

СОГЛАШЕНИЕ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ПОРЯДКА ВЛАДЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ВЕЩЬЮ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ В АСПЕКТЕ МОДЕРНИЗАЦИИ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ*

© 2013 Филатова Ульяна Борисовна
Российская академия правосудия, г. Иркутск
кандидат юридических наук, доцент
E-mail: filatova.uljana82@gmail.com

Анализируются практические и теоретические вопросы применения ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), а также развитие норм этой статьи, воплощенное в ст. 277 Проекта ГК РФ. Поскольку принцип единогласия, положенный в основу принятия решений между сособственниками, в большинстве случаев не позволяет сособственникам установить порядок пользования имуществом самостоятельно без помощи суда, предлагается распространить на такие соглашения обязательный порядок их заключения, что позволит сторонам регистрировать условия порядка пользования общей вещью, установленные судом, и распространять их на третьих лиц, приобретающих долю в будущем.

Ключевые слова: право общей долевой собственности, соглашение, пользование и владение общей вещью, незначительная доля, прекращение права собственности.

Право общей долевой собственности в качестве основы отношений между сособственниками в определении порядка владения и пользования имуществом предполагает наличие соглашения. Данное соглашение должно определять порядок осуществления субъективного права собственности на общую вещь.

Договорное регулирование отношений между сособственниками широко применяется и имеет достаточное правовое регулирование в европейских правовых порядках, в первую очередь, в отношении недвижимого имущества. Так, согласно § 746, 1010 ГГУ договор между сособственниками в отношении недвижимого имущества может быть зарегистрирован сособственниками в поземельной книге, в этом случае он будет действителен для третьих лиц, приобретающих долю в будущем. Данный договор является гарантией бесконфликтного существования общности даже при смене собственника доли.

Отсутствие регистрации правил внутренне-го регулирования в поземельной книге влечет недействительность этих правил в отношении третьих лиц. Немецкая судебная практика исходит из того, что, если продавец доли принял на себя обязательство из внутренних правил и не зарегистри-

ровал их в поземельной книге, он несет ответственность за неисполнение правил общности, так как, подписывая их, он должен был понимать, что они имеют значение и для приобретателей доли в будущем. Это является основанием для привлечения его к ответственности.

Аналогичные нормы существуют в Австрийском и Швейцарском гражданских уложениях.

Статья 247 ГК РФ предусматривает, что в случае недостижения соглашения о порядке владения и пользования общей вещью сособственники вправе обратиться в суд, который установит этот порядок¹.

ГК РФ неоднократно упоминает о наличии такого договора, например п. 3 ст. 245, п. 1 ст. 246, п. 1 ст. 247, ст. 248, ст. 252, но не определяет его существенные условия и форму, и вообще, всегда упоминание об этом соглашении осуществляется как бы вскользь. На наш взгляд, договор заслуживает более детальной регламентации и в некоторых случаях обязательности его заключения, которая бы отвечала интересам сособственников и облегчила бы разрешение споров в суде.

Аналогичной позиции придерживаются авторы Концепции развития гражданского законодательства. В числе необходимых доработок института общей собственности была названа, в частности, целесообразность разработки развернутых правил, касающихся «соглашения о порядке владения и пользования общим недвижимым

* Исследование выполнено при финансовой поддержке РГНФ в рамках проекта проведения научных исследований («Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в России, Германии, Австрии и Швейцарии: сравнительно-правовое исследование»), проект № 13-03-00014.

имуществом. Такое соглашение должно заключаться в письменной форме и по желанию сосособственников может быть зарегистрировано в ЕГРП. Если сосособственники зарегистрировали в ЕГРП соглашение о владении и пользовании общим недвижимым имуществом, то условия этого соглашения должны быть обязательны для последующих приобретателей долей в праве собственности”².

Продолжая линию, обозначенную в Концепции, ст. 277 проекта ГК РФ³ закрепляет, что “владение и пользование вещью, находящейся в долевой собственности, если иное не установлено законом, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом”. В пунктах 4 и 5 данной же статьи предусмотрено, что “соглашение участников долевой собственности о владении и пользовании вещью должно быть заключено в письменной форме.

Каждый из участников долевой собственности вправе требовать внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество условий соглашения о владении и пользовании недвижимой вещью.

При переходе доли в праве собственности на недвижимую вещь к другому сосособственнику или третьему лицу соглашение о владении и пользовании этой вещью прекращается, если условия этого соглашения не внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество”.

