ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ «ИРКУТСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

На правах рукописи

Коваленко Юлия Николаевна

РЕШЕНИЯ СОБРАНИЙ СОСОБСТВЕННИКОВ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

5.1.3 – Частно-правовые (цивилистические) науки

Диссертация

на соискание ученой степени

кандидата юридических наук

Научный руководитель:

доктор юридических наук,

доцент У. Б. Филатова

Иркутск – 2023

Оглавление

Введение ……..3

Глава 1. Решения собраний сособственников: понятие, правовая природа, классификация

1.1. Место решений собраний в системе юридических фактов: подходы к определению правовой природы решений собраний в российском гражданском праве……..….26

1.2. Решение собрания как многосторонняя сделка: особенности и признаки…..……... 45

1.3. Классификация решений собраний сособственников ……..60

Глава 2. Особенности решений собраний сособственников

2.1. Особенности принятия решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности…….79

2.2. Особенности проявления признака фидуциарности в решениях собраний сособственников…….....……..... 94

2.3. Значение и реализация принципа большинства и единогласия при принятии сособственниками решений собраний..…….....109

Глава 3. Отдельные виды решений собраний сособственников

3.1. Решения собраний сособственников общего имущества многоквартирного дома……...126

3.1.1. Правовая природа общего собрания сособственников общего имущества многоквартирного дома……..…126

3.1.2. Особенности принятия решений общим собранием сособственников общего имущества многоквартирного дома……..…145

3.1.3. Особенности признания недействительными решений собраний сособственников общего имущества многоквартирного дома……165

3.2. Решения собраний сособственников земельных участков ……...183

Заключение ……..……..…..211

Список литературы……..……...223

Введение

Актуальность темы диссертационного исследования проявляется в четырех аспектах в их единстве, взаимной связи и совокупности.

Социально-экономический аспект.

Право общей долевой собственности является традиционным и исторически устоявшимся институтом гражданского права, имеющим широкое распространение в сфере имущественных отношений. Данный институт имеет тенденцию к расширению как естественным путём (при возникновении собственности на «общие» объекты в результате раздела совместно нажитого имущества супругов или наследования), так и путем внедрения законодательных конструкций, предусматривающих право общей долевой собственности в отношении земельных участков сельскохозяйственного назначения, общего имущества многоквартирных домов, имущества паевых инвестиционных фондов и т.п.

Однако единый механизм взаимодействия между сособственниками, который был бы присущ всем видам права общей долевой собственности, отсутствует, а существующий не способствует эффективному, качественному и своевременному управлению общей собственностью.

Гражданским кодексом РФ предусмотрено, что любые решения относительно владения, пользования, распоряжения общим имуществом принимаются собственниками единогласно. Даже в том случае, когда число сособственников является сравнительно небольшим, управление общим имуществом по взаимному согласию, согласованность действий сособственников представляются затруднительными. Увеличение же числа сособственников до десятков и сотен ставит под угрозу саму возможность принятия каких-либо юридически значимых решений относительно общего имущества. При этом предполагается, что осуществление правомочий сособственников по владению, пользованию, распоряжению общим имуществом в силу самой сущности права собственности будет систематически реализовываться в течение неопределенно длительного времени. Соответственно, механизм выработки единой воли сособственников должен коррелировать принципу долгосрочного сотрудничества.

Необходимы гибкие и действенные конструкции, позволяющие удовлетворить интересы как каждого отдельно взятого собственника общего имущества, так и всего гражданско-правового сообщества сособственников в целом.

В этой связи допустимо использовать институт решений собраний, обеспечивающий возможность принятия решений сообществом по принципу большинства, применительно к решениям сособственников любых объектов права общей долевой собственности. Подобный подход будет отвечать позиции законодателя, который применяет правила о решениях собраний для некоторых видов гражданско-правовых сообществ сособственников. В свою очередь, это позволит в условиях неустойчивой экономики сделать принятие решений сособственников эффективным и своевременным, обеспечит действенность долгосрочного сотрудничества участников общей долевой собственности.

Правотворческий аспект. Институт решения собрания впервые получил легальное закрепление в российском гражданском законодательстве в 2013 году[1]. До вступления в силу указанных изменений решения собраний существовали и законодательно регулировались в отдельных федеральных законах, в основном касающихся принятия решений органами управления юридических лиц, однако после внесения изменений в ГК РФ сфера применения решений собраний значительно расширилась.

При этом до сих пор в действующем законодательстве отсутствует легальное определение понятия «решение собрания». Законодатель неоднозначно, непоследовательно подошел к принятию решений сособственниками в отсутствие единства терминологии. Законодателем не определены признаки, позволяющие квалифицировать те или иные юридические факты в качестве решений собраний, отражающие их специфику и позволяющие определить их существо, с тем, чтобы, во-первых, применять нормы о решениях собраний к любым решениям сособственников в праве общей долевой собственности, во-вторых, субсидиарно применять нормы о сделках (в случае, если решения собраний относить к сделкам).

[1] О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.

Режим общей долевой собственности предусматривается в различных сферах: гражданской, земельной, жилищной и т.п. Законодательство об общей долевой собственности многослойно и разрозненно (Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, отдельные федеральные законы), что не способствует единообразию применения законодательства. В упомянутых нормативно-правовых актах заложены неодинаковые основные принципы и используются разнородные подходы относительно объектов, отнесенных к единой группе недвижимого имущества. Так, на некоторые сферы распространяется механизм взаимодействия сособственников путем принятия решений собраний (гл. 9.1 ГК РФ), а на некоторые не распространяется, в чем видится непоследовательность законодателя ввиду применения к одним и тем же отношениям неединообразных подходов и правил.

Легальные определения решений собраний, отраженные в жилищном и земельном законодательстве, равно как и требования к проведению общих собраний и фиксации принятых на них решений, противоречат общим нормам гражданского законодательства о решениях собраний.

В некоторых случаях законодатель еще больше усиливает правовую неопределенность механизма принятия решения сособственниками. Например, устанавливая, что решения, принимаемые сособственниками земельного участка сельскохозяйственного назначения, если таковых сособственников более пяти, являются решениями собраний. Указанное неоднозначное правовое регулирование позволяет прийти к выводу, что те же самые решения, принятые сособственниками в количестве меньше пяти, решениями собраний не являются и в этом случае их правовая природа неизвестна.

Не решен вопрос с защитой частных прав сособственников, несогласных с решением большинства; отсутствуют способы защиты в сфере отношений между сособственниками и управляющими организациями, товариществами собственников жилья в случае банкротства таких организаций. Определив необходимость участия органа местного самоуправления в подготовке, созыве, проведении общего собрания, законодателем не предусмотрены последствия нарушения органом местного

самоуправления таких обязанностей, возможности признания решений собраний недействительными вследствие таких нарушений.

Выработанный законодателем подход к определению долей сособственников в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома не учитывает специфику расчета такой доли.

Несоответствие общего и специального законодательства, а также специальных нормативно-правовых актов друг другу, отсутствие единообразия в регулировании отношений, связанных с принятием решений в праве общей долевой собственности разных видов, противоречат принципу системности законодательства, делают его нелогичным и непоследовательным.

Доктринальный аспект. В научной доктрине до настоящего времени не сложилось четкого понимания правовой природы решения собрания. Решения собраний рассматривались в основном применительно к юридическим лицам и оценивались в «узко-корпоративном» смысле. В свою очередь, это способствовало развитию множества дискуссий в цивилистике не только по вопросу сущности решений собраний (как сделки, локального акта и т.д.), но и возможности применения данного института к иным правоотношениям, в том числе к отношениям сособственности.

Недостаточная изученность данной конструкции, в том числе с учетом опыта иностранных юрисдикций, наличие многочисленной, но неединообразной судебной практики по спорам, связанным с принятием решений собраний участниками гражданско-правовых сообществ, породило значительное количество теоретических и практических проблем.

Неясными остаются вопросы относительно определения правовой природы решений собраний, их квалифицирующих признаков, места в системе юридических фактов; открыт вопрос о возможности применения модели решения собрания ко всем решениям, принимаемым сособственниками в праве общей долевой собственности, что способствует неоправданно дифференцированному подходу к разрешению споров сособственников. В отечественной цивилистике недостаточно проработан вопрос о классификациях решений собраний.

В научных публикациях за последние годы высказан ряд интересных суждений по вопросам применения решений собраний, что создает предпосылки для систематизации знаний о решениях собраний.

Правоприменительный аспект. Недостаточная теоретическая разработанность положений о решениях собраний приводит к разрозненности и нестабильности правоприменения. Суды сталкиваются с проблемой квалификации решений собраний в качестве таковых: определение правовой природы решений собраний имеет важное практическое значение, поскольку этим предопределяются субъективные права и обязанности участников гражданско-правового сообщества.

Еще большее значение имеет вопрос о том, являются ли соглашения, принимаемые сособственниками, решениями собраний, поскольку от этого зависит легитимность принятых решений, их исполнение, защита прав сообщества и сособственников, как согласных, так и не согласных с общим решением. Например, в зависимости от того, признавать решения сособственников решениями собраний или нет, будет решаться вопрос о допустимости принятия таких решений по принципу подчинения несогласного меньшинства большинству, применяя к таким решениям нормы главы 9.1 Гражданского кодекса РФ о решениях собраний и главы 9 «Сделки».

У судов отсутствует единый подход к определению доли в целях расчета доли сособственников при голосовании на собраниях, распределении бремени содержания общего имущества. Большое количество споров, связанных с компетенцией сособственников на принятие тех или иных решений, участием не-собственников в общих собраниях, возможностью оспаривания решений сособственников и основаниями признания их недействительными, свидетельствует о необходимости разрешения поставленных практикой задач. В связи с отсутствием единообразного подхода в правовом регулировании решений сособственников в гражданском, жилищном, земельном законодательстве, суды по-разному разрешают аналогичные споры в отношении разных объектов общего имущества.

Вышеизложенное предопределяет актуальность, своевременность и востребованность темы настоящего диссертационного исследования.

Степень научной разработанности темы научных изысканий. Отдельные аспекты, связанные с решениями собраний в системе юридических фактов, исследованы в работах В. К. Андреева, Т. И. Афанасьевой, Л. К. Беджаше, Ю. Г. Степанова, А. Я. Ганижева, В. В. Груздева, В. В. Долинской, Н. Н. Пахомовой, О. М. Родионовой, К. И. Труханова, С. Ю. Филипповой, Г. В. Цепова, А. Я. Рыженкова, Д. В. Новака и др. Такому признаку решений собраний, как фидуциарность отношений между участниками, посвящены работы В. В. Ровного, А. Э. Колиевой, Т. С. Бойко, В. А. Сырбо. Решения собраний в праве общей долевой собственности исследованы, в том числе методом компаративного анализа, в работах У. Б. Филатовой, С. Н. Касаткина, Е. С. Корчагиной, О. М. Родионовой.

Многие работы в области отношений по поводу общего имущества в многоквартирных домах, способов управления многоквартирным домом таких ученых, как Н. А. Артебякина, В. В. Бажилин, Е. В. Бобров, Л. С. Колпакова, Л. З. Газизуллина, А. В. Голубев, О. Г. Кирякова, С. А. Лушкин, С. Э. Маслей, С. И. Суслова, И. В. Хлопцев, посвящены решениям собраниям сособственников в праве общей долевой собственности. Ряд вопросов, связанных с управлением землями сельскохозяйственного назначения и принятием решений сособственниками такого имущества, изучен Ю. Л. Грачковой, И. А. Елисеевой, С. А. Липски, С. Н. Лукьянчиковой, В. А. Майбородой, Н. Г. Нарышевой. Однако комплексного исследования решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности, с учетом объектов права общей долевой собственности, не проводилось.

Монографические исследования по вопросу о решениях собраний в системе юридических фактов представлены в трудах С. С. Кривушевой «Решения собраний как юридические факты в российском гражданском праве» (Москва, 2019), Д. И. Степанова «Недействительность корпоративных решений: статьи по проблемным вопросам» (Москва, 2021), А. А. Кузнецова «Реорганизация хозяйственных обществ: гражданско-правовые способы защиты прав и законных интересов участников и кредиторов» (Москва, 2021). Решениям собраний посвящены главы в постатейных комментариях к Гражданскому кодексу Российской Федерации под редакцией П. В.

Крашенинникова, Б. М. Гонгало, в монографиях В. А. Лаптева «Корпоративное право: правовая организация корпоративных систем» (Москва, 2019), Н. Н. Пахомовой «Основы теории корпоративных отношений» (Екатеринбург, 2004).

Однако монографических исследований о решениях собраний сособственников в праве общей долевой собственности на сегодняшний момент не имеется.

Начиная с 2014 года, решения собраний рассматривались в некоторых диссертационных работах, но лишь в конкретных пределах изучения. В этой связи непосредственно имеются в виду докторские диссертации С. Ю. Филипповой «Юридические действия как юридические факты в российском гражданском праве» (Москва, 2021), В. В. Груздева «Автономное гражданско-правовое регулирование» (Курск, 2021), О. М. Родионовой «Правовые формы реализации волевых отношений в механизме гражданско-правового регулирования» (Москва, 2017), О. А. Серовой «Теоретико-методологические и практические проблемы классификации юридических лиц современного гражданского права России» (Самара, 2011), кандидатские диссертации С. С. Кривушевой «Решения собраний как юридические факты в российском гражданском праве» (Екатеринбург, 2018), В. А. Мосина «Недействительность решений органов управления корпораций» (Челябинск, 2018), А. А. Клячина «Юридические факты в механизме гражданско-правового регулирования деятельности акционерных обществ» (Пермь, 2016), А. Б. Козыревой «Корпоративное правотворчество: теория и практика» (Москва, 2016), А. И. Кузьмина «Возникновение, изменение и прекращение права участия в хозяйственных обществах на основании актов корпорации и ее участников» (Москва, 2014), О. А. Макаровой «Правовое обеспечение корпоративного управления в акционерных обществах с участием государства» (Санкт-Петербург, 2014).

Таким образом, решения собраний сособственников в праве общей долевой собственности не становились предметом монографий и диссертационных работ, что позволяет прийти к выводу о недостаточности в отечественной цивилистике актуального, комплексного монографического исследования, посвященного решениям собраний сособственников, учитывающего последние изменения

правового регулирования и содержащего анализ актуальной правоприменительной практики.

Объектом исследования выступают правоотношения, обусловленные принятием решений сособственниками в праве общей долевой собственности, в том числе правоотношения, возникающие в процессе созыва, подготовки и проведения собрания сособственников, а также в случае признания решения собрания недействительным.

Предметом исследования выступает действующее гражданское законодательство Российской Федерации и ряда иностранных юрисдикций, судебная правоприменительная практика, доктринальные идеи, взгляды, теории, суждения и гипотезы, предлагаемые российскими и зарубежными учеными.

Цель настоящего диссертационного исследования заключается в формировании научного представления о решениях собраний сособственников на основе изучения правовых норм, их применения судами и доктринального осмысления существа решения собрания как юридического факта, а также формулировании предложений, направленных на развитие правового регулирования решений собраний сособственников и совершенствование правоприменительной практики.

Достижение поставленной цели детерминировало **следующие задачи**:

- установить место решений собраний в системе юридических фактов с учетом системного анализа подходов к определению правовой природы решений собраний в отечественном гражданском праве;

- выявить особенности и конститутивные признаки решений собраний, определяющие их существо как многосторонней сделки;

- определить основные классификации решений собраний сособственников в целях наибольшего понимания содержания данного института;

- выявить особенности принятия решений собраний сособственниками в праве общей долевой собственности;

- выявить и проанализировать проявления фидуциарности в решениях собраний сособственников как признака многосторонней сделки;

- определить значение и исследовать реализацию принципа большинства и единогласия при принятии решений собраний сособственниками;

- изучить правовую природу общего собрания сособственников общего имущества многоквартирного дома;

- рассмотреть особенности принятия решений собраний сособственников применительно к такому объекту права общей долевой собственности, как общее имущество многоквартирного дома;

- выявить особенности признания недействительными решений собраний сособственников общего имущества многоквартирного дома;

- рассмотреть особенности решений собраний сособственников земельных участков, в том числе земельных участков сельскохозяйственного назначения, выявить специфику возникающих правовых проблем, проанализировать подходы судов и рекомендации государственных органов в целях практического решения проблем регулирования исследуемых правоотношений, выработать собственные пути их решения.

Теоретическую основу настоящей работы составляют труды таких авторов, как Т. Е. Абова, С. С. Алексеев, В. А. Белов, Ю. Ф. Беспалов, Т. В. Богачева, Т. С. Бойко, В. В. Витрянский, Л. З. Газизуллина, Б. М. Гонгало, В. В. Груздев, С. П. Гришаев, В. В. Долинская, А. В. Егоров, О. С. Иоффе, О. Г. Кирякова, Е. Б. Козлова, О. А. Красавчиков, П. В. Крашенинников, А. А. Кузнецов, С. А. Липски, В. А. Майборода, В. А. Мосин, Д. В. Новак, Н. Н. Пахомова, К. П. Победоносцев, О. Н. Садиков, А. П. Сергеев, О. А. Серова, Ю. П. Свит, Д. И. Степанов, С. И. Суслова, У. Б. Филатова, С. Ю. Филиппова, М. А. Церковников, Г. Ф. Шершеневич и др.

