть выделена в натуре.

О том же, каким образом должно осуществляться распоряжение общим имуществом, законодатель деликатно умолчал, указав, впрочем, что такое решение должно приниматься принимается большинством голосов всех собственников недвижимых вещей, если иное число голосов не предусмотрено ГК РФ или иным законом. Одновременно в пункте 4 статьи 259.3. вышеуказанного кодекса определено, что пригодное для самостоятельного использования общее имущество может быть передано во владение или пользование третьим лицам. Это вполне коррелирует с положениями части 4 статьи 36 ЖК РФ, также предусматривающей возможность передачи объектов общего имущества в многоквартирном доме иным лицам.

В силу чего допустимо предположить, что законодатель, не изменив запрет на распоряжение общим имуществом иначе как по согласию всех участников общей собственности, всё же видит разницу между распоряжением-отчуждением и распоряжением-передачей в пользование иным лицам-несобственникам и не считает такое распоряжение тождественным. Следует предположить, что в данном случае речь идёт о реализации правомочия распоряжения, которое не приводит к утрате титула, а равно доступа к вещи. По сути, собственники управляют общим, отдавая его в пользование третьим лицам без отчуждения индивидуального. Но это именно распоряжение, а не что-либо иное, к примеру, не реализация механизма определения порядка пользования.

О том, что речь идёт именно о распоряжении, но совершенном в определенных условиях, косвенно высказывается и Конституционный Суд Российской Федерации (далее - КС РФ). В частности, в Определении от 10 апреля 2025 г. № 910-О КС РФ отметил, что допускается пользование общим имуществом в многоквартирном доме иными лицами, решение о чём принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. То есть КС РФ фиксирует, что распоряжение возможно и без получения общего согласия всех участников общей собственности, но только в отношении общего имущества многоквартирного дома и только в случае, когда такое имущество передается в пользование. Кроме того, в указанном Определении КС РФ делает ссылку на положения части 3 статьи 36 ЖК РФ, согласно которым уменьшение общего имущества возможно только в результате согласия всех собственников помещения многоквартирного дома. Таким образом, высшая судебная инстанция очерчивает границы - в результате передачи общего имущества в пользование иным лицам оно точно не может уменьшиться.

Если обратиться к фабуле спора, послужившей основой для принятия ВС РФ Определения от 20 мая 2025 г. по делу № 4-КГ25-19-К1, то она вкратце такова. Два собственника жилых помещений в многоквартирном доме обратились к ряду юридических лиц с требованиями о признании незаконным размещение рекламных конструкций на крыше многоквартирного дома, в котором расположены принадлежащие заявителям квартиры. В ходе рассмотрения спора было установлено, что задолго до обращения истцов с требованиями о защите своего права на общее имущество (а именно нарушением права на беспрепятственное владение и обосновывался иск) на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома было принято решение о предоставлении части крыши для размещения рекламной конструкции. При этом свое согласие на подобное занятие части общего имущества выразило более 75% собственников помещений многоквартирного дома.

Можно ли в рассматриваемом споре говорить о том, что имело место распоряжение общим имуществом? Как видится, ответ однозначен - да, конечно. Часть общего целого была передана лицу, не являющемуся участником общей собственности.

Первая инстанция, разрешая спор, построила свои суждения на том, что такое распоряжение возможно, коль скоро оно допускается законом при соблюдении формы достижения соглашения - две трети собственником помещений многоквартирного дома высказались за передачу части крыши в пользование иному лицу. Первоначально такую же позицию занял и суд апелляционной инстанции при проверке дела по жалобам истцов.

Однако при первом рассмотрении суд кассационной инстанции не согласился с мнением суда второй инстанции и, отменяя апелляционное определение указал, что такое использование требует получения согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме при принятии решения о пользовании общим имуществом дома. Фактически при повторном рассмотрении спора суд предложил проверить, имеется ли распоряжение общим имуществом, в том смысле, какой изложен в пункте 1 статьи 246 ГК РФ и части 3 статьи 36 ЖК РФ.