Значение данного правила сложно переоценить, поскольку оно создает гарантию стабильности в отношениях общей долевой собственности, так как стороны будут уверены, что смена собственника доли не повлияет на осуществление их субъективного права собственности. Также для приобретателя доли будет гарантия, что, приобретая ее, он получает вполне отлаженный механизм осуществления его субъективного права, поскольку новому сосособственнику могут чиниться со стороны уже существующих участников отношений различные препятствия, чему есть многочисленные подтверждения в судебной практике. Так, например, Габдулкабирова Д.Ф. обратилась к мировому судье судебного участка №... Советского района города Нижнего Новгорода с иском к Шелудяковой С.А., Шелудякову А.В., Шелудяковой Т.В., Евсеевой И.А., Абзаловой А.Р. об устранении препятствий в пользовании общим

имуществом в коммунальной квартире, компенсации морального вреда, взыскании судебных расходов.

В обоснование своих требований истица указала, что она является собственником комнаты в коммунальной квартире. С момента ее вселения в комнату жильцы других комнат стали чинить ей препятствия в пользовании ванной и туалетом, не пуская ее в эти помещения.

Всего в квартире имеется 13 комнат. Комнаты расположены по обеим сторонам общего коридора. Ее комната располагается в самом конце коридора, так сказать, в торце.

В квартире три секции, в каждой из которых расположены туалет и ванная. Секции отделяются дверями от общего коридора. Жильцы закрывают двери секции, в которых расположены ванны комнаты, на ключи. Причем у каждой секции разные ключи. Когда она покупала комнату, бывшая собственница передала ей ключ от одной из секций с туалетом и ванной. Этими же ванной и туалетом пользуются собственники комнат №... К моменту ее вселения в комнату жильцы этих комнат, Евсеева И.А. и А., сменили замок на двери, ведущую в ванную комнату с туалетом, а ей его дать отказываются.

Жильцы комнат №... также не дают ей ключи от секции с ванной и туалетом, хотя эти ванная с туалетом являются ближайшими к ее комнате. Кроме того, они сделали перепланировку и установили перегородку в коридор таким образом, что отгородили свои комнаты, а также ее комнату и часть коридора. Установили железную дверь, запирающуюся на ключ. В отгороженной части коридора по всей длине коридора установлены навесные ящики, кухонные шкафы, где хранятся их вещи. За ее дверью шкафы установлены таким образом, что она полностью дверь открыть не может, только на 90 градусов. Из-за малого пространства в коридоре при въезде в комнату пришлось разбирать полностью всю мебель.

Жильцы комнат №№ также закрывают секцию с ванной и туалетом на ключ и ее туда не пускают.

Единственная ванная с туалетом, куда она может ходить, располагается рядом с комнатами №№, но на ночь эту секцию также закрывают на ключ. Когда она днем пользуется ванной и туалетом - постоянно ругаются, отключают воду в ванной, выламывают дверь.

Позже истицей были увеличены требования, предъявляемые ею к ответчикам. Истица просила суд взыскать с ответчиков компенсацию морального вреда, размер которого она оценивает в 30 000 рублей, ссылаясь на то, что ответчики не устранили препятствий в пользовании ею общим имуществом (ванной и туалетом). 6 мая 2010 г. она была вынуждена обратиться с заявлением в УВД Советского района (участковый пункт милиции) о решении вопроса ее доступа к местам общего пользования, путем переговоров, без обращения в суд. По данному вопросу обращалась в Администрацию Советского района, к юристам ТСЖ - ООО ПКФ "Д.", к прокурору г. Нижнего Новгорода. Данное хождение по различным инстанциям отняло у нее много сил и заставило сильно нервничать.

Считает, что действиями ответчиков ей и членам ее семьи причинен и моральный вред, заключенный в унижении, беспомощности, стыде, в длительном дискомфортном состоянии и физическом страдании, связанных с невозможностью пользоваться душем и туалетом, а также в вынужденном обращении в суд. Просит учесть и то обстоятельство, что длительное время температура воздуха была 30-40 градусов (л.д.180).

Судом было установлено, что со стороны истицы были предприняты все доступные меры и средства для урегулирования вопроса ее доступа к местам общего пользования, а именно путем переговоров с ответчиками, а в дальнейшем путем обращения ее в различные инстанции. В связи с нерешением данного вопроса истица была вынуждена обратиться с данным иском в суд.

Безусловно, лишение собственника комнаты в коммунальной квартире доступа к местам общего пользования причинило истице как физические, так и нравственные страдания.