Что касается работ зарубежных авторов, то следует отметить исследования таких ученых, как A. C. Freeman, M. Conaglen, A. Dignam, J. Lowry, J. W. Singer, R. Kraakman, J. Armour, P. Davies, L. Enriques, H. Haasmann, G. Hertig, K. Hopt, Hideki Kanta, M. Pargendler, W.-G. Ringe, E. Rock и др.

Методологическую основу диссертационной работы составил диалектический метод, позволяющий проанализировать решения собраний, принимаемые участниками различных гражданско-правовых сообществ в отношении

дифференцированных объектов общей собственности, выявить специфику отношений сособственников при принятии ими решений.

В работе использовались формально-логические методы, такие как: индукция и дедукция, анализ и синтез, сравнение и аналогия, позволяющие прийти к выводам, являющимся выносимыми на защиту основными положениями. Ретроспективный анализ российского и иностранного законодательства о решениях собраний, а также научных воззрений, касающихся формирования общей воли, позволил выявить этапы формирования доктринальных подходов к определению понятия решения собрания, особенности правового регулирования решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности в российском гражданском праве. Метод системного исследования позволил определить конститутивные признаки решений собраний, выработать критерии их систематизации и классификации, а также дать правовую оценку проблемам, возникающим при принятии решений сособственниками общего имущества.

Определение понятия решения собрания дано с использованием метода технико-юридического анализа. Действующее российское законодательство и судебная практика арбитражных судов и судов общей юрисдикции по заявленной теме проанализированы с использованием формально-юридического метода. Сравнительно-правовой метод исследования позволил всесторонне изучить фидуциарность в качестве признака решения собрания как многосторонней сделки и позволил прийти к выводу о том, что в континентальном и английском праве фидуциарность понимается не только как признак добросовестного поведения, основанного на личных доверительных отношениях (классическое римское право), но и как стандарт, предписывающий лояльное отношение в силу корпоративной или иной связанности.

Нормативную основу исследования составили Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации (в редакции от 14.04.2023), Жилищный кодекс Российской Федерации (в редакции от 28.04.2023), Земельный кодекс Российской Федерации (в редакции от 28.04.2023), иные федеральные законы и другие нормативно-правовые акты Российской Федерации, а также некоторые

положения гражданского права Франции, Германии, Австрии, Италии, Англии, Японии.

Обоснованность и достоверность результатов исследования подтверждаются использованием в диссертационном исследовании научных трудов и публикаций российских и иностранных ученых, сравнительным анализом значительного объема нормативно-правовой базы и судебной практики по выбранной теме, применением методов научного познания, соответствующих диссертационной работе.

Научная новизна работы определяется как постановкой заявленной проблемы, так и подходом к ее решению через определение квалифицирующих признаков решения собрания и, как следствие, установление правовой природы решений собраний сособственников. Впервые после нормативного регулирования решения собрания в главе 9.1 Гражданского кодекса Российской Федерации предпринята попытка системного исследования решения собрания одной из значительных групп гражданско-правовых сообществ, поименованных в пункте 2 статьи 181.1 Кодекса, - сособственников в праве общей долевой собственности, с учетом современного состояния действующего российского гражданского законодательства, правоприменительной, в том числе судебной, практики и науки гражданского права.

Выдвинуты новые аргументы в пользу обоснования уже высказанных в доктрине теоретических положений по вопросу сделочной природы решений собраний. В диссертационном исследовании впервые комплексным подходом через определение основных признаков многосторонней сделки, таких как: необходимость согласования волеизъявлений - достижения соглашения, наличие единой общей цели; тождество и однонаправленность интересов участников гражданско-правового сообщества, имущественно-организационный характер, фидуциарность, установлено, что решения собраний в полной мере обладают всей названной совокупностью признаков, а потому являются многосторонними сделками.

С учетом исследования фидуциарных отношений в доктрине и праве иностранных юрисдикций обоснована принципиально новая позиция, согласно которой решения собраний сособственников (у которых личные доверительные

отношения могут отсутствовать в принципе) обладают признаком фидуциарности вследствие связанности общим имуществом, что обязывает сособственников к соблюдению стандартов добросовестного фидуциарного поведения.

Впервые систематизированы и обобщены доктринальные подходы к определению понятия решения собрания в узко-корпоративном и широком смыслах в зависимости от того, рассматривались ли учеными решения собраний только применительно к юридическим лицам либо в гражданско-правовых сообществах в целом.

Намерение раскрыть специфические черты решений собраний сособственников позволило выявить критерии, позволяющие классифицировать решения собраний. Впервые обобщены все касающиеся решений собраний сособственников классификации. Определена, подробно рассмотрена и изучена одна из классификаций решений собраний по виду объекта права общей долевой собственности, вокруг которого формируется и выстраивается гражданско-правовое сообщество сособственников.

Автором осуществлено многоаспектное сравнительное исследование решений собраний участников гражданско-правового сообщества сособственников в праве общей долевой собственности по отечественному и зарубежному законодательству. Новизна исследования определяется также предложенными автором вариантами разрешения специфических проблем, возникающих при принятии решений собраний, а именно: проблем кворума, компетенции, расчета долей сособственников, оснований признания недействительными решений собраний в гражданско-правовых сообществах сособственников общего имущества в многоквартирном доме и сособственников земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

Научная новизна находит непосредственное выражение в следующих **основных положениях, выносимых на защиту:**

1. Обосновано распространение правил главы 9.1 ГК РФ не только на те решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, но и на те решения, гражданско-правовые последствия которых следуют из общих начал и

смысла гражданского законодательства, включая соглашения сособственников в праве общей долевой собственности.

Этот подход позволит восполнить пробел в правовом регулировании, предоставит гражданско-правовым сообществам возможность пользоваться нормами главы 9.1 ГК РФ для регулирования процесса принятия, оформления решений и придания им правового статуса в отсутствие специального законодательства.

2. Решение собрания представляет собой многостороннюю сделку и соответствует всем ее признакам, которыми являются: необходимость согласования волеизъявлений – достижение соглашения; наличие единой общей цели; тождество и однонаправленность интересов участников гражданско-правового сообщества; организационно-имущественный характер; фидуциарность.

3. Фидуциарность понимается как свойство многосторонней сделки, сущность которого заключается в наличии между ее сторонами особых отношений, обусловленных единством интересов в силу связанности общностью, направленных на достижение общей цели и характеризующихся в связи с этим наличием дополнительных прав и обязанностей участников таких отношений.

Общность может быть детерминирована общим имуществом (в собраниях сособственников), общим должником (в собраниях кредиторов), участием в одном обществе (в общих собраниях юридических лиц), общим интересом.

Индикатором отсутствия фидуциарности может считаться отступление от общей цели, принятие решения вопреки общим интересам. В таком понимании фидуциарность присуща как сообществам, формируемым на добровольной основе, в которых она проявляется наиболее очевидным образом в своем классическом понимании (когда основа такого доверия лежит в плоскости личных доверительных отношений), так и вынужденным гражданско-правовым сообществам (когда доверие обусловлено общей целью и единством интересов).

Фидуциарность характеризуется следующим:

(а) Наличием особых морально-этических «фидуциарных» стандартов поведения, прямо не регламентированных правовыми нормами, но обусловленных необходимостью действовать в общих, а не личных интересах;

(б) Гарантийными сдерживающими мерами ненарушения права как превентивного характера, направленные на недопущение ситуации нарушения (ex ante), так и защитного характера (ex post).

4. Предложена авторская классификация решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности в зависимости от цели принимаемых решений и особенностей принятия:

- распорядительные решения, принимаемые в отношении общего имущества, связаны с конститутивной основой гражданско-правового сообщества сособственников и затрагивают основу общности, а потому требуется единогласие сособственников в принятии решений;

- управленческие (организационные) решения, принимаемые по поводу организации деятельности гражданско-правового сообщества сособственников;

- компетенционные решения, наделяющие иных лиц, не относящихся к сособственникам, определенной компетенцией или полномочиями в отношении общего имущества;

- процедурные решения, направленные на установление определенного порядка, процедуры, хода проведения собрания.

Разная цель принятия и степень влияния на общность и судьбу общего имущества предопределяют разные требования к кворуму, необходимому для их принятия.

Только распорядительные решения в силу их особой значимости требуют единогласия. Управленческие и компетенционные решения принимаются квалифицированным большинством голосов. Для принятия процедурных решений достаточно простого большинства голосов.

5. Доказано, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не является органом управления многоквартирным домом, а представляет собой гражданско-правовое сообщество собственников помещений в многоквартирном доме, участники которого управомочены принимать решения в пределах своей компетенции, имеющие правовые последствия для всех собственников

многоквартирного дома, в том числе для тех, кто не принимал участия в голосовании, голосовал против принятия соответствующих решений или воздержался.

6. Решение собрания собственников общего имущества в многоквартирном доме является юридическим фактом в жилищном праве, обладающим следующими особенностями:

- инициатором собрания может выступать не только член такого сообщества, но и иное лицо;

- в некоторых случаях устанавливается обязанность собственников к проведению собрания и/или принятию решений;

- правом участия в общем собрании собственников и принятия решений помимо собственников – членов гражданско-правового сообщества наделены лица, не имеющие статуса собственника;

- кроме самих сособственников, правом оспаривания решений собраний наделены иные субъекты права – специализированные органы;

- установлены повышенные требования к решениям собраний, их созыву, проведению, фиксации: запрет на принятие решения по вопросам, не включенным в повестку, исчерпывающий характер компетенции собрания, наличие жестких регламентированных требований к протоколу собрания, нарушение которых может повлечь его недействительность.

7. Решения, принимаемые собственниками права общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, являются решениями собраний независимо от количества сособственников.

Предлагаются следующие изменения в действующее законодательство:

1. изложить пункт 2 статьи 181.1 Гражданского кодекса Российской Федерации в следующей редакции: «Решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, а также решение собрания, гражданско-правовые последствия которого следуют из общих начал и смысла гражданского законодательства, включая соглашение сособственников в праве общей долевой собственности, порождает правовые последствия, на которые решение собрания

направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, сособственников, кредиторов при банкротстве и других – участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений»;

2. Изложить пункт 5 статьи 287.5 Гражданского кодекса Российской Федерации в следующей редакции: «Доля собственника помещения, машино-места в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему помещения, машино-места в общей площади жилых и нежилых помещений и машино-мест всех сособственников, без учета площади общего имущества в здании или сооружении».

3. дополнить статью 10 Жилищного кодекса Российской Федерации «Основания возникновения жилищных прав и обязанностей» пунктом 7 следующего содержания: «7) из решений собраний сособственников общего имущества многоквартирного дома»;

4. изложить пункт 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации в следующей редакции: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна доле общей площади принадлежащего ему помещения в общей площади жилых и нежилых помещений всех сособственников, без учета площади общего имущества многоквартирного дома»;

5. изложить пункт 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации в следующей редакции: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является гражданско-правовым сообществом собственников помещений в многоквартирном доме, управомоченным принимать решения в пределах своей компетенции, имеющие правовые последствия для всех собственников многоквартирного дома, в том числе для тех, кто не принимал участия в голосовании, голосовал против принятия соответствующих решений или воздержался»;

6. дополнить статью 44 Жилищного кодекса Российской Федерации пунктом 3 следующего содержания: «Компетенция общего собрания не является

исчерпывающей и может включать иные вопросы, в том числе прямо не поименованные в настоящем законе и иных федеральных законах. Ограничения компетенции общего собрания допускаются в следующих случаях: 1) общее собрание не может принимать решения по вопросам, не относящимся к общему имуществу, и решения не должны затрагивать право собственности на принадлежащее собственнику помещение; 2) принимаемые решения не должны противоречить императивным нормам закона и не входить в компетенцию государственных и муниципальных органов и организаций».

7. изложить пункт 2 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации в следующей редакции: «В случае, если на общем собрании присутствуют все собственники, они вправе вносить изменения в повестку дня и принимать решения по всем вопросам владения, пользования, распоряжения общим имуществом многоквартирного дома, в том числе и не включенным в повестку дня»;

8. Включить в пункт 3 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» подпункт 11 следующего содержания: «К компетенции общего собрания относятся вопросы предоставления в залог земельного участка, дачи согласия лицом, уполномоченным на это от имени всех сособственников, на залог права аренды земельного участка, а также вопросы организационного характера, включая способ определения кворума собрания и кворума для принятия решений собраний»;

9. дополнить статью 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» пунктом 3.1 следующего содержания: «Компетенция общего собрания не является исчерпывающей и может включать иные вопросы, в том числе прямо не поименованные в настоящем законе и иных федеральных законах. Ограничения компетенции общего собрания допускаются в следующих случаях: 1) общее собрание не может принимать решения по вопросам, не относящимся к общему имуществу; 2) принимаемые решения не должны противоречить императивным нормам закона и не затрагивать компетенцию государственных и муниципальных органов и организаций».

10. изложить пункт 1 статьи 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в следующей редакции: «Владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения осуществляются в соответствии с решением общего собрания собственников».

11. изложить пункт 4.1 статьи 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в следующей редакции: «В случае, если на общем собрании присутствуют все собственники, они вправе вносить изменения в повестку дня и принимать решения по всем вопросам владения, пользования, распоряжения земельным участком сельскохозяйственного назначения, в том числе и не включенным в повестку дня»;

12. дополнить статью 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» пунктом 4.2 следующего содержания: «Нарушение установленного настоящим Законом порядка и сроков уведомления о собрании может являться основанием признания решения собрания собственников недействительным, если это повлияло или могло повлиять на волеизъявление участников общего собрания собственников»;

13. дополнить статью 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» пунктом 4.3 следующего содержания: «Ненадлежащее исполнение органом местного самоуправления своих обязанностей при созыве, организации, проведении собрания собственников может являться основанием признания решения собрания собственников недействительным, если это повлияло или могло повлиять на волеизъявление участников общего собрания собственников».

Теоретическая значимость диссертационной работы заключается в возможности использования предложений и выводов автора для дальнейшего научного исследования решений собраний в целом и решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности.

Теоретическая значимость диссертационного исследования заключается и в том, что предложенные автором положения, основанные на всестороннем анализе российского и зарубежного законодательства и правоприменительной практики,

способны обогатить новыми подходами и содержанием учение о юридических фактах; направлены на расширение научных воззрений на правовую природу решений собраний в целях развития общей теории корпоративного права, а также на некоторые аспекты права общей долевой собственности, что является значимым для развития общей теории вещного права. Сформированные по результатам диссертационного исследования рекомендации и теоретические положения могут быть использованы в научной деятельности, в процессе нормотворчества, правоприменительной деятельности, а также в учебном процессе.

Практическая значимость диссертационного исследования состоит в возможности применения сформулированных автором рекомендаций и предложений по дальнейшему совершенствованию правового регулирования в сферах гражданского, жилищного, земельного законодательства и законодательства о банкротстве. Выводы автора могут применяться в правоприменительной практике: практикующими юристами при формировании правовой позиции по спорам, связанным с оспариванием решений собраний, а также при подготовке, созыве, проведении общих собраний сособственников общего имущества.

Диссертационное исследование может стать основной для будущих исследований как теоретического, так и эмпирико-правового значения. Кроме того, итоговые результаты научного исследования настоящей диссертационной работы могут использоваться в преподавательской деятельности для разработки курсов и преподавании таких дисциплин, как: гражданское право, предпринимательское право, жилищное право, земельное право, а также при разработке учебно-методических планов и учебных пособий по указанными дисциплинам.

Апробация результатов исследования определяется тем, что диссертационная работа была выполнена на кафедре гражданского права Юридического института ФГБОУ ВО «Иркутский государственный университет». Диссертация обсуждена на заседании кафедры. Основные идеи и теоретические положения диссертационного исследования составили содержание докладов автора на ряде научно-практических конференций, в том числе: VI Международной научно-практической конференции «Современные проблемы России и зарубежных стран» (8

декабря 2017 г., Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА России)), Всероссийской научно-практической конференции «Современные проблемы правотворчества и правоприменения» (23 марта 2018 г., г. Иркутск), VII Международной научно-практической конференции «Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран» (5 октября 2018 г., Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА России)), VIII Международной научно-практической конференции «Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран» (27 сентября 2019 г., Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА России)), X ежегодной Международной научно-практической конференции «Защита частных прав: проблемы теории и практики» (23-24 сентября 2021 г., Байкальский юридический форум, Байкальский государственный университет, г. Иркутск), IX Международной научно-практической конференции «Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран» (1 октября 2021 г., Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА России)), Межвузовской научной студенческой конференции «Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности в Российской Федерации» (9 апреля 2022 г., Иркутский государственный университет, г. Иркутск), V Международной научно-практической конференции «Современные проблемы и перспективы развития частно-правового и публично-правового регулирования» (22 апреля 2022 г., Институт права Башкирского государственного университета, г. Уфа), Всероссийской студенческой научной конференции «Современная юриспруденция: правовая модель и правоприменительная практика» (08 апреля 2023 г., Иркутский государственный университет, г. Иркутск).