При новом рассмотрении суд апелляционной инстанции принял иное решение, сочтя, что в данном случае речь идёт о распоряжении, на совершение которого требуется общее согласие всех участников общей собственности. С чем и согласился суд кассационной инстанции теперь уже при рассмотрении кассационной жалобы ответчика.

В свою очередь, ВС РФ, проверяя суждения судов нижестоящих инстанций, ссылается на условие распоряжения общим, установленное в пункте 1 статьи 246 ГК РФ, предусматривающее получение согласия от всех участников общей собственности. Для высшей судебной инстанции вполне очевидно, что передача общего кому-то иному есть наиболее естественное проявление правомочия распоряжения.

Однако дальше ВС РФ, ощущая, что речь идёт «о каком-то не таком распоряжении», делает пара-

доксальный вывод о том, что размещение рекламной конструкции на крыше многоквартирного дома представляет собой частный случай определения порядка пользования общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. При этом судом игнорируется и то, что порядок пользования может быть определен только между самими участниками общей собственности, и то, что в результате размещения рекламной конструкции часть общего передается в обладание лицу, не являющемуся сосособственником.

Почему же судом допущено такое очевидное искажение? Как видится, в судебном акте предпринята попытка отказать от использования категории «распоряжение» в том случае, если речь не идёт об отчуждении. Фактически ВС РФ ставит знак равенства между распоряжением и отчуждением, опасаясь признать, что распоряжение не всегда приводит к утрате не то, что титула, но даже и владения общим имуществом.

Однако и здесь дьявол может скрываться в деталях. Допустимо предположить, что при установке рекламной конструкции происходит демонтаж пусть и незначительного, но всё же участка ограждения на крыше, т.е. фактически части общего имущества собственников помещений многоквартирного дома. И тогда налицо все признаки уменьшения общего имущества многоквартирного дома, которое по правилам части 3 статьи 36 ЖК РФ однозначно трактуется законодателем как распоряжение, требующее согласия всех участников общей собственности.

Но, допустим, никакого уничтожения части общего имущества для монтажа рекламной конструкции не происходит. Мало того, конструкция имеет такую форму и такое крепление, что все участники общей собственности сохраняют беспрепятственный доступ к крыше, включая и переданную в пользование иному лицу часть. То есть одновременно сохраняется и владение общим, и возможность пользоваться им, но при этом из использования этого имущества лицом, не являющимся участником общей собственности, извлекается доход в результате распоряжения. Можно ли в этом случае вести речь о том, что мы имеем дело с частным проявлением правомочия распоряжения -

управлением? По всей видимости, ответ должен быть положительным.

Если предположить, что управление не означает отчуждения (терминологически предложенная автором конструкция весьма несовершенна и нуждается в доработке), то возможно разрешить коллизию о необходимости получения общего согласия при распоряжении общим. Так, в случае утраты титула в результате распоряжения, а равно в результате уменьшения объема общего имущества, даже в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома должен сохраняться принцип общего согласия. В том случае, когда речь идет о передаче части общего в пользование другому лицу, т.е. несособственнику, можно говорить о субординации воли меньшинства воле большинства, не требующей единодушия.

Подводя итоги, вполне допустимо предположить, что увеличение количества объектов, находящихся в общей долевой собственности большого числа лиц, в частности, продолжающийся рост количества многоквартирных домов, ещё не раз поставят перед исследователями вопрос о пределах воли меньшинства при определении судьбы общего имущества, а также нахождении эффективного механизма согласования разнонаправленных интересов участников общей собственности. Как видится, одним из возможных вариантов преодоления выявленной проблемы (вне изменения существующей модели правового регулирования) может быть проведение дифференциации между распоряжением-отчуждением и распоряжением-управлением. При таком подходе на долю судов выпадет установление последствий того или иного решения и действия сосособственников, но это будет значительно меньшим злом, нежели установление препятствий для оборота имущества или пренебрежение правами кого-либо из участников общей собственности.

Список литературы:

1. Иванов А.А. Общее имущество в здании (сооружении). Комментарий к изменениям в главу 16 ГК РФ // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2024. № 1. С. 60-73.
2. Формакидов Д.А. Вещное право: учебное пособие. - ИНФРА-М, 2020 - 184с.