При определении размера компенсации морального вреда суд учитывал обстоятельства, при которых были причинены физические и нравственные страдания, степень вины и характер причиненных физических и нравственных страданий, их продолжительность, а также учитывал принцип разумности и справедливости и определил размер компенсации морального вреда в 5000 рублей, подлежащий взысканию в пользу истицы с ответчиков в равных размерах (по 1000 рублей с каждого)⁴.

Таким образом, значение договора о порядке пользования общей вещью велико как для участников, заинтересованных в сохранении общей вещи, так и для участника, решившего продать долю, и для лица, ее приобретающего, повышает оборотоспособность доли, а значит, будет мотивировать участников отношений осуществлять государственную регистрацию его условий. Другое дело, что законом не предусмотрено какой-либо особой ответственности за нарушение условий такого договора, а значит, действуют общие нормы о возмещении убытков и компенсации морального вреда. Убытки собственнику не всегда удается доказать и не всегда они есть, а по компенсации морального вреда судебная практика сложилась таким образом, что суды считают: физические и нравственные страдания по такой категории дел могут быть оценены максимум в 5000 рублей, как в приведенном выше примере, причем обосновывается эта позиция принципами "разумности и справедливости". Судебная практика в отношении нарушений субъективного права собственности должна быть изменена в сторону значительного увеличения размера компенсации морального вреда, взыскание которого с ответчика было бы ощутимым для него и не вызывало бы больше желания причинять физические и нравственные страдания иным собственникам, вынуждало уважать их право собственности, разумно и добросовестно осуществляя свое.

Кроме того, хотелось бы обратить внимание, что ст. 8.1. ГК РФ не предусматривает государственную регистрацию "условий соглашения", как это определено в ст. 277 Проекта ГК, а допускает, что "в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации". Как разъясняется в письме Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству ГД ФС РФ, "с учетом приведенного в статье 1 федерального закона о регистрации прав содержания понятия ограничения (обременения), к ограничениям (обременениям) прав отнесены установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении"

ствлении права собственности, и в том числе аренда⁷⁵. Причем если в ст. 8.1 ГК РФ ограничения и обременения перечисляются как самостоятельные и разные понятия, то в письме термин “обременения” взят в скобки после термина “ограничения”, что наводит на мысль о тождественности терминов. Думается, что в будущем это будет поводом для научных дискуссий. Также в качестве оснований для наступления последствий обременяющих сторон названы закон и решение уполномоченных органов, но не названо соглашение сторон, хотя и приведен в качестве примера договор аренды. Но исходя из общего смысла нормы ст. 8.1. ГК РФ и иностранного опыта регистрации условий соглашения о порядке пользования и владения недвижимой вещью, условия соглашения, определяющего порядок владения и пользования общей вещью, должны регистрироваться в качестве обременений вещи.

Обращаясь вновь к ст. 277 Проекта ГК РФ, хотелось бы отметить, что при условии сохранения принципа единогласия, который не позволяет принимать решения в большинстве случаев, судебные органы будут достаточно часто сталкиваться с рассмотрением данной категории дел. В связи с этим встает вопрос о правовой природе решения суда, можно ли в данном случае считать, что суд определил условия соглашения как договора или он установил правила пользования, но как условия соглашения это квалифицировано быть не может. В последнем случае это решение суда никакие последствия для третьих лиц влечь не должно, поскольку обладает принудительной силой только в отношении конкретных сторон по конкретному делу. Это очень важно, поскольку в ситуации, когда стороны договориться не могут, а суд не вправе устанавливать порядок пользования, который бы распространял требования на третьих лиц, ценность нормы о регистрации условий соглашений значительно утрачивается. Если установить механизм согласования воли на основе принципа большинства, случаи достижения соглашения и формирования договора будут единичными. На наш взгляд, необходимо распространить на соглашение о порядке владения и пользования положения ст. 445 ГК РФ о заключении договора в обязательном порядке. В таком случае суд будет не просто формировать порядок, а помогать сторонам в согласовании условий договора, которые впоследствии можно распространять на приобретателей доли в буду-

щем посредством государственной регистрации условий такого соглашения.