Перечень публикаций автора. Основные положения и выводы исследования апробированы в пятнадцати работах автора, пять из которых в рецензируемых научных изданиях, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации:

1. Коваленко Ю. Н. Соглашения сособственников в праве общей долевой собственности: правовая квалификация / Ю. Н. Коваленко // Общество: политика, экономика, право. – 2018. – № 9. – С. 74-78.

2. Коваленко Ю. Н. Фидуциарность как признак решения собрания / Ю. Н. Коваленко // Академический юридический журнал Иркутского института законодательства и правовой информации имени М. М. Сперанского. – 2018. – № 4 (74). – С. 44-50.

3. Коваленко Ю. Н. Развитие альтернативных форм проведения общих собраний сособственников / Ю. Н. Коваленко // Гражданское право. – 2022. – № 1. – С. 30-33.

4. Коваленко Ю. Н. Доля сособственника общего имущества многоквартирного дома: подходы к ее определению / Ю. Н. Коваленко // Мировой судья. – 2022. – № 3. – С. 30-34.

5. Коваленко Ю. Н. Проблемы определения доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме / Ю. Н. Коваленко // Сибирский юридический вестник. – 2022. – № 4 (99). – С. 42-50.

Иные публикации автора:

1.Коваленко Ю. Н. Признаки решения собрания как юридического факта / Ю. Н. Коваленко // Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран : материалы VI Междунар. науч.-практ. конф. Иркутск, 8 дек. 2017 г. : в 2 т. / отв. ред. С. И. Суслова. – Иркутск : Иркут. ин-т (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2018. – Т. 1. – С. 220-225.

2.Коваленко Ю. Н. Правовая природа решений собраний в российском гражданском законодательстве / Ю. Н. Коваленко // Пролог: журнал о праве. – 2017. – № 3.

3.Коваленко Ю. Н. К вопросу о фидуциарности решений собраний / Ю. Н. Коваленко // Современные проблемы правотворчества и правоприменения : материалы Всероссийской науч.-практ. конф. Иркутск, 23 мар. 2018 г. / отв. ред. С. И. Суслова. – Иркутск : Иркут. ин-т (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2018. – 329 с. - С. 135-140.

4.Коваленко Ю. Н. Правовая квалификация соглашения долевых собственников в судебной практике Российской Федерации / Ю. Н. Коваленко // Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран: материалы

VII Междунар. науч.-практ. конф. Иркутск, 5 окт. 2018 г. / отв. ред. Э. И. Девицкий, С. И. Суслова. – Иркутск : Иркут. ин-т (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2018. – С. 143-146.

5.Коваленко Ю. Н. Некоторые правовые проблемы признания недействительными решений собраний собственников помещений в многоквартирных домах при банкротстве управляющих организаций и ТСЖ / Ю. Н. Коваленко // Проблемы современного законодательства России и зарубежных стран: материалы VIII Междунар. науч.-практ. конф. Иркутск, 27 сен. 2019 г. / отв. ред. С. И. Суслова. – Иркутск : Иркут. ин-т (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2019. – 365 с. – С. 172-177.

6.Коваленко Ю. Н. Некоторые правовые проблемы признания недействительными решений собраний собственников помещений в многоквартирных домах при банкротстве управляющих организаций и ТСЖ / Ю. Н. Коваленко // Пролог: журнал о праве. – 2019. – № 3. – С. 70-77.

7. Коваленко Ю. Н. Защита частных прав сособственника путем выдела земельного участка сельскохозяйственного назначения / Ю. Н. Коваленко // Защита частных прав: проблемы теории и практики: материалы 10-й ежегод. междунар. науч.-практ. конф., состоявшейся в рамках 2-го Байкал. юрид. форума, Иркутск, 23-25 сен. 2021 г. / отв. ред. Н. П. Асланян, Ю. В. Виниченко. – Иркутск : Изд. дом БГУ, 2021. – С. 173-180.

8.Коваленко Ю. Н. Проблемы определения доли сособственника для целей принятия решений собраний / Ю. Н. Коваленко // Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности в Российской Федерации : материалы Межвузовской научной студенческой конференции, Иркутск, 09 апр. 2022 г. / отв. ред. О. В. Горбач. – Иркутск : Изд-во Иркут. ун-та, 2022. – С. 301-304.

9. Коваленко Ю. Н. Некоторые проблемы и перспективы развития института решений собраний сособственников земельных участков сельскохозяйственного назначения / Ю. Н. Коваленко // Современные проблемы и перспективы развития частно-правового и публично-правового регулирования: сборник материалов V междунар. науч.-практ. конф., посвященной 20-летию кафедры гражданского права

Института права Башкирского государственного университета (г. Уфа, 22 апр. 2022 г.) / отв. ред. Е. В. Ахтямова. – Уфа : РИЦ БашГУ, 2022. – 308 с. – С. 144-149.

10. Коваленко Ю. Н. Классификация решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности: основания и правовое значение / Ю. Н. Коваленко // Современная юриспруденция: правовая модель и правоприменительная практика: мат-лы Всероссийской студенческой науч. конф. Иркутск, 08 апр. 2023 г. / отв. ред. О. В. Горбач. – Иркутск : ЮИ ИГУ, 2023. – С. 207-211.

Структура диссертационной работы обусловлена целью и задачами исследования и включает в себя введение, три главы, состоящие из десяти подразделов, заключение и список литературы. В первой главе, содержащей три подраздела, рассмотрены аспекты правовой природы решений собраний в целом, признаки решений собраний как многосторонней сделки и их классификация. Вторая глава, также содержащая три подраздела, посвящена особенностям решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности, включая проявление признака фидуциарности в решениях собраний, анализ принципа большинства и единогласия при принятии решений собраний собственников. Третья глава касается видов решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности, в том числе решений собраний сособственников общего имущества в многоквартирном доме и сособственников земельных участков.

Глава 1. Решения собраний сособственников: понятие, правовая природа, классификация

1.1. Место решений собраний в системе юридических фактов: подходы к определению правовой природы решений собраний в российском гражданском праве

Решения собраний - один из самых дискуссионных юридических фактов в отечественном гражданском праве. Многолетние споры о его самостоятельности, наряду со сделками, решениями суда и иными актами, порождающими, изменяющими и прекращающими гражданские права и обязанности, получили законодательное разрешение в 2013 году. Система юридических фактов российского гражданского права была обогащена таким понятием, как решение собрания: соответствующие изменения внесены в статью 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ), а также создано специальное правовое регулирование, объединённое в нормах главы 9.1 ГК РФ[2].

Глава 9.1 ГК РФ устанавливает единые нормы, касающиеся общих требований к решениям собраний, основаниям их недействительности, порядку оспаривания, характерные для собраний, организуемых и проводимых во всех гражданско-правовых сообществах вне зависимости от их организационно-правовых форм, предназначенные для субсидиарного применения при отсутствии необходимых норм в специальном законодательстве.

Упомянутые изменения гражданского законодательства соответствовали общей тенденции законодателя, которая, как справедливо отметил В. А. Белов[3], сводилась к максимальному обобщению понятий и появлению единых общих правил безотносительно специфики правоотношений.

---

[2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30 ноя. 1994 г. № 51-ФЗ // Рос. газ. 1994. №№ 238-239; О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2013. № 19. Ст. 2327.

[3] Корпоративное право. Актуальные проблемы теории и практики / под ред. В. А. Белова. М. : Издательство Юрайт, 2014. С. 27.

Официальное закрепление решения собрания в системе юридических фактов вызвало новую волну дискуссий относительно его правовой природы. При этом, несмотря на очевидное понимание решения собрания как юридического факта, единства мнений относительно правовой природы не появилось и после законодательного закрепления данного института[4].

Понимание правовой природы того или иного явления позволяет правильно устанавливать и применять методы и инструменты правового регулирования, выявлять пробелы и противоречия в действующей нормативно-правовой базе в целях ее совершенствования, в связи с чем необходимо провести общий обзор существующих в доктрине точек зрения относительно сущности решения собрания как элемента правовой реальности и выработать собственную логически обоснованную и аргументированную позицию.

Из пункта 2 статьи 181.1 ГК РФ следует, что, во-первых, решение собрания вызывает правовые последствия для всех участников данного гражданско-правового сообщества, то есть для тех, кто имел право участвовать в собрании, и может вызывать правовые последствия для иных лиц в случаях, установленных законом или если это вытекает из существа отношений. Во-вторых, гражданско-правовые последствия вызывают только названные законом решения собраний, к каким непосредственно статья 181.1 ГК РФ относит решения собраний участников юридического лица, сособственников, кредиторов при банкротстве и других – участников гражданско-правовых сообществ.

Из содержания нормы статьи 181.1 ГК РФ, определяющей основные положения о решении собрания, непонятно, что понимается под этим правовым явлением.

Дефиниция, предлагаемая Верховным Судом Российской Федерации, также не раскрывает правовую природу решений собраний. Так, Верховный Суд РФ подчеркнул, что гражданско-правовым сообществом является определенная группа лиц, обладающая полномочиями принимать решения на собраниях; что решения собраний обладают признаком обязательности для участников такого гражданско-

[4] Клячин А. А. Решение собрания как юридический факт в корпоративном праве // Вестн. Перм. ун-та. Юрид. науки. 2015. № 4 (30). С. 65.

правового сообщества и для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений; наконец, что решениями собраний являются такие решения, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия (пункт 103 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»[5] (далее по тексту – Постановление Пленума ВС РФ № 25).

Для понимания правовой природы решения собрания необходимо обратиться к значению слова «собрание». Согласно определению, данному в Толковом словаре русского языка С. И. Ожегова, «собрание – это совместное присутствие где-нибудь членов коллектива для обсуждения, решения каких-нибудь вопросов»[6].

В Толковом словаре русского языка под редакцией Б. М. Володина и Д. Н. Ушакова семантика слова «собрание» объясняется следующим образом: как «лица, собравшиеся для обсуждения и решения каких-либо вопросов, участники заседания»[7].

Таким образом, в своем общелексическом значении термин «собрание» близок к слову «объединение», обозначающему совокупность лиц, объединивших (соединивших, употребивших) свои усилия и (или) имущество для достижения цели, в равной степени необходимой каждому участнику такого объединения (то есть общей цели), независимо от того, присваивает ли гражданское право этому объединению качество субъекта или нет.

Правила главы 9.1 ГК РФ ввиду их универсальности распространяются на решения собраний участников юридического лица, решения, принимаемые собраниями кредиторов в деле о банкротстве, общими собраниями сособственников,

---

[5] О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июн. 2015 г. № 25 // Рос. газ. 2015. № 140.

[6] Ожегов С. И., Шведова Н. Ю. Толковый словарь русского языка. 4-е изд., доп. М. : Азбуковник, 2000. URL:http://slovarozhegova.ru/word.php?wordid=29567 (дата обращения: 20 ноя. 2020).

[7] Толковый словарь русского языка : [в 4 т.], Т. 3. П-Ряшка / гл. ред.: Б. М. Володин, Д. Н. Ушаков ; сост.: В. В. Виноградов, Г. О. Винокур, Б. А. Ларин [и др.] ; под ред. Д. Н. Ушакова. М. : Гос. изд-во иностр. и нац. слов, 1936. URL: http://ushakov-online.ru/ (дата обращения: 20 ноя. 2021).

что в полной мере отразило задумку законодателя, изложенную еще в Концепции развития гражданского законодательства[8].

Между тем, дискуссионным является вопрос о возможности применения норм главы 9.1 ГК РФ к тем решениям собраний, гражданско-правовые последствия которых законом не предусмотрены, но могут возникать в тех или иных сферах общественной жизни (например, решения собраний собственников машиномест или решения собраний родителей учащихся школ, воспитанников детских садов, или сплочение коллектива ученых для проведения единого исследования и написания одной монографии, или образование группы граждан для совместного распространения и исповедания религии, пропаганды политических убеждений и т.п.).

По мнению А. А. Сироткиной, неоднозначность понятия «гражданско-правовое сообщество» и стремление к максимально широкому применению правил о решениях собраний привели к ситуациям, когда правила гл. 9.1 ГК РФ стали применять к решениям родительских собраний, собраний наследников и членов общественных организаций[9].

Возражая против такого широкого толкования, отмечается, что собрания общественных организаций и родительские собрания по существу создаются для решения внутренних вопросов самой общественной организации, группы родителей, чьи дети учатся в определенном классе. Даже принятие решения о заключении в последующем, например, договора на организацию экскурсии для класса, не относится к случаям, с которыми закон связывает наступление гражданско-правовых последствий[10].

По мнению В. В. Витрянского, нормы о решениях собраний рассчитаны и на те гражданско-правовые сообщества, которые могут появиться в будущем, однако

---

[8] Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации : одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 07 окт. 2009 г. // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.
[9] Сироткина А. А. Решения собраний в разъяснениях Верховного Суда Российской Федерации: Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Судья. 2015. № 10. С. 28.
[10] Гражданский кодекс Российской Федерации : постатейный комментарий к главам 6-12 / Д. Х. Валеев, А. В. Габов, М. Н. Илюшина [и др.] / под ред. Л. В. Санниковой. М., 2014.

только глава 9.1 ГК РФ не может распространяться на те решения собраний, с которыми закон не связывает наступление гражданско-правовых последствий, например, решения родительских собраний[11].

Д. В. Новак, поддерживая данную точку зрения[12], приводил пример позиции Верховного Суда РФ, которая не рассматривает решение общего собрания автовладельцев в качестве решения собрания, влекущего гражданско-правовые последствия в виде ограничения права собственника помещения многоквартирного дома на использование придомовой территории[13].

Так, из буквального толкования правовой нормы статьи 181.1 ГК РФ следует, что решение собрания должно быть предусмотрено законом, поскольку гражданско-правовые последствия такого решения собрания установлены именно законом.

По этой причине в Постановлении Пленума ВС РФ № 25 сделан акцент на то, что правила гл. 9.1 ГК РФ применяются лишь к решениям таких гражданско-правовых сообществ, которые представляют собой определенную группу лиц, наделенную полномочиями принимать решения на собраниях и, главное, такие решения и связанные с ними последствия должны быть обязательны для всех лиц, входящих в такое гражданско-правовое сообщество и имеющих право принимать участие в собрании. Здесь требуется уточнить, что признаки группы как гражданско-правового сообщества и основания наделения их полномочиями по принятию решений на собраниях, а равно обязательность принимаемых решений должны следовать из закона, поскольку именно закон в силу пункта 1 ст. 181.1 ГК РФ непосредственно связывает с принятием соответствующего решения наступление гражданско-правовых последствий.

Комментируя Постановление Пленума ВС РФ № 25, В. В. Витрянский отмечает, что глава 9.1 ГК РФ применяется к таким решениям собраний, с которыми

---

[11] Витрянский В. В. Реформа гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М. : Статут, 2018. С. 175.

[12] Новак Д. В. Решение собрания как вид сделки // Проблемы гражданского права в судебной практике и законодательстве : сб. ст., посвящ. юбилею проф. Василия Владимировича Витрянского / отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2021.

[13] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 17 янв. 2017 г. № 5-КГ16-230 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

закон связывает наступление определенных гражданско-правовых последствий, в том числе в субсидиарном порядке и тогда, когда в специальном законе отсутствуют нормы о механизмах принятия и оспаривания решений собраний. В. В. Витрянский подчеркивает значимость норм главы 9.1 ГК РФ как субсидиарных норм, применяемых, если иное не будет предусмотрено специальными законами, что позволит законодателю установить лишь особенности некоторых решений собраний в связи со спецификой регулируемых отношений, тогда как в остальном такие решения собраний будут регулироваться нормами главы 9.1 ГК РФ[14].

Однако, разделяя позицию В. В. Витрянского о субсидиарном характере норм главы 9.1 ГК РФ, отмечаем, что, на наш взгляд, такая узкая трактовка законодателя и Верховного Суда Российской Федерации не позволяют положениям главы 9.1 ГК РФ выполнить свою регулятивную функцию в полной мере.

Действительно, исходя из подобного толкования, правила главы 9.1 ГК РФ должны применяться только к тем решениям собраний, которые уже урегулированы законом (специальным законодательством), поскольку только в этом случае соблюдается правило о том, что гражданско-правовые последствия принятия таких решений и их обязательность следуют из закона. Между тем, такое регулирование представляется чрезмерным ввиду наличия специальных норм, имеющих приоритет над общими нормами главы 9.1 ГК РФ. Напротив, при необходимости правового регулирования в случае, когда в законе не содержится какого бы то ни было упоминания о решениях собраний либо когда такой специальный закон о конкретных гражданско-правовых сообществах вообще отсутствует, применять общие нормы главы 9.1 ГК РФ в субсидиарном порядке попросту невозможно.

К однозначному выводу о том, что наступление гражданско-правовых последствий в результате принятия решения собрания может быть установлено только законом, не позволяет прийти и системное толкование статьи 8 ГК РФ, из содержания которой следует, что гражданские права и обязанности возникают из законов и других нормативно-правовых актов, из действий граждан и юридических

[14] Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги.

лиц, которые в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности, даже если такие действия законом и (или) другими нормативно-правовыми актами не предусмотрены. Далее законодатель указывает, что *в соответствии с этим* гражданские права и обязанности возникают: 1) из договоров и иных сделок, как предусмотренных законом, так и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; 1.1) из решений собраний в случаях, предусмотренных *законом*.

Важно отметить, что, всё, что указано после первого предложения статьи 8 ГК РФ, должно быть в соответствии с ним, а не вопреки ему. Таким образом, из общелогического построения правовой нормы следует, что: *в соответствии с этим* гражданские права и обязанности возникают из решений собраний, которые их порождают в силу общих начал и смысла гражданского законодательства, даже если такие действия законом и (или) другими нормативно-правовыми актам не предусмотрены.

Гражданско-правовое регулирование не является монополией законодателя. Как справедливо отмечает А. Я. Рыженков, самим гражданским законодательством допускается как вертикальное (властное), так и горизонтальное регулирование, то есть саморегулирование, основной формой которого является гражданско-правовая сделка. Целью каждой сделки является определение допустимых и требуемых моделей поведения, правил для тех будущих действий, которые участники сделки могут и должны совершать[15]. Путем совершения сделок субъекты гражданского права осуществляют юридически значимое планирование собственного поведения. Установление меры должного и возможного поведения через определение прав и обязанностей субъектов права характерно как для законодательного регулирования, так и для определения прав и обязанностей непосредственно сторонами сделок при их совершении, то есть природа регулирования в обоих случаях является одинаковой[16].

[15] Рыженков А. Я. Природа гражданско-правового регулирования: теоретико-философский анализ // Современное право. 2017. № 8. С. 38.
[16] Родионова О. М. Правовые формы реализации волевых отношений в механизме гражданско-правового регулирования : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2017. С. 221.

Поэтому стремление законодателя, наделяющего статусом решений собраний только те решения собраний, гражданско-правовые последствия которых следуют из закона (*читай: решения собраний, предусмотренные законом*), придать привилегированный статус именно государственному регулированию противоречит общему смыслу статьи 8 ГК РФ, в которой в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей указаны договоры и иные сделки, предусмотренные законом, а также действия граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но порождающие гражданские права и обязанности в силу общих начал и смысла гражданского законодательства.

Поскольку решение собрания представляет собой относительно новый юридический факт, природа которого до конца не ясна, а, вместе с тем, все легально признанные решения собрания нашли свое детальное регулирование в специальном законодательстве, с точки зрения восполнения пробела в правовом регулировании было бы целесообразно распространить применение главы 9.1 ГК РФ не только на те решения собраний, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, но и на те решения собраний, гражданско-правовые последствия которых следуют из общих начал и смысла гражданского законодательства.

Такая широкая позиция предоставила бы гражданско-правовым сообществам возможность пользоваться нормами главы 9.1 ГК РФ для регулирования процесса принятия, оформления решений и придания им правового статуса. Исследование принципа большинства с учетом его ограничения фидуциарными стандартами поведения нашло свое отражение в последующих разделах настоящей работы. Потому автор приходит к выводу о том, что придание статуса решений собраний тем решениям, гражданско-правовые последствия которых вытекают из общих начал и смысла гражданского законодательства, а не только непосредственно из закона, не будет нарушать частные права собственников в силу запрета мажоризации и проявления фидуциарности в отношениях общей долевой собственности.

Дискуссионный вопрос о применении правил о решениях собраний либо только к тем решениям собраний, которые явно упомянуты в законе (речь идет преимущественно о решениях собраний юридических лиц), либо к решениям

собраний разнообразных гражданско-правовых сообществ, выявил различные подходы относительно понимания правовой природы решений собраний.

Так, некоторые ученые рассматривают решения собрания в корпоративном (узком) ключе, то есть дают определение решения собрания только применительно к юридическим лицам, тогда как другие полагают необходимым рассматривать решения собрания в более широком смысле, считая целесообразным определить общую природу решений собраний.

Безусловно, решения собраний чаще принимаются именно участниками юридических лиц, а с точки зрения экономических последствий и значимости для гражданского оборота являются наиболее актуальным видом решений собраний.

Между тем, на наш взгляд, основной идеей регламентации решений собраний в отдельной главе ГК РФ являлась не только систематизация норм о решениях собраний, рассредоточенных в разных нормативно-правовых актах, но и закрепление позиции о применении положений о решениях собраний к объединениям участников юридических лиц и к иным гражданско-правовым сообществам. Статья 181.1 ГК РФ распространяет правила о решениях собраний на сособственников, кредиторов при банкротстве и других - участников гражданско-правового сообщества, которые очевидно не являются юридическими лицами, что не позволяет рассматривать решения собраний исключительно в «узко-корпоративном» смысле.

Обзор множества существующих точек зрения ученых о правовой природе решений собраний способствует осмыслению правовой природы решений собраний.

Следует отметить, что чаще всего решения собраний рассматриваются через призму соотношения решения собрания и сделки.

Исследователи решений собраний в узко-корпоративном смысле придерживаются одного из четырех направлений научных воззрений по вопросу о разграничении решений собраний и сделок.

В. А. Белов, Г. В. Ломакин, А. Я. Ганижев, В. К. Андреев, А. А. Маковская, Н. Б. Романова, Ю. С. Харитонова, О. М. Родионова, А. И. Бибиков рассматривают

решения собраний как **особый специфический юридический факт, не соотносимый со сделкой** в принципе[17].

Так, В. А. Белов полагает, что решение собрания является особого рода юридическим фактом, «а вовсе не некой «корпоративной сделкой», которые ни разу не сделки»[18]. По его мнению, решения собраний представляют собой корпоративные акты, связанные с волеизъявлением юридического лица и соотношением этой воли с волей ее участников, имеющих единую цель или тождественные цели, и построенные по принципу «один за всех, и все за одного». Именно это принципиально отличает решения собраний как корпоративные акты от сделок, содержанием которых является преследование их сторонами противоположных целей, построенных по принципу «ты мне - я тебе». Поскольку к корпоративным отношениям не применяются ключевые понятия римского частного права, такие, как возмездность и эквивалентность, следует признать, что сделка, характеризующаяся такими признаками, не является юридическим фактом в системе корпоративного права. Воля большинства делает безразличной для права волю меньшинства, между тем создавая юридические последствия, включая соответствующие обязанности, для представителей меньшинства. Сложно представить возникновение обязанностей помимо воли потенциального носителя таких обязанностей, но еще сложнее помыслить возникновение обязанностей вопреки законно выраженной, сформированной воле.

В работах В. А. Белова решения собрания признаются «ненормативными правовыми **актами**»[19], образующими самостоятельную группу гражданско-правовых актов в системе таких актов, как сделки (частные акты), административные и судебные акты.

Н. Н. Пахомова полагает, что решение общего собрания – органа юридического лица не может рассматриваться как сделка, поскольку с момента создания

[17] Ломакин Д. В. Очерки теории акционерного права и практики применения акционерного законодательства. М. : Статут, 2005. С. 156-157; Ганижев А. Я. Акты органов управления юридических лиц по российскому гражданскому праву (на примере хозяйственных обществ) : автореф. ... дис. канд. юрид. наук. М., 2012. С. 25; Андреев В. К. Решения собраний // Цивилист. 2013. № 3. С. 63-72; Романова Н. Б. О правовой природе общего собрания акционеров // Вестн. Удмурт. ун-та. 2013. № 3. С. 180-183.

[18] Корпоративное право. Актуальные проблемы практики и теории / под ред. В. А. Белова. М. : Юрайт, 2009.

[19] Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В. А. Белова. М. : Юрайт, 2009. С. 368.

юридического лица сделки совершаются только самим юридическим лицом, а деятельность его органов направлена на реализацию сделкоспособности юридического лица. Решения собрания суть акты согласования воль – решений учредителей[20].

А. И. Бибиков называет решения собраний видом гражданско-правового акта[21].

По мнению Д. В. Ломакина, А. Я. Ганижева, Н. Б. Романовой, исходя из деления актов на волеизъявляющие, к которым относятся сделки, и волеобразующие, решения собраний являются волеобразующими актами юридического лица. При этом субъектом, принимающим влекущее правовые последствия решение, является не совокупность физических лиц, формирующих общее собрание, каждое в отдельности, а само это общее собрание как компетентный орган юридического лица. Воля акционеров (участников) направлена не на решение общего собрания как таковое, а на то, чтобы юридическое лицо совершило действие (бездействие) необходимым образом, которое и определяют сами акционеры (участники). Решение собрания не является конечной целью акционеров (участников): входящие в состав общего собрания физические лица через принятие решения собрания, действуя совместно при голосовании на общем собрании, лишь реализуют компетенцию органа управления.

Природу решений собраний многие авторы ищут в иных проявлениях данных юридических фактов, в представлении их:

- актами коллективной воли, отличными от сделок[22];

- распорядительными (нормативными или ненормативными) актами органа юридического лица[23];

---

[20] Пахомова Н. Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект) : монография. Екатеринбург, 2004. С. 50.

[21] Бибиков А. И. Решения собраний как гражданско-правовой акт // Евразийская адвокатура. 2015. № 5(18). С. 31.

[22] Харитонова Ю. С. Недействительность решений собраний и сделок: точки пересечения // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 5.

[23] Ганижев А. Я. Акты органов управления юридических лиц по российскому гражданскому праву (на примере хозяйственных обществ). С. 25; Ганижев А. Я. Правовая природа и виды решений общего собрания хозяйственного общества // Журнал российского права. 2012. № 8. С. 112-120; Ломакин Д. В. Очерки теории акционерного права и практики применения акционерного законодательства; Ломакин Д. В. Корпоративные правоотношения: общая теория и практика ее применения в хозяйственных обществах. М. : Статут, 2008.

- единственными в своем роде (sui generis) юридическими фактами: корпоративными актами корпоративных образований, обладающих статусом юридического лица[24];

- наконец, не действиями, а объективированными результатами деятельности по организации осуществления субъективного права голоса участниками собрания[25].

Принципиально иное видение правовой природы решений собраний у Г. В. Цепова, Н. С. Терентьевой, Л. К. Беджаше, Ю. Г. Степанова, которые делят решения собраний на **решения-сделки и решения-несделки**, в зависимости от того, направлены они на создание, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей или нет.

Г. В. Цепов к «решениям-сделкам» относит, например, решения об увеличении (уменьшении) уставного капитала, дроблении и консолидации акций, избрании членов совета директоров и досрочном прекращении их полномочий, образовании исполнительного органа, поскольку они непосредственно направлены на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Решения собраний об утверждении годовых отчетов и годовой бухгалтерской отчетности автор относит к категории «решений-несделок», поскольку квалифицирует их с точки зрения юридических фактов как поступки, не направленные на создание, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей[26].

В развитие этой теории предлагается деление решений собраний на решения, которые возможно рассматривать как юридический факт, и решения, которые не рассматриваются как юридический факт, поскольку не приводят к наступлению правовых последствий для всех участников общества. Если решения собраний не влекут юридических последствий, они не являются юридическими фактами. Однако те решения собраний, которые можно отнести к юридическим фактам, являются

[24] Гражданское право : учебник : в 4 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Волтерс Клувер, 2010. Т. 1. Общая часть.

[25] Родионова О. М. О правовой природе решений собраний и их недействительности в германском и российском гражданском праве // Вестн. гражданского права. 2012. № 5. С. 66-93; Родионова О. М. Правовые формы реализации волевых отношений в механизме гражданско-правового регулирования : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2017.

[26] Цепов Г. В. Акционерные общества: теория и практика : учеб. пособие. М., 2007. С. 145.

действием и, следовательно, гражданско-правовой сделкой, поскольку имеют сознательно волевой характер и направлены на достижение общей цели - принятие юридического акта (решения собрания)[27].

Аналогичную позицию высказывает Н. С. Терентьева, по мнению которой законодатель подразумевает деление решений собраний на решения, которые возможно рассматривать как юридический факт, т.е. которые соответствуют требованиям, предъявляемым к сделкам, и решения, которые не рассматриваются как юридический факт, т.е. решения, которые не приводят к наступлению правовых последствий для всех участников общества. Критерием деления выступает наличие либо отсутствие правовых последствий для всех участников собрания[28]. На наш взгляд, указанная позиция прямо противоречит действующему гражданскому законодательству: статья 8 ГК РФ прямо относит решения собраний к юридическим фактам.

Н. В. Козлова считает, что решения собраний приравниваются к **многосторонней сделке**, которая чаще именуется как «многосторонняя корпоративная сделка» либо «гражданско-правовая сделка корпоративного характера».

Решения собраний отличаются своеобразием с позиции волеобразования, которое заключается в том, что для придания решению юридической силы не нужно получать согласие всех участников, имеющих право участвовать в собрании. Однако данная особенность решений собраний ничуть не умаляет их значение как вида сделок, являясь лишь основанием для их отграничения от договора, как иного вида гражданско-правовых сделок, требующего волеизъявления всех сторон договора[29].

Наконец, Б. П. Архипов выражает позицию, согласно которой решения собраний представляют собой **совокупность сделок, формирующих сложный**

---

[27] Беджаше Л. К., Степанов Ю. Г. Правовая природа решений собраний // Теория и практика общественного развития. 2014. № 15. С. 133-136.

[28] Терентьева Н. С. К вопросу о правовой природе решения общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью в свете реформирования гражданского законодательства // Юрист. 2013. № 9. С. 26-29.

[29] Козлова Н. В. Правосубъектность юридического лица. М., 2005. С. 203, 227; Забоев К. И. Публичная достоверность Единого государственного реестра юридических лиц и воля юридического лица // Закон. 2015. № 3. С. 37-39.

юридический состав сделки[30]**.** Например, для совершения крупной сделки или сделки с заинтересованностью в случаях, установленных законом или учредительным документом, первым юридическим фактом является принятие решения собрания об одобрении крупной сделки или сделки с заинтересованностью, вторым юридическим фактом – сама крупная сделка или сделка с заинтересованностью.

Исследователи решений собраний в широком смысле по вопросу о разграничении решений собраний и сделок придерживаются диаметрально противоположных точек зрения, полагая, что решения собраний являются сделками и что решения собраний не могут признаваться сделками.

В обоснование своей позиции сторонники первой концепции П. В. Крашенинников, Ю. В. Байгушева, К. И. Труханов, П. З. Иванишин[31] указывают, что с точки зрения юридической техники разработчики законопроекта о внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации стремились всеми способами размежевать эти правовые институты. Однако при этом помещение законодателем решений собраний в главу 9.1 ГК РФ, отдельную от главы 9 ГК РФ, посвященную сделкам, не дает оснований считать, что решения собраний имеют исключительную правовую природу, отличную от правовой природы гражданско-правовой сделки.

Сторонники сделочной природы решений собраний аргументируют, что решение собрания полностью подпадает под понятие сделки, изложенное в статье 153 ГК РФ как направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей действий физических и юридических лиц.

Возражая сторонникам «особой» природы решений собраний, отличной от сделок, основным аргументом которых является отсутствие полного совпадения воль участников общего собрания при принятии решения, ученые отмечают, что данный

---

[30] Архипов Б. П. Юридическая природа фактического состава, опосредующего реорганизацию акционерного общества // Законодательство. 2002. № 3. С. 52.

[31] Иванишин П. З. Решение собрания как основание возникновения гражданских прав и обязанностей // Гражданское право. 2011. № 2. С. 46; Крашенинников П. В., Байгушева Ю. В. Односторонние и многосторонние сделки // Вестн. ВАС РФ. 2012. № 7. С. 126; Труханов К. И. Решения собраний - новая категория в Гражданском кодексе РФ // Закон. 2013. № 10. С. 125-134.

признак отграничивает решения собраний от договоров. Признак полного совпадения воль относится только к договорам, которые являются одним из видов сделок.

При этом отмечают, что и в договорном праве также присутствует принцип большинства. Так, в пункте 1 статьи 450 ГК РФ указано, что по принципу большинства может быть принято соглашение об изменении или расторжении многостороннего договора, исполнение которого связано с осуществлением всеми его участниками предпринимательской деятельности. В самом многостороннем договоре может быть установлен порядок определения такого большинства.

Более того, согласие тех, кто проголосовал против решения собрания, с решением собрания, заключается в том, что они стали участниками гражданско-правового сообщества, тем самым заранее согласившись на те решения, против которых они будут голосовать. По существу, согласие участников собрания выражено в косвенной форме и заранее, при присоединении к гражданско-правовому сообществу.

Следует отметить, что среди сторонников указанной теории отсутствует единство мнений относительно того, какой именно сделкой является решение собрания: договором или сделкой между участниками голосования, односторонней сделкой, многосторонней сделкой или особым видом сделок.

Поддерживая мнение об отнесении решений собраний к сделкам, Т. И. Афанасьева отмечает, что решение собрания нельзя признать договором хотя бы потому, что оно будет обязательно для меньшинства, голосовавшего против него или воздержавшегося от голосования, тогда как договор требует согласия всех сторон со всеми его условиями в силу пункта 1 статьи 420 ГК РФ. Исходя из этого, делит все сделки на договоры и решения собраний[32].

А. Дегтярева, ссылаясь на статью 181.3 ГК РФ, говорит о том, что законодательство рассматривает решения общих собраний как сделки, поскольку

[32] Афанасьева Т. И. Решение собрания как гражданско-правовая сделка // Защита частных прав: проблемы теории и практики : материалы 5-й ежегод. Междунар. науч.-практ. конф. (г. Иркутск, 21 мая 2016 г.) / под ред. Н. П. Асланян, Ю. В. Виниченко. Иркутск : Изд-во БГУ, 2017. С. 27.

порядок и последствия признания недействительными решений собраний и сделок идентичен[33].

А. В. Голубев указывает, что решение общего собрания [собственников в многоквартирном доме] «можно рассматривать как своего рода гражданско-правовой договор»[34].

Говоря о том, что решение собрания есть особая разновидность сделок, А. В. Егоров обосновывает это мировым цивилистическим опытом, поскольку в Германии, представители цивилистической науки которой выступали родоначальниками теории сделок, отнесение решения собрания к сделке не оспаривается[35].

Как следует из материалов, собранных Л. З. Газизуллиной, некоторые зарубежные ученые предлагают рассматривать решение собрания как особую многостороннюю сделку. В частности, австрийский исследователь М. Энцингер отмечает возможность применения в данном случае общих правил Гражданского кодекса Австрии о сделках. В. Бёкен полагает, что решение собрания есть сделка с множеством однонаправленных волеизъявлений, что позволяет разграничить решение собрания и взаимонаправленную сделку - договор. Немецкий автор Р. Борк находит, что, поскольку решение собрания соответствует не всем признакам сделки, его, как особую сделку или «правовую сделку собственного вида», необходимо отличать и от односторонней сделки, и от договора[36].

Оппонируя указанной позиции, В. К. Андреев выделяет несколько оснований, отличающих решения собраний от сделок:

- решения собраний могут порождать гражданско-правовые последствия только в случаях, предусмотренных законом;

- решения собрания порождают правовые последствия, а не непосредственно гражданские права и обязанности;

---

[33] Дегтярева А. Поправки в ГК РФ: анализ изменений. Новеллы о решениях собраний // Административное право. 2014. № 2.

[34] Голубев А. В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор // Законодательство и экономика. 2010. № 7. С. 60-68.

[35] Егоров А. В. Закон и практика: от борьбы к единству // ЭЖ-Юрист. 2004. № 3.

[36] Газизуллина Л. З. К вопросу о правовой природе решения общего собрания членов товарищества собственников жилья // Общество: политика, экономика, право. 2017. № 8.

- решения собраний имеют обязательную письменную форму;

- решения собраний порождают правовые последствия для участников гражданско-правового сообщества, которые голосовали против их принятия или вовсе не участвовали в принятии таких решений[37].

По мнению А. И. Бибикова, представление решений собраний как сделок не только разрушает сложившееся представление о сделках, но и порождает проблемы, связанные с недействительностью решений собраний и обусловленные этим правовыми последствиями.

Автор отмечает, что решение собрания является результатом деятельности собрания, которое представляет собой особое коллективное образование, интересы которого не всегда совпадают с интересами физических лиц, являющихся участниками собрания. Решение собрания несет в себе корпоративный интерес (юридического лица или неправосубъектного коллектива субъектов частного права). Участник гражданско-правового сообщества принадлежит сообществу, поэтому проявление личной свободы участника сообщества через неучастие в собрании или голосовании против решений собраний безразличны для сообщества и не влияет на правовые последствие решения собрания. Акт голосования участника сообщества не является ни односторонней, ни многосторонней сделкой, так как совершается не для себя, а для сообщества, не в силу личной свободы, а в силу свободы сообщества. В связи с этим решения собраний можно отнести к особым юридическим фактам – корпоративным в широком смысле, коллективным правовым актам субъектов – участников гражданско-правового сообщества[38].

Основное отличие решения собрания от сделки, в том числе многосторонней, по мнению А. И. Кузьмина, заключается в том, что если какое-то из лиц, призванных совершить ее, не выразит волеизъявления, то никаких правовых последствий для него такая сделка породить не может. В решении собрания, напротив, в силу приоритета общего корпоративного интереса над частными интересами участников сообщества

[37] Андреев В. К. Решения собраний. С. 67-68.
[38] Бибиков А. И. Решения собраний как гражданско-правовой акт. С. 32-33.

отсутствие волеизъявления участников или голосование «против» при соблюдении принципа принятия решения большинством для сообщества безразлично[39].

В. В. Долинская, не признавая решения собраний сделками, конкретизирует, что решения собраний являются правомерными действиями, юридическими актами[40].

По мнению Н. Р. Лисиченко, для лиц, желавших наступления определенных правовых последствий и проголосовавших «за», и даже для лиц, проголосовавших «против» или «воздержался», решение собрания будет юридическим актом (действием, специально направленным на возникновение правовых последствий). Для лиц, не принявших участие в голосовании, решение собрания не будет являться действием, т.к. никаких действий такие лица не совершали. Тогда такое решение собрания будет являться для лиц, не принявших участие в голосовании, относительным событием, т.е. явлением, связанным в определенной степени с волей субъектов, возникающим по их воле, но развивающимся вне связи с ней, независимо от нее[41]. Понимая, что один и тот же юридический факт не может быть одновременно юридическим актом (для лиц, принявших участие в голосовании), и относительным событием (для не участвовавших в собрании лиц), автор предлагает уточнить существующую классификацию юридических фактов: среди юридических фактов-действий различать действия отдельных лиц (индивидуальные) и действия нескольких лиц (коллективные), к коллективным юридическим фактам-действиям отнести решения собраний вообще и решения собраний собственников помещений многоквартирного дома, в частности.

По нашему мнению, из анализа действующего законодательства доподлинно можно установить направленность воли законодателя на отнесение решений собраний к юридическим фактам, поскольку законом определено, что решения собраний порождают правовые последствия для определенных категорий лиц (для

[39] Кузьмин А. И. Соотношение корпоративного и частного интереса // Юрист. 2014. №7. С. 33.
[40] Долинская В. В. Собрания и их решения в гражданском праве и праве корпораций // Власть закона. 2014. № 3. С. 15-24.
[41] Лисиченко Н. Р. Решения собраний собственников помещений многоквартирных домов среди юридических фактов // Вестн. Саратов. гос. юрид. акад. 2015. № 3 (104). С. 106-107.

всех лиц, имеющих право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений).

В связи с этим не можем согласиться с мнением ученых, полагающих существование неких решений собраний, которые не влекут правовых последствий. Решение собрания как правомерное действие, акт направлено на достижение определенного результата, то есть на создание тех или иных правовых последствий у определенного круга лиц – участников такой группы лиц, объединения, собрания.

На основе проведенного в данном параграфе анализа можно прийти к следующим выводам:

1) Обосновано, что нормы главы 9.1 ГК РФ должны распространяться не только на те решения гражданско-правовых сообществ, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, но и на те решения, гражданско-правовые последствия которых следуют из общих начал и смысла гражданского законодательства, что связано с необходимостью восполнения пробела в правовом регулировании. Такой подход позволит гражданско-правовым сообществам пользоваться нормами главы 9.1 ГК РФ для регулирования процесса принятия, оформления решений и придания им правового статуса.

2) Существующие дискуссии относительно места решений собраний в системе юридических фактов проявляются в узком (корпоративном) и широком смыслах и рассматривают решения собраний либо применительно к корпорациям, либо применительно к гражданско-правовым сообществам в целом. Однако и в том, и в другом случаях основным вопросом является, наделять ли решение собрания сделко-правовой природой (односторонние или многосторонние сделки, в том числе договор, или особая многостороння сделка, не являющаяся договором) либо оно не обладает сделочной природой (является особым юридическим фактом, локальным нормативным актом, актом коллективной воли и др.). Некоторые ученые оспаривают отнесение решений собраний к юридическим фактам в принципе, что нам представляется в корне неверным, поскольку суть решений собраний – достичь желаемого таким собранием результата, то есть любые решения собрания априори влекут правовые последствия, а потому являются юридическими фактами.

1.2. Решение собрания как многосторонняя сделка: особенности и признаки

Что касается соотношения решений собраний и сделок, следует отметить, что нормы статей 181.3 - 181.5 ГК РФ об основаниях и порядке признания недействительными решений собраний, оспоримости и ничтожности решений собраний корреспондируют положениям об оспоримости и ничтожности сделок. Как видно из конструкции подраздела 1 «Общие положения» части первой ГК РФ, глава 9.1 «Решения собраний» помещена в подраздел 4 «Сделки. Решения собраний».

Такой симметричный подход законодателя, безусловно, наводит на мысль об общности правовой природы сделок и решений собраний[42], однако очевидным образом не разрешает существующую научную полемику по вопросу соотношения рассматриваемого правового института с институтом сделки.

Указанная дискуссия, на наш взгляд, носит не только теоретическое, но и прикладное значение: определение правовой природы решения собрания и отнесение либо неотнесение их к сделкам позволит ответить на ряд практических вопросов, в частности, о допустимости применения норм о сделках к решениям собраний при наличии пробелов в правовом регулировании.

Позиции Верховного Суда Российской Федерации косвенно подтверждают вывод о том, что решение собрания является сделкой.

В абзаце 2 пункта 107 и пункте 110 Постановления Пленума ВС РФ № 25 Верховный Суд Российской Федерации распространяет общие положения о сделках на решения собраний по аналогии закона (пункт 1 статьи 6 ГК РФ).

Суд указывает, что по аналогии с ничтожностью сделки при несоблюдении ее нотариальной формы, если таковая форма является обязательной (пункт 3 статьи 163 ГК РФ), являются ничтожными и решения очных собраний хозяйственных обществ, которые не удостоверены нотариусом или реестродержателем.

---

[42] Андреев В. К. Решения собраний. С. 63-72; Дегтярева А. Поправки в ГК РФ: анализ изменений. Новеллы о решениях собраний // Административное право. 2014. № 2.

Так же, как и возможно признание недействительной части сделки, если сделка могла быть заключена и без включения в нее недействительной части (статья 180 ГК РФ), так и решение собрания может быть признано недействительным в части при наличии доказательств, достоверно подтверждающих, что такое решение собрания могло быть принято и без его недействительной части.

Ссылка Верховного Суда Российской Федерации на правовые нормы, содержащиеся в статьях 163, 180 ГК РФ, при рассмотрении вопросов о ничтожности нотариально не удостоверенных решений собраний и о недействительности части решения собрания свидетельствует о том, что решения собраний Верховный Суд Российской Федерации признаёт сделками.

В этой связи можно допустить применение к решениям собраний таких правил о сделках, закрепленных в главе 9 ГК РФ, как: статья 157 (решение собрания под условием), ст. 157.1 (решение, дающее согласие на сделку или иное решение собрания), статья 163 (добровольное нотариальное удостоверение решения собрания), пункт 2 статьи 166 (наличие интереса в оспаривании решения собрания; невозможность оспаривания решения собрания после подтверждения решения собрания лицом, которое такое решение собрания оспаривает), статья 170 (мнимые и притворные решения собраний). Отдельные основания недействительности о пороках в волеизъявлении при голосовании участников собрания при принятии решения собрания могут повлечь в дальнейшем недействительность решения собрания в целом (статьи 171, 172, 174, 179 ГК РФ).

Однако Верховный Суд РФ даже в Постановлении Пленума ВС РФ № 25 не демонстрирует единства позиций по данному вопросу.

Так, наряду с абзацем 2 пункта 107 и пунктом 110, позволяющими применять нормы о сделках к решениям собраний, в абзаце 4 пункта 107 Постановления Пленума ВС РФ № 25, напротив, указано, что решения собраний не могут быть признаны действительными в судебном порядке, поскольку суд может восполнить отсутствующее нотариальное удостоверение только применительно к сделкам и только в случаях, прямо указанных в пункте 1 статьи 165 ГК РФ. Что косвенно

свидетельствует о том, что решение общего собрания в этом пункте не рассматривается в качестве сделки.

В определении Верховного Суда Российской Федерации № 305-ЭС17-2845 от 03 авг. 2017 г. по делу № А41-1166/13 при рассмотрении дела о признании недействительным решения собрания кредиторов о порядке замещения активов путем внесения в уставный капитал дочернего общества социально значимых объектов, суд признал решение ничтожным, сославшись на основания признания сделок недействительными и на пункт 2 статьи 168 ГК РФ, что говорит в пользу сделочной природы решения собрания.

В определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 11 июн. 2020 г. № 306-ЭС19-24912 по делу № А65-3025/2019 суд указал, что устав является сделкой и к нему применимы нормы гражданского законодательства о сделках, в том числе о решениях собраний и об основаниях признания их недействительными. ВС РФ уточнил, что положения о таком специальном виде сделок, как решения собрания, должны применяться в системной взаимосвязи с общими положениями о сделках в части, не урегулированной правилами о решениях собраний и не противоречащей их существу.

В другом деле Верховный Суд Российской Федерации поддержал нормативную теорию объяснения природы решений собраний, рассматривающую решения собраний как источник объективного права – локальный нормативный акт. В определении № 78-КГ17-80 от 14 ноя. 2017 г. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, основываясь на вышеупомянутой теории, определила решения собраний в многоквартирных домах как локальный нормативно-правовой акт и использовала такой установленный статьей 12 ГК РФ способ защиты права, как неприменение нормативного правового акта.

Таким образом, анализ судебной практики высшей судебной инстанции не дает однозначного ответа на вопрос о правовой природе решения собрания. Несмотря на примеры усмотрения судами сделко-правовой природы анализируемого юридического факта, встречаются примеры иного понимания решения собрания как

самостоятельного юридического факта или даже локального нормативно-правового акта. Отметим, что последнее не выглядит убедительным.

Отсутствие понимания правовой природы решения собрания в целом и отнесения его к юридическим фактам характерны и для специального законодательства.

Так, в статье 10 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту ЖК РФ) законодателем перечислены основания возникновения жилищных отношений, среди которых решение собрания собственников не упоминается. О. С. Иоффе отмечал, что придание или непридание юридической силы тем или иным юридическим фактам напрямую зависит от указания закона, направленного на урегулирование, закрепление и охрану каких-либо общественных отношений [43]. Означает ли это, что решение собрания сособственников не является юридическим фактом с позиции законодателя?

На наш взгляд, это недостаток юридической техники, что вполне объяснимо и свидетельствует об эволюции законодателя: ЖК РФ был принят 22 дек. 2004 г., тогда как изменения в статью 8 ГК РФ в части закрепления решения собрания как основания возникновения гражданских прав и обязанностей внесены по прошествии восьми лет – 30 дек. 2012 г. Несмотря на отсутствие соответствующих указаний в ЖК РФ, решения собраний сособственников являются основанием возникновения жилищных отношений.

Из статьи 7 ЖК РФ следует, что жилищные отношения регулируются не только жилищным законодательством, но и соглашением участников таких отношений. Жилищные права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему (пункт 1 статьи 10 ЖК РФ).

Если признать сделочную правовую природу решений собраний и относить решения собраний в целом и решения собраний сособственников к сделкам,

[43] Иоффе О. С. Советское гражданское право : курс лекций. Л., 1958. Т. 1. С. 191.

вышеупомянутый недостаток юридической техники не может расцениваться как исключение решения собрания из числа юридических фактов, которые влекут за собой возникновение, изменение и прекращение жилищных правоотношений.

До принятия ЖК РФ в юридической литературе вопрос о содержании понятия «жилищные отношения» не имел однозначного решения, поскольку нормативное определение данного понятия отсутствовало. По мнению Ю. К. Толстого, жилищное законодательство регулирует значительный спектр общественных отношений, применяя разноотраслевые правовые нормы и используя разные методы правового регулирования, хотя указанные отношения и подпадают под собирательное понятие «жилищные отношения»[44]. Жилищные отношения - это общее родовое понятие, под которым понимаются различные общественные отношения, возникающие по поводу жилища[45]. Под жилищными правоотношениями следует понимать общественные отношения, возникающие по поводу особого объекта - жилого помещения и урегулированные нормами жилищного права. Некоторые жилищные правоотношения являются гражданскими правоотношениями, например, отношения, складывающиеся по поводу использования жилых помещений частного жилищного фонда. Однако преимущественно жилищные правоотношения представляют административные правоотношения особого вида, например, контроль за сохранностью жилищного фонда и его использованием, контроль за соответствием жилых помещений требованиям СанПин и пр[46].

Из пункта 1 статьи 4 ЖК РФ следует, что жилищные отношения включают отношения по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, пользованию общим имуществом собственников помещений, содержанию и ремонту, переустройству и перепланировке помещений в многоквартирном доме и т.д., то есть любые отношения по поводу жилища. Соответственно, под понятие «жилищные отношения» подпадают и те отношения по поводу жилища, которые могут быть

[44] Толстой Ю. К. Жилищное право. М., 1996. С. 25.
[45] Седугин П. И. Жилищное право : учебник для вузов. 2-е изд., перераб. и доп. М. : Норма-Инфра-М, 2001. С. 2.
[46] Гришаев С. П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

урегулированы решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Данный вывод подтверждается и положениями пунктов 1, 5 статьи 46 ЖК РФ, признающих обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании, правовые последствия *решений собраний* в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей.

Однако, если наложить определение решения собрания собственников, данное в пункте 1 статьи 46 ЖК РФ, на перечень тех решений собраний собственников, которые могут ими приниматься согласно кодексу, приходим к выводу, что не все решения собраний вписываются в рамки вышеупомянутого определения. Например, решение собрания собственников об определении места хранения протокола общего собрания не налагает непосредственно каких-либо обязанностей на собственников помещений, прямо не влечет изменения объема права и обязанностей. Решение о даче согласия на перевод конкретного жилого помещения в нежилое не влечет возникновения, изменения, прекращения у сособственников каких-либо обязанностей в отношении общего имущества в доме. Какова тогда правовая природа тех решений собраний, которые не подпадают под определение пункта 1 статьи 46 ЖК РФ: они не являются решениями собраний, не являются юридическими фактами в принципе?

Для ответа на этот специальный вопрос, равно как и для осмысления правовой природы решения собрания в общем, на наш взгляд, необходимо обратиться к анализу признаков сделки и сопоставлению их с признаками решения собрания как юридического факта. Такой подход соответствует классическому подходу римских юристов, ведь те, в отличие от современного законодателя, не стремились облечь сделку в наиболее точное определение, а, напротив, пытались вникнуть в ее смысл, выявить суть данного явления.

Так, Ульпиан раскрывал суть сделки, цитируя Лабеона, который определял три вида сделки: когда что-либо «делается», что-либо «ведется», что-либо «заключается». Слово «сделанное» (actum) имеет общее значение: что-либо делается посредством слов или действий, как, например, в стипуляции или выплате чего-либо. Слово «контракт» означает взаимное обязательство, что греки называют «синаллагма», договор, как, например, купля-продажа, наем или товарищество. Ведение дел означает сделанное без слов.

Сделкой Ульпиан и Лабеон видят юридически значимое волеизъявление лица, направленное на достижение желаемого результата. При этом выделялось два основных признака сделки. Во-первых, юридически желаемым результатом считалось не любое волеизъявление лица, а только то, цель которого не нарушает основы правопорядка. Во-вторых, акт волеизъявления важен не столько с точки зрения соблюдения формы, сколько его суть, то есть оно должно быть свободным от всякого рода заблуждений и пороков[47].

Несколько позже, в средневековье, юристы стали разграничивать односторонние и двусторонние сделки. В основу классификации был положен в первую очередь *количественный показатель*.

Исходя из количественного показателя, становится очевидно, что решение собрания наиболее близко по количественному признаку к многосторонней сделке.

Д. И. Степанов отмечает, что именно многосторонность представляет собой признак, отграничивающий решения собрания от обычных гражданско-правовых сделок, которые традиционно урегулированы как двусторонние, реже как односторонние, но не учитывающие специфику многосторонних сделок[48].

Объединение в рамках многосторонней сделки заведомо большого количества участников порождает вопрос о формировании общей воли. Уже римскими юристами при рассмотрении многосторонней сделки выявлялась *необходимость согласования волеизъявлений - достижения соглашения*. Они полагали, что в гражданском обороте

[47] Рассолов М. М., Горбунов М. А. Римское право : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция». М. : ЮНИТИ-ДАНА, 2009. С. 168.
[48] Степанов Д. И. Недействительность корпоративных решений: статьи по проблемным вопросам. М. : Статут, 2021. С. 284.

предполагается формальное равенство субъектов, а гражданско-правовые отношения между субъектами должны строиться на принципе соразмерности (справедливости). Поэтому воля отдельного субъекта, преследующего собственный интерес, не должна затрагивать волю других участников правового общения, что делает волю каждого субъекта свободной, а удовлетворение интересов всех участников – справедливым. В связи с этим суть соглашения как основы многосторонней сделки видится как согласование воль участников сделки, установление согласия между ними.

Однако уже и здесь прослеживается возможность осуществления, заключения сделки помимо воли одной из сторон, когда такой стороне приписывается желание вступить в правоотношение, что создает предпосылку для формирования принципа большинства. Возможность заключения многосторонней сделки помимо воли одного из ее участников объясняется, с одной стороны, необходимостью соблюдения общего баланса интересов в обществе ради упрочнения прав данного участника как члена данного общества. С другой стороны, предполагается, что в связи с заключением сделки будет обеспечен *типичный результат*, который может повлечь для такого участника известные выгоды, независимо от его личных психических качеств. Тем самым достигается определенная степень свободы, независимости от внешних обстоятельств на основе утверждения принципа формального равенства в регулировании волевых отношений[49].

Указанное в полной мере присуще и решениям собраний. Следует отметить, что именно признак принятия решений собраний по принципу большинства назван учеными, рассматривающими решения собраний как ненормативно-правовой акт либо как особый юридический факт, в качестве квалифицирующего признака, отличающего решения собраний от сделки.

Между тем, необходимость согласования воль участников многосторонней сделки и особенность согласования общей воли даже путем игнорирования отдельной воли несогласного субъекта для поддержания общего баланса интересов признавались уже в римском праве.

[49] Дождев Д. В. Римское частное право : учебник / под общ. ред. В. С. Нерсесянца. 3-е изд., испр. и доп. М. : Норма, 2008. С. 142-143.

Следующим признаком многосторонней сделки следует назвать *наличие общей цели (единой цели) и тождество, а не противоположность интересов ее участников*, что предопределило название многосторонней сделки в литературе как «общецелевой»[50].

По справедливому утверждению К. П. Победоносцева, стороны менового договора преследуют различные цели, чему соответствует и предоставляемое каждой из сторон договора различное исполнение. Интересы сторон менового договора противоположны: чем выгоднее одному, тем менее выгодно другому, «что для одного убыток, то для другого польза». В сообществе же его участники имеют одинаковую цель и достигают её одинаковыми средствами. Налицо единство интересов участников: что выгодно одному, то выгодно и другому[51].

Приведенная выше цитата К. П. Победоносцева иллюстрирует, что противопоставление видов договоров (двусторонняя синналагматическая сделка или многосторонняя сделка, включая решение собрания) связано с направленностью интересов. Если речь идет о разнонаправленных интересах двух сторон, то условия их правового взаимодействия отражаются в двустороннем договоре; если речь идет об одном общем интересе множества лиц, порожденном разного рода правовыми предпосылками (общностью имущества, общностью деятельности, общностью кредиторов, общностью участников юридического лица и т.д.), их отношения оформляет многосторонний договор, характеризуемый сонаправленностью воль его сторон.

Названное соотносится и с пунктами 1, 3 статьи 154 ГК РФ, которые делят все сделки на односторонние сделки и договоры (двух- или многосторонние). Для заключения договора необходимо выражение согласованной воли двух сторон (двусторонняя сделка) либо трех или более сторон (трехсторонняя сделка). Из анализа данных норм следует, что законодатель не наделяет квалифицирующим признаком договора взаимонаправленность воль сторон. Выражение согласованной воли может

[50] Коллер И. Введение в науку права. СПб., 1903. С. 75; Перетерский И. С. Сделки, договоры. М., 1929. С. 8; Шершеневич Г. Ф. Торговое право : в 2 т. СПб., 1903. Т. 1. С. 278; Гойхбарг А. Г. Хозяйственное право РСФСР : в 2 т. М., 1923. Т. 1. С. 46; Шретер В. Внутренняя торговля. М., 1926. С. 81.

[51] Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 3: Договоры и обязательства. СПб., 1896. С. 501.

быть как взаимным (синналагматический договор), так и однонаправленным, сонаправленным (многосторонний договор). Более того, статья 153 ГК РФ, определяя понятие сделок как действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, не содержит такого признака, как полное совпадение воль его сторон.

Изложенное позволяет согласиться с Т. В. Ламм, которая определяет многосторонний договор как соглашение двух или более лиц о регулировании внутренних отношений между собой для достижения единой общей цели, обусловленной тождеством, слиянием интересов[52].

Участники гражданско-правового сообщества, так же, как и участники многосторонней сделки, связаны наличием общей цели, которая предопределяет деятельность этого сообщества и ради достижения которой, в конечном итоге, и принимаются решения собрания. Как верно отмечает В. В. Долинская, участники собрания объединены общим интересом [53], что и отличает их от сторон синаллагматических договоров.

Третьим признаком многосторонней сделки можно назвать *преимущественно организационный характер*. Как отмечает Т. В. Ламм, многосторонние сделки носят прежде всего организационный, а не имущественный характер, поскольку предназначением многосторонних сделок как регулятора общественных отношений является необходимость регулирования внутренних отношений участников таких сделок между собой. Однако, поскольку многосторонние сделки направлены на достижение единой общей цели, которая носит чаще всего имущественный характер, многосторонние сделки являются организационно-имущественными, что также является спецификой многосторонних сделок.

Необходимость заключать сделки организационного характера связана с необходимостью управлять делами общности. Для упрощения порядка и способов заключения таких сделок они впоследствии на практике преобразовались в решения

[52] Ламм Т. В. Многосторонние договоры в гражданском праве. Общие положения. Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2002. С. 20.
[53] Долинская В. В. Собрания и их решения как новеллы гражданского законодательства. Часть вторая // Вестн. Волгоград. гос. ун-та. Сер. 5: Юриспруденция. 2014. № 4 (25). С. 78.

собрания участников общности, а ключевые моменты (существенные условия) оформляются протоколом решения собрания, представляющим собой не что иное, как соблюдение письменной формы многосторонней сделки.

Четвертым признаком многосторонней сделки называют ее *фидуциарный характер*.

Термин «фидуциарность» имеет происхождение от латинского «fiducia» – доверие. И хотя дословный перевод позволяет говорить лишь о том, что эта сделка основана на *доверии*, в литературе она трактуется как сделка, основанная на «*лично-доверительных отношениях сторон*»[54].

Еще в древнем Риме существовала такая форма объединений, как товарищества, основанная на достижении общей хозяйственной цели и предполагающая объединение имущества нескольких лиц и их личное участие. Во взаимоотношениях с третьими лицами товарищество не выступало в качестве самостоятельного субъекта правоотношений, однако, оставаясь скрытым, негласным, имело особые внутренние отношения, характеризующиеся определенными ограничениями, основанными на лично-доверительном характере отношений[55].

Иными основаниями доверительных отношений в римском праве являлись: обязанность кредитора вернуть переданную в качестве обеспечения вещь при исполнении должником основного обязательства, а также обязанность вернуть переданную на хранение или в пользование вещь по договору о передаче вещи другу. В этом случае права требования о возврате вещи не были защищены исками: передавшая вещь сторона полагалась всецело полагался на добросовестность контрагента, получая защиту исключительно общественного мнения через

[54] Гражданское право : учебник : в 2 т. / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М., 2006. Т. 1. С. 150; Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд., стер. М. : Статут, 2011. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права. С. 958; Чаусская О. А. Гражданское право : учебник для студентов образовательных учреждений среднего профессионального образования. М. : Дашков и К, 2007. С. 480; Гражданское право России. Общая часть : курс лекций / отв. ред. О. Н. Садиков. М. : Юристъ, 2001. С. 133.

[55] Римское частное право / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М. : Кнорус, 2016. С. 461.

объявление нарушившего фидуциарные обязанности лица инфаммированным (обесчещенным)[56].

В. В. Ровный, поясняя устоявшуюся позицию в отношении фидуциарности, отмечает, что некоторые гражданско-правовые договоры считают фидуциарными, предполагая наличие между контрагентами не только имущественных, но и личных связей, что, безусловно, оказывает влияние на все стадии возникновения и последующего развития правоотношений между этими контрагентами. Наличие личного элемента в таких договорных правоотношений изменяет стандарты их исполнения, изменения, прекращения, с чем приходится считаться законодателю и правоприменителю[57].

В основном наличие особой личной связи субъектов проявляется в специфике прекращения договорных отношений, которое возможно в одностороннем порядке в связи с утратой их доверительного характера. Классическими примерами фидуциарных сделок являются договоры поручения и простого товарищества, конструкция полного товарищества, участники которых вправе в любой момент отказаться от исполнения обязательств.

Непредвиденное расторжение договорных отношений нельзя назвать нормальным для гражданского оборота, фидуциарные сделки не способствуют его устойчивости, а потому, как отмечает Е. А. Суханов, «редки и в целом не характерны для имущественного оборота»[58].

Классик советской цивилистики О. С. Иоффе, который впервые ввел в научный оборот понятие «фидуциарные сделки» и в самых общих чертах дал их определение, отмечал, что «такие сделки в советском гражданском праве практически не встречаются, а потому в разработке этого понятия нет необходимости»[59]. Наверное,

[56] Цит. по: Буркова Л. Н. К вопросу о фидуциарном (доверительном) характере гражданских правоотношений // Вестн. Адыгейского гос. ун-та. Сер. 1: Регионоведение: философия, история, социология, юриспруденция, политология, культурология. 2011. № 2. С. 237-243.
[57] Ровный В. В. Заметки о фидуциарном договоре. Feducia в римском праве // Сиб. юрид. вестн. 2015. № 2(69). С. 39.
[58] Российское гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. Е. А. Суханов. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права.
[59] Иоффе О. С. Гражданское право. Курс лекций. Л. : Изд-во ЛГУ, 1959. С. 136.

поэтому во многих источниках учебной литературы найти упоминание о фидуциарных сделках не представляется возможным[60].

Между тем, О. С. Иоффе отмечал, что доверие составляет необходимый элемент всякой сделки. Например, в сделке купли-продажи имеется доверие, если у покупателя отсутствуют сомнения в правомочиях продавца на отчуждение вещи. Однако есть и такие сделки, само существо которых опирается на взаимное доверие сторон сделки, например, договор поручения, в котором доверие играет более весомую роль по сравнению с договором купли-продажи. При сопоставлении договора поручения и договора комиссии ученый делает вывод о более значимом фидуциарном характере договора комиссии, поскольку договоры с третьими лицами заключаются комиссионером от своего имени, а не от имени комитента. В связи с этим внутренние отношения сторон договора комиссии не совпадают с их внешним выражением, что и является признаком фидуциарной сделки. При этом основой отношений является доверие, а внешние проявления правоотношений учитывают их внутреннее содержание[61].

А. П. Сергеев указывает на отличительную черту доверительных (фидуциарных) отношений как имеющих правовую форму длящихся отношений личного психологического контакта и постоянного взаимодействия (применительно к договору пожизненного содержания с иждивением)[62].

Современное состояние развития законодательства и анализ правоприменительной практики, как отечественной, так и зарубежной, позволяет говорить о том, что фидуциарность нельзя сводить только к лично-доверительным отношениям, вопреки классическому восприятию этого признака, когда мотивом возникновения, существования, прекращения правоотношений служит доверие как элемент, пронизывающий существо правоотношений.

---

[60] Тархов В. А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций. Чебоксары : Чуваш. кн. изд-во, 1997. 331 с.; Лихачев Г. Д. Гражданское право. Общая часть : курс лекций. М. : Юстицинформ, 2005. 220 с.; Гражданское право : учебник / отв. ред. В. П. Мозолин, А. И. Масляев. М. : Юристъ, 2007. Ч. 1. 720 с.; Гражданское право России : курс лекций : учеб. пособие / под ред. А. А. Мохова. Волгоград, 2003. Ч. 1. URL: http://uristy.ucoz.ru/load/70-1-0-184 (дата обращения: 12 окт. 2021).

[61] Советское гражданское право / под ред. О. С. Иоффе, Ю. К. Толстого, Б. Б. Черепахина. Л. : Изд-во ЛГУ, 1971. Т. 1. С. 166.

[62] Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. М., 1997. Ч. II. С. 147-148.

Имея организационный или организационно-имущественный характер, многосторонние сделки регулируют внутренние отношения между участниками. Исходя из этого, можно констатировать, что исследуемым сделкам всегда присущ фидуциарный характер, поскольку только особый, лично-доверительный характер взаимоотношений может позволить достичь той цели, ради которой участники сделки объединились, будь то цель извлечения прибыли или нет[63]. На наш взгляд, решения собрания имеют фидуциарный характер во всех случаях, чему будет дан подробный анализ далее.

На основе проведенного в данном параграфе анализа можно прийти к следующим выводам:

1) Установлено, что решения собраний имеют сделко-правовую природу.

Основным аргументом против сделочной природы решения собрания является то, что решение собрания подчиняет участников гражданско-правового сообщества, голосовавших против или не принимающих участие в собрании, то есть в отношении решений собраний действует принцип большинства, а не единогласия.

При этом и в договорном праве также присутствует принцип большинства для многосторонних договоров. Например, многосторонним договором, заключенным лицами, которые осуществляют предпринимательскую деятельность, может быть предусмотрено его изменение или расторжение по соглашению большинства его участников. Договором может быть предусмотрен порядок определения такого большинства (пункт 1 статьи 450 ГК РФ).

Согласие проголосовавших против решения собрания или не принимавших участия в собрании, с таким решением собрания, заключается в присоединении их к гражданско-правовому сообществу. Став участниками такого сообщества, они заранее согласились на порядок принятия решения по принципу большинства, то есть заранее согласились на возможность принятия и таких решений, против которых они будут голосовать или принятых без их участия в голосовании.

[63] Ламм Т. В. Указ. соч. С. 29.

Данный вывод подтверждается юридико-технически. Определение решения собрания не противоречит определению сделки, данному в ст. 153 ГК РФ. Нормы статей 181.3 - 181.5 ГК РФ об основаниях и порядке признания недействительными решений собраний, положения об оспоримости и ничтожности решений собраний корреспондируют соответствующим положениям применительно ко сделкам. Разъяснения высшей судебной инстанции прямо предусматривают применение ряда норм о сделках к решениям собраний.

Важно отметить, что такое понимание правовой природы решения собрания соответствует общепринятому в странах романо-германской правовой семьи.

2) Доказано, что решения собраний относятся к многосторонним сделкам, поскольку решениям собраний присущи все признаки, характерные для многосторонних сделок, такие как: необходимость согласования волеизъявлений – достижение соглашения; наличие единой общей цели; тождество и однонаправленность интересов участников гражданско-правового сообщества; организационно-имущественный характер; фидуциарность.

1.3. Классификации решений собраний сособственников

Выявление признаков и особенностей решений собраний сособственников как многосторонней сделки предполагает необходимость их классифицирования для упорядочения исследуемого массива явлений путем их деления на устойчивые виды. Как метод научного познания, классификация позволяет определить сущность рассматриваемых явлений и многоаспектность их выражений.

Под классификацией (образовано от лат. classis - разряд, класс; facio – делаю, раскладываю) понимается:

- общенаучный метод систематизации знания, направленный на организацию некоторой совокупности изучаемых объектов различных областей действительности, знания и деятельности в систему соподчинённых групп (классов), по которым эти объекты распределены на основании их сходства в определённых сущностных свойствах (определение В. А. Эдельмана)[64];

- действие, когда предметы или явления делятся на группы по какому-либо общему признаку (определение из Толкового словаря Д. В. Дмитриева)[65];

- разделение множества объектов на подмножества по их сходству или различию в соответствии с принятыми методами классификации[66].

Классификация, использующая логические операции анализа и деления, необходима для определения места любого объекта в системе, способна установить сущностные связи, отличительные признаки и свойства исследуемого объекта. При этом в соответствии с методологическими требованиями при проведении научных классификаций суммарное количество членов классификации должно быть равным объему всего классифицируемого множества исследуемых предметов[67].

В настоящее время в цивилистической науке не разработана классификация видов решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности, что

---

[64] Аналитический портал «Гуманитарные технологии». URL: http://gtmarket.ru (дата обращения: 12.11.2021).
[65] URL: http://dic.academic.ru (дата обращения: 12.11.2021).
[66] Пункт 7.2.14 "ГОСТ Р 58033-2017. Национальный стандарт Российской Федерации. Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины": утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 19 дек. 2017 г. № 2031-ст.
[67] Сырых В. М. Логические основания общей теории права : в 2 т. М. : ЗАО Юстицинформ, 2004. Т. 2: Логика правового исследования (как написать диссертацию). С. 323.

актуализирует ее необходимость, поскольку наличие классификаций позволит систематизировать знания о данном правовом явлении (решении собрания), облегчит уяснение и понимание его сущности, улучшит теоретико-правовой аппарат в рассматриваемой области, а также повысит эффективность правоприменительной деятельности в исследуемой сфере.

В. М. Сырых предложил следующий алгоритм действий при использовании метода классифицирования: 1) поиск основания классификации, то есть свойства, присущего объекту классификации, которое имеет способность варьироваться по форме своего проявления; 2) выявление форм (видов) проявления основания классификации; 3) выделение членов классификации; 4) описание особенностей каждого выделенного члена[68].

Таким образом, осуществим классифицирование следующим образом: 1) определим основание классификации, присущее решениям собраний сособственников; 2) выявим виды проявления основания классификации - варьирующегося признака (как отмечал О. А. Красавчиков, "для проведения любой классификации должен быть избран какой-то определенный признак")[69]; 3) выделим члены классификации и дадим им характеристику.

Как верно указал Ю. П. Егоров в отношении классификации сделок, - а эти утверждения равно справедливы и в отношении решений собраний, - учет особенностей современного состояния сделок, их классификация повышает эффективность применения сделок в гражданском обороте. Классификация сделок показывает всё видовое многообразие сделок, предполагая не столько детальное правовое регулирование сделок, сколько более глубокий правовой анализ правоприменителей с целью не допустить искажения существа сделки как регулятора социально-экономических отношений[70].

Видовая дифференциация решений собраний позволяет показать специфику правового режима решений собраний как совокупности нормативных требований,

[68] Сырых В. М. Указ. соч. С. 315-316.
[69] Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве. М. : Госюриздат, 1958. С. 81.
[70] Егоров Ю. П. Классификация сделок // Вестн. Ом. ун-та. Сер.: Право. 2008. № 3 (16). С. 109.

установленных в целях выполнения решениями собраний функций индивидуального / коллективного регулирования.

Предлагаемые классификации решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности могут быть использованы и в целях эффективности правоприменения, поскольку оно должно базироваться на системном подходе, иметь методологическую основу, одной из составляющих которой являются классификации исследуемого явления. Классификации находятся в контексте правоприменительной практики, с одной стороны, и, с другой стороны, основаны на научных положениях систематизации и классификации.

Хотим оговориться, что нами будут рассмотрены классификации решений собраний сособственников в принятой нами ранее и раскрытой в предыдущей главе концепции отнесения решений собраний в целом, равно как и решений собраний сособственников, к многосторонним сделкам.

Упомянем, что существует деление решений собраний на решения, которые возможно рассматривать как юридический факт, соответствующие требованиям, предъявляемым ко сделкам, и на решения, которые не рассматриваются как юридический факт, то есть в результате которых непосредственно не возникают, не изменяются и не прекращаются права и обязанности субъектов. Критерием деления выступает наличие либо отсутствие непосредственных правовых последствий для всех участников собрания[71]. К решениям собраний сособственников, порождающим иные правовые последствия, предлагают относить, в частности, такие решения, как решение об определении места или адреса, в котором / по которому хранятся решения собственников по вопросам, поставленным на голосование и копии протоколов общих собраний собственников помещений (пункт 4 статьи 46 ЖК РФ), поскольку в результате таких решений непосредственно не возникают, не изменяются и не прекращаются права и обязанности каких-либо субъектов права.

[71] Терентьева Н. С. К вопросу о правовой природе решения общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью в свете реформирования гражданского законодательства // Юрист. 2013. № 9. С. 27; Беджаше Л. К., Степанов Ю. Г. Правовая природа решений собраний // Теория и практика общественного развития. 2014. № 15. С. 133.

Полагаем, что подобная классификация не соответствует действующему российскому законодательству, а именно: статье 8 ГК РФ, относящей все без исключения решения собрания к юридическим фактам, влекущим правовые последствия. Приведенные же примеры иллюстрирует возникновение, изменение или прекращение прав и обязанностей у субъектов опосредованно, а именно: возникновение обязанности хранения протоколов общего собрания сособственников в определенном месте и корреспондирующего данной обязанности права сособственников ознакомления с такими документами по месту их хранения.

Прежде чем перейти к классификации решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности, необходимо отметить, что все решения собраний сособственников можно классифицировать на решения собраний сособственников общей долевой собственности и решения собраний сособственников общей совместной собственности, в зависимости от выделяемых законодателем видов права общей собственности, на котором общее имущество принадлежит сособственникам.

Указанная классификация вытекает из общепринятого деления общей собственности на долевую и совместную и, как следствие, из деления правовых общностей сособственников на долевую и совместную общности.

У. Б. Филатова отмечает, что в странах немецкоязычного правового круга все правовые общности в зависимости от особенностей осуществления общих прав подразделяются на долевую и совместную. В долевой общности каждый сособственник распоряжается своей долей, а в совместной общности все собственники распоряжаются правом или вещью. Кроме того, продолжает автор, в зависимости от основания образования общности делятся на законные (например, наследники, или в случае соединения / смешения принадлежащих разным лицам движимых вещей, или общая долевая собственность собственников смежных земельных участков на ограждение, забор между такими участками) и договорные

(обычная долевая общность, общая поэтажная долевая собственность, брачная имущественная общность, коммунальная общность и личное товарищество)[72].

В англо-американской правовой системе сособственность подразделяется на совместную собственность (joint tenancy) и общую собственность (tenancy in common), соответственно, и решения, принимаемые сособственниками, также подразделяются на решения, принимаемые совместными сособственниками (joint tenants), и решения, принимаемые собственниками в праве общей собственности (tenants in common). Не вдаваясь в детали, отметим, что основное отличие в этих видах сособственности заключается в порядке перехода принадлежащей сособственнику доли в праве в связи с его смертью: доля собственника в праве общей собственности tenancy in common переходит его наследникам, а при совместной собственности joint tenancy доля умершего сособственника распределяется между оставшимися сособственниками. Хотя последнее не совсем корректно, поскольку в joint tenancy доля как таковая не выделяется, используется конструкция right of survivorship, то есть право пережившего сособственника: переживший остальных сособственников последний сособственник в joint tenancy становится единоличным собственником[73].

Что касается российских реалий, то, следуя традициям романо-германской правовой системы, в ГК РФ выделяют общую совместную и общую долевую собственность. При этом установлено, что владение, пользование и распоряжение общим имуществом устанавливается по соглашению всех участников (пункт 1 статьи 246, пункт 1 статьи 247, пункты 1, 2 статьи 253 ГК РФ).

Как было изложено в предыдущей главе, принятие решения большинством голосов не является конститутивным признаком решений собраний. Кроме того, единогласно принимаемые решения либо решения, для принятия которых испрашивается согласие иных субъектов, также являются решениями собраний, хотя в них принцип принятия решения большинством явно не прослеживается.

---

[72] Филатова У. Б. Собственники общего имущества в многоквартирном доме: компаративное исследование понятия «Гражданско-правовое сообщество» // Сиб. юрид. вестн. 2014. № 3 (66). С. 125.

[73] A. C. Freeman. Cotenancy And Partition: a treatise on the law of co-ownership as it exists independent of partnership relations between the co-owners. San Francisco: Sumner Whitney & Co, 1874. Republished by Book Renaissance in 2019. С. 59-77. Корчагина Е. С. Право общей собственности и право совместной собственности на недвижимость в Англии // Вестн. РУДН. Сер.: Юрид. науки. 2008. № 4. С. 37-38.

На наш взгляд, и этому посвящен подраздел 2.1 главы 2 диссертации, соглашения участников общей долевой собственности, равно как и соглашения участников общей совместной собственности, являются решениями собраний. Предлагается распространить на решения собраний сособственников в праве общей долевой собственности правило о принятии таких решений большинством голосов, что возможно и с практической точки зрения, так как известно количество голосов - долей, принадлежащих каждому из долевых сособственников.

Поскольку в праве общей совместной собственности доли не определены, хотя и предполагаются равными, если иное не установлено законом или соглашением участников общей совместной собственности, голосование по принципу большинства при принятии решений такими сособственниками априори невозможно. Кроме того, традиционно в российском праве общей совместной собственностью на имущество обладают лица, связанные между собой тесными узами (супруги, члены крестьянского (фермерского) хозяйства, которые в большинстве случаев являются членами семьи), а потому с точки зрения терминологии признание таких лиц собранием не отвечает устоявшимся дефинициям.

Таким образом, основное отличие решений собраний сособственников общей долевой собственности и решений собраний сособственников общей совместной собственности заключается в том, что решения собраний сособственников общей долевой собственности, на наш взгляд, должны приниматься большинством голосов, как преимущественно принимаются решения собраний иных гражданско-правовых сообществ, а решения собраний сособственников в праве общей совместной собственности – единогласно, что не исключает их правовую природу как решений собраний.

Такое различное правовое регулирование порядка принятия решений собраний объяснимо с позиции делимости или неделимости права: право в одном случае (общая долевая собственность) поделено на доли, а в другом наблюдается единство права, его неделимость (общая совместная собственность). Следовательно, в первом случае каждый сособственник обладает правом голоса пропорционально размеру своей доли. Во втором случае он является носителем общего, но неразделённого

права, а, значит, может осуществлять сделки единолично, от имени всех сособственников, то есть решение предполагается как единогласно принятое.

Итак, рассмотрим основные классификации решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности.

1. По виду объекта права общей собственности (применительно к недвижимому имуществу), обуславливающему специфику правового регулирования, решения собраний сособственников можно классифицировать следующим образом: решения собраний сособственников земельного участка; решения собраний собственников общего имущества в многоквартирных домах (в т.ч. решения собраний собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах); решения собраний сособственников жилых помещений, расположенных в объектах индивидуального жилищного строительства, не являющихся многоквартирными домами; решения собраний сособственников нежилых помещений в зданиях, не являющихся многоквартирными домами.

Такая классификация позволяет выделить как общие, присущие всем решениям собраний сособственников признаки, так и специфические, отдельные особенности решений собраний в зависимости от объекта общего имущества, относительно которого объединяется такое гражданско-правовое сообщество.

Так, в Земельном кодексе Российской Федерации (далее по тексту - ЗК РФ) термин «соглашение» используется в различных значениях: это и соглашение об установлении публичного сервитута, и соглашение о перераспределении земель, и соглашение об изъятии земель для государственных или муниципальных нужд и пр.

Применительно к решениям собраний сособственников дефиниция «соглашение» в ЗК РФ также используется, когда речь идёт об осуществлении полномочий относительно общего имущества – земельного участка: об образовании единого земельного участка из земельных участков, принадлежащих нескольким сособственникам (пункт 5 статьи 11.2 ЗК РФ); о разделе общего земельного участка на несколько земельных участков, каждый из которых после раздела будет находиться в общей собственности сособственников (пункт 3 статьи 11.4 ЗК РФ); об

объединении земельного участка, обремененного залогом, с земельным участком, залогом не обременённым (пункт 6 статьи 11.6 ЗК РФ).

Все указанные действия, касающиеся настоящего или будущего общего земельного участка, осуществляются по соглашению между сособственниками или собственниками, которые после образования, объединения земельных участков станут сособственниками.

В ЗК РФ соглашения сособственников земельного участка решениями собраний не называются, равно как и не устанавливается режим общей долевой или общей совместной собственности на земельные участки.

Между тем, то, что было изложено ранее относительно решений собраний сособственников в праве общей долевой или общей совместной собственности, в полной мере справедливо и по отношению к сособственникам общего земельного участка. Более того, в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» №101-ФЗ от 24 июл. 2002 г. прямо указано, что более пяти участников общей долевой собственности на земельные участки сельскохозяйственного назначения принимают решения собраний, что подтверждает вывод о необходимости распространения норм о решениях собраний на любые решения, принимаемые сособственниками земельных участков (далее об этом см. подраздел 3.2 главы 3 настоящей диссертации).

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах на равных началах участвуют в общих собраниях и голосуют по вопросам повестки дня. Однако некоторые особенности установлены в отношении решений собраний сособственников нежилых помещений в зданиях, не являющихся многоквартирными домами, несмотря на то, что в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июл. 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» указано на применение к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, по поводу общего имущества в здании, норм законодательства, регулирующих сходные отношения (статьи 249, 289, 290 ГК РФ, статьи 44-48 ЖК РФ).

Например, как и в многоквартирных домах, в нежилых зданиях допускается передача отдельных частей здания в пользование, однако в пункте 7 упомянутого постановления Пленума указано, что стороной такого договора, предоставляющей имущество в пользование, признаются все сособственники общего имущества здания, которые образуют множественность лиц в соответствии с действующим законодательством.

Проиллюстрированные примеры наглядно показывают, что специфика объекта, вокруг которого выстраивается, возникает право общей собственности, влияет на особенности правового регулирования.

2. По характеру правовых последствий можно разделить решения собраний сособственников на правопорождающие, правоизменяющие и правопрекращающие.

Решения о выборе / изменении способа управления многоквартирным домом; о выборе управляющей организации (пункт 4.2 статьи 20, подпункт 4 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ) являются правопорождающими (в случае выбора способа управления и/или управляющей организации) или правоизменяющими решениями (в случае изменения способа управления и контрагента), поскольку в результате принятия таких решений возникают новые правоотношения либо изменяются существующие.

Решение об обязательной ликвидации товарищества собственников жилья, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 2 статьи 141 ЖК РФ) является правопрекращающим решением собрания, поскольку в результате принятия такого решения прекращаются права товарищества собственников недвижимости и его членов.

3. По основанию формирования воли сособственников решения собраний сособственников можно подразделить на волеобразующие, которые формируют волю сособственников, не выражая её вовне, и волеизъявляющие, которые выражают вовне интересы гражданско-правового сообщества сособственников.

Эта классификация, несмотря на то, что она впервые была разработана применительно к органам юридического лица и их решениям, применима и к решениям собраний сособственников.

Б. Б. Черепахин указывал на существование волеобразующих органов юридического лица, представляющих (представительных) и не представляющих вовне юридическое лицо (непредставительных органов). К первым относятся правление и председатель, ко вторым – общее собрание. Различие заключается в порядке и процессе волеобразования и волеизъявления[74].

Органы юридического лица и, соответственно, принимаемые ими решения делятся на волеобразующие и волеизъявляющие. К числу волеобразующих органов корпорации следует отнести те органы, которые, образуя волю юридического лица, изъявляют ее лишь внутри этого юридического лица, обращая свои суждения к другим его органам или к отдельным работникам: общее собрание акционеров (участников), совет директоров и коллегиальный исполнительный орган; решения этих органов являются волеобразующими. Волеизъявляющие органы - те органы, которые не только участвуют в образовании воли юридического лица, но и выражают волю юридического лица вовне; они действуют без доверенности в рамках определенной для них компетенции. Решения единоличного исполнительного органа являются волеизъявляющими, например, заключая крупную сделку во исполнение решения общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью и с согласия такого собрания[75].

Классификация на волеобразующие и волеизъявляющие органы и принимаемые ими решения несколько условна. Решение общего собрания акционеров может быть и волеобразующим, и волеизъявляющим, таким, как решение собрания о выплате дивидендов, ведь для начисления и осуществления выплат решение высшего органа является достаточным. В случае, если акционерное общество совершает обычную сделку, не требующую согласования общим собранием или советом директоров, единоличный исполнительный орган сам формирует и

[74] Черепахин Б. Б. Труды по гражданскому праву. М., 2001. С. 301.
[75] Черепахин Б. Б. Волеобразование и волеизъявление юридического лица // Изв. вузов. Правоведение. 1958. № 2. С. 47.

изъявляет вовне волю общества по поводу заключения такой сделки, объединяя в себе функции волеобразующего и волеизъявляющего органа[76].

Решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления и пр. (подпункты 4.4 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ), являются волеобразующими решениями, поскольку общее собрание сособственников лишь сформировало волю на самостоятельное заключение каждым из сособственников договоров с ресурсоснабжающими организациями, а заключать договоры, то есть выражать волю вовне, будет каждый собственник непосредственно.

Решение о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (подпункт 4.2 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ) является волеобразующим: сособственники сформировали волю на проведение текущего ремонта, наделили волеизъявляющий орган гражданско-правового сообщества сособственников – совет многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, но непосредственно принимать решения о текущем ремонте и выражать волю вовне будет уже совет многоквартирного дома.

Решение о способе направления сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и/или о размещении сообщения в определенном помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме (пункт 4 статьи 45, пункт 3 статьи 46 ЖК РФ) является одновременно и волеобразующим, и волеизъявляющим решением.

Данная классификация имеет значение для понимания правовой природы совершаемых органами юридического лица действий и с позиции правоприменителя позволяет разграничивать компетенцию таких органов. В отношении тех сообществ, которые близки к корпоративной организации, например, в общей долевой собственности, это актуально, в частности, для разграничения компетенции общего

[76] Корпоративное право : учебник / отв. ред. И. С. Шиткина. М. : Статут, 2019.

собрания сособственников и совета многоквартирного дома или разграничения компетенций общего собрания сособственников и общего собрания товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива.

4. В зависимости от цели принимаемых решений и особенностей принятия [77] решения собраний сособственников в праве общей долевой собственности можно разделить на несколько групп:

1) Распорядительные решения в отношении помещений и общего имущества: решения, связанные с конститутивной основой гражданско-правового сообщества сособственников, формируемых вокруг общего имущества, затрагивающие самоё эту основу – общее имущество. Иными словами, наиболее значимые для сообщества решения и потому требующие единогласия.

В качестве примеров можно привести решения собраний: об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции (пункт 3 статьи 36 ЖК РФ); о передаче в пользование третьим лицам объектов общего имущества в многоквартирном доме, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество в многоквартирном доме (пункт 4 статьи 36, подпункт 3 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ); о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (подпункт 4.1 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ); о дополнительном взносе для оплаты услуг, работ по проведению капитального ремонта и порядке его уплаты (пункт 1.1 статьи 158 ЖК РФ).

2) Управленческие (организационные) решения: принимаемые по поводу организации деятельности самого гражданско-правового сообщества сособственников.

Например, о выборе или изменении способа управления многоквартирным домом; о выборе юридического лица или индивидуального предпринимателя, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирным домом, в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным

[77] Предлагаемая классификация является авторской, выделенной в целях правильного определения кворума на собрании.

домом (пункт 4.2 статьи 20, подпункт 4 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ); о заключении договоров оказания услуг по содержанию или ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утверждении условий этих договоров и их заключении (пункт 4.2 статьи 20, пункт 1 статьи 164 ЖК РФ); о принятии устава товарищества собственников недвижимости (пункт 2 статьи 135 ЖК РФ).

3) Компетенционные (уполномочивающие) решения: волеобразующие решения собраний, целью которых является наделение иных лиц, не являющихся сособственниками, определённой компетенцией или полномочиями относительно общего имущества.

К таковым можно отнести решения собраний сособственников о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества МКД (подпункт 4.2 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ); о выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете (подпункт 1.1 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ); об определении администраторов общего собрания, уполномоченных на использование информационных систем при проведении общего собрания сособственников в форме заочного голосования (подпункт 3.3 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ).

4) Процедурные решения: направленные на установление определённого порядка, процедуры, хода проведения собрания; решения технического характера: о способе направления сообщения о проведении общего собрания сособственников, о размещении сообщения в определенном помещении многоквартирного дома, доступном для всех сособственников (пункт 4 статьи 45, пункт 3 статьи 46 ЖК РФ); об определении места или адреса, в котором / по которому хранятся решения собственников по вопросам, поставленным на голосование, и копии протоколов общих собраний сособственников (пункт 4 статьи 46 ЖК РФ).

Разная цель принятия и степень влияния на общность и судьбу общего имущества предопределяют разные требования к кворуму, необходимому для их принятия.

Только распорядительные решения в силу их особой значимости требуют единогласия. Управленческие и компетенционные решения принимаются квалифицированным большинством голосов. Для принятия процедурных решений достаточно простого большинства голосов.

5. **По периодичности проведения**: очередные (ежегодное общее собрание собственников), внеочередные (проводимые помимо ежегодного общего собрания общие собрания сособственников).

6. **По форме проведения в связи с наличием или отсутствием обсуждения при выработке решения**: очные, заочные, очно-заочные (смешанные).

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть проведено в разных формах: очное путем совместного присутствия, заочное опросным путем, заочное с использованием информационной системы, очно-заочное (статьи 44.1, 47, 47.1 ЖК РФ). Представляется, что такие правила могут быть применимы и к общим собраниям сособственников в гражданско-правовых сообществах, формируемых относительно иных объектов общей собственности.

Следует отметить, что в ЖК РФ в терминологии наблюдается путаница понятий «форма проведения собрания» и «форма голосования». На наш взгляд, следует различать формы проведения собрания (очная, заочная, очно-заочная (смешанная) и формы голосования (устная, письменная, электронная). Проведение собрания – это процесс принятия решения, способ выработать коллективную волю. Формы проведения собрания (очная, заочная или смешанная) отличаются друг от друга наличием дискуссии как пространства взаимного влияния позиций участников. Голосование же представляет собой одностороннюю сделку участника собрания (члена гражданско-правового сообщества) и потому форма голосования является фиксацией содержания такой сделки и оценки её надежности. Так, например, фиксация собрания в заочной форме его проведения или, другими словами, форма голосования при проведении заочного собрания, возможна опросным путем либо путем использования электронной системы.

Очная форма проведения собрания ценна тем, что позволяет выработать общее решение в процессе дискуссии. Присутствие всех или большинства членов

гражданско-правового сообщества сособственников на общем собрании является способом поддержания фидуциарного характера отношений и способом контроля за исполнением фидуциарных обязанностей.

Как отмечают А. В. Егоров, М. А. Церковников, не во всех правопорядках отношение к заочной форме проведения собрания положительное. В Законе о жилищной собственности Германии возможность заочного проведения собрания также предусмотрена, но только свое согласие с решением должно выразить не просто большинство сособственников, но все собственники единогласно. Авторы выражают предположение, что в основе ограничения прав большинства заложена идея о том, что при очной форме проведения собрания происходит обмен мнениями и аргументами. Не зная всех аргументов сторонников противоположного решения, проще сделать ошибочный выбор[78].

Из буквального толкования пункта 1 статьи 47 ЖК РФ следует, что проведение общего собрания в заочной форме допускается только после неудачной попытки проведения очного (явочного) общего собрания, что подчеркивалось и в судебной практике[79].

Данная формулировка порождает проблему возможности признания недействительным решения общего собрания сособственников, принятого в заочной форме, в случае, если этому не предшествовало несостоявшееся общее собрание путем совместного присутствия собственников. При таких обстоятельствах решением проблемы видится законодателем через проведение собрания в очно-заочной форме.

В отличие от общих норм главы 9.1 ГК РФ, очно-заочное собрание является особой формой проведения собрания собственников помещений в многоквартирных домах. Пунктом 105 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июн. 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» предусмотрена

[78] Егоров А. В., Церковников М. А. Права на пространство в здании. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 // Вестн. ВАС РФ. 2010. № 2. С. 82.

[79] См.: Определение Санкт-Петербургского городского суда от 04 дек. 2012 г. № 16956. В ЖК РФ использована терминология «проведение собрания в форме заочного голосования», что нам представляется крайне неудачным.

возможность проведения собрания в смешанной (очно-заочной) форме применительно и к собраниям иных гражданско-правовых сообществ, если специальным законодательством не предусмотрены особые требования к такой форме, и участниками гражданско-правового сообщества такие особые требования также не устанавливались (в частности, если порядок проведения собрания не определен в уставе).

Суть очно-заочной формы проведения собрания состоит в том, что при отсутствии кворума на очном собрании проводится заочное голосование опросным путем. При этом возможно как очное обсуждение вопросов повестки дня и принятие решений, так и передача сособственниками решений, принятых опросным путем, в установленные срок и место.

По мнению О. Г. Киряковой[80], эффективность очно-заочного собрания видится лишь в сокращении сроков: не требуется сначала проводить очное общее собрание собственников, затем уведомлять об отсутствии кворума и после этого ждать еще десять дней до начала заочного общего собрания собственников.

Основной чертой очно-заочной формы проведения собрания является целостность собрания: это единое собрание, состоящее из двух частей. Последовательность очной и заочной части очно-заочного собрания не регламентирована, то есть обе формы могут проводиться как последовательно (например, сначала очное, потом заочное), так и параллельно (одинаковая дата очной формы собрания и окончания приема решений в заочной форме). И даже очная форма может быть «внутри» заочной (когда дата начала приема заочных решений устанавливается раньше даты очного собрания, а дата окончания приема заочных решений позже даты очного собрания)[81].

Проблемы проведения общего собрания, в том числе в части возможности обеспечения участия всех или большинства участников гражданско-правового сообщества, сокращения расходов на проведение общего собрания, могут быть

[80] Кирякова О. Г. Новеллы жилищного законодательства: формы проведения общих собраний собственников жилья // Актуальные проблемы современности: наука и общество. 2016. № 1. С. 11.
[81] Кирякова О. Г. Указ. соч. С. 10.

решены посредством использования электронных информационных и коммуникационных технологий, в том числе путем разработки специальных платформ.

В отличие от собраний, проводимых, например, в акционерных обществах, при проведении собраний сособственников прямо не предусмотрена возможность использования информационных и коммуникационных технологий, позволяющих обеспечить возможность дистанционного участия в общем собрании сособственников, обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, без присутствия в месте проведения общего собрания сособственников[82].

Так, Директива Европейского союза 2007/36/ЕС об осуществлении некоторых прав участников публичных обществ допускает возможность проведения собрания участников (акционеров) при помощи электронных средств для создания равных условий по управлению обществом резидентами страны, где находится головной офис общества, и нерезидентами. Проведение общего собрания с использованием электронных средств должно обеспечить передачу в режиме реального времени процесса проведения общего собрания, двустороннюю одновременную связь участника с местом проведения общего собрания, заменяющую реальное присутствие на общем собрании, механизм голосования до или во время проведения общего собрания без фактического присутствия на собрании и без назначения представителя для участия в собрании (статья 8 Директивы).

Это становится особенно актуальным при возникновении чрезвычайных ситуаций, введении режима чрезвычайной ситуации, самоизоляции для граждан, режима повышенной готовности, как показывают недавние и стремительно развивающиеся события в России и за рубежом.

В нормах действующего законодательства Российской Федерации прямой запрет на проведение собрания, в которых фиксация воли сособственников и обеспечение их участия в обсуждении производится в электронной форме,

[82] См. п. 11 ст. 49 Федерального закона Об акционерных обществах от 26 дек. 1995 г. № 208-ФЗ // Рос. газ. 1995. № 248.

отсутствует, что в силу диспозитивного характера гражданско-правового регулирования допускает возможность использования информационных и телекоммуникационных технологий со значительным количеством участников применительно к собраниям сособственников. В данном случае проведение собраний в режиме онлайн является очной формой собрания, тогда как фиксация воли сособственников может быть произведена для оценки ее надежности в том числе с использованием электронной формы голосования. Этот механизм позволит проводить собрания сособственников, даже если собственники помещений не проживают в многоквартирном доме, сдают квартиры в аренду, поскольку в ином случае проведение общего собрания и принятие решений по вопросам повестки дня весьма затруднительно.

В законопроекте «О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах»[83] прямо предусмотрена возможность проведения собрания с дистанционным участием путем видеотрансляции в режиме реального времени (пункт 3 статьи 11 проекта).

Итак, решения собраний сособственников характеризуются наличием не только общих, но и специальных нормативных требований применительно к той или иной их разновидности. Различные виды решений собраний сособственников предназначены для регулирования многообразия отношений в праве общей собственности; учет видовой дифференциации позволяет применить к решениям собраний те нормативные требования, которые соответствуют конкретному решению собраний, что, в свою очередь, не позволит исказить суть решений собраний.

Для построения теории решения собрания сособственников, систематизации знаний о данном правовом явлении, уяснения и понимания его правовой сущности, формирования теоретико-правового категориального аппарата в этой области, а также повышения эффективности правоприменительной деятельности в исследуемой сфере решения собрания сособственников могут быть классифицированы по следующим основаниям: **по виду объекта права общей собственности**

[83] https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842-8 (дата обращения: 03.04.2023).

(недвижимого имущества): решения собраний сособственников земельного участка, решения собраний собственников общего имущества в многоквартирных домах (в т.ч. решения собраний собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах), решения собраний сособственников жилых помещений, расположенных в объектах индивидуального жилищного строительства, не являющихся многоквартирными домами, решения собраний сособственников нежилых помещений в зданиях, не являющихся многоквартирными домами; **по характеру правовых последствий:** правопорождающие, правоизменяющие и правопрекращающие; **по основанию формирования воли сособственников:** волеобразующие и волеизъявляющие; **по цели принимаемых решений и особенностей принятия**: распорядительные, управленческие (организационные), компетенционные (уполномочивающие), процедурные; **по периодичности проведения:** очередные и внеочередные; **по форме проведения:** очные, заочные, очно-заочные (смешанные); **по форме голосования:** устные, письменные, электронные (с использованием системы).

Использование классификационного подхода способствует всестороннему исследованию и установлению фактических обстоятельств каждого имеющегося дела об оспаривании решений собраний