Данный порядок позволит на любом этапе формирования договора обращаться в суд как для целей понуждения к заключению договора, так и для целей установления наиболее разумных и справедливых условий соглашения. Думается, что придание обязательности такому договору будет соответствовать и интересам сторон и не нарушит основных начал гражданского законодательства, поскольку абз. 2 п. 1 ст. 421 ГК РФ допускает это только в случаях, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК, законом или добровольно принятым обязательством. На наш взгляд, сам факт обладания вещью на праве общей долевой собственности накладывает ограничения и необходимость, а значит и обязанность, договариваться.

Нельзя не обратить внимание на то, что п. 2 анализируемой статьи Проекта ГК РФ содержит норму, согласно которой “участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части вещи, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся частью вещи, приходящейся на его долю, соответствующей компенсации, если иное не предусмотрено законом”.

Хотелось бы отметить, что сторонам достаточно редко удастся прийти к сколь-нибудь разумному соглашению, потому что, как правило, это “враждующие стороны”, разведенные супруги, ссорящиеся из-за наследства наследники и т.д. Но существуют примеры логичных и разумных соглашений о порядке владения и пользования.

Так, например, Октябрьским районным судом г. Иркутска рассматривалось дело о признании права собственности в порядке наследования на жилой дом, общая полезная площадь которого составляет 46,5 м², жилая - 29 м². Право собственности на данный объект было признано за тремя наследниками в равных долях. Размеры дома не позволяли использовать его всем собственникам одновременно. Кроме того, двое из собственников долей имели на праве собственности иные жилые помещения. Мировым соглашением между ними был установлен порядок владения и пользования общим долевым имуществом, согласно которому один сособственник осуществляет пользование и владение домом, полностью несет все расходы, связанные с его

содержанием, ремонтом, эксплуатацией и налогообложением. Распоряжение жилым домом осуществляется по согласию всех собственников, одному из них может быть выдана доверенность на совершение определенных действий. Доверенность должна быть удостоверена нотариусом.

Стороны не имеют права в одностороннем порядке вносить изменения в порядок пользования и распоряжения общим имуществом, установленный в соглашении⁶.

Такое соглашение является в некотором смысле примером возможного варианта осуществления субъективного права долевой собственности, где двое из собственников отказались от правомочия пользования в пользу одного из обладателей доли, поскольку не нуждались в жилом помещении. От права же распоряжения отказа не было, и в случае продажи дома из стоимости его будет осуществлена выплата соответствующих долей. Однако абз. 2 п. 2 ст. 277 Проекта ГК РФ предусматривает, что “условия соглашения о владении и пользовании недвижимой вещью, предусматривающие предоставление собственнику во владение и пользование части вещи, явно несоразмерной его доле в праве собственности, ничтожны”. Думается, что данное решение законодателя не обоснованно, что связано, как минимум, с тремя моментами. Во-первых, это противоречие принципу свободы договора. Во-вторых, почти всегда, особенно это касается жилых помещений, не представляется возможным с точки зрения технических особенностей жилого помещения использовать его в точном соответствии с долями. В-третьих, абз. 1 того же пункта этой же статьи предусматривает возможность требовать от других участников, владеющих и пользующихся частью вещи, приходящейся на его долю, соответствующей компенсации.

В заключение хотелось бы отметить, что нормы, предусмотренные ст. 277 Проекта ГК РФ, – это серьезное и необходимое развитие положений ст. 247 действующего ГК РФ.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон Рос. Федерации от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : [ред. от 2 июля 2013 г.] // Российская газета. 1994. № 238-239.

² П. 4.2. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 окт. 2009 г.). Доступ из справ.-правовой системы “КонсультантПлюс”.

³ О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Проект Федерального закона № 47538-6 : [ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27 апр. 2012 г.]. Доступ из справ.-правовой системы “КонсультантПлюс”.

⁴ Дело №2-3134/2010 Советского районного суда города Нижнего Новгорода. URL: <http://rospravosudie.com/act-reshenie-po-isku-ob-ustraneniiprepyatsvij-v-polzovanii-obshhim-imushhestvom-v-kommunalnoj-kvartire-kompensacii-moralnogo-vredavzyskanii-moxova-lyubov-ivanovna-12-04-2011-prochieiskovye-dela-s>.

⁵ О государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в связи с вступлением в силу с 1 марта 2013 г. Федерального закона от 30 дек. 2012 г. № 302-ФЗ “О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации”: Письмо Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству ГД ФС РФ от 22 янв. 2013 г. № 3.3-6/94. Офиц. документ. 2013. № 9.

⁶ Дело № 2-775/2011г. Архив Октябрьского районного суда г. Иркутска.

Поступила в редакцию 03.04.2013 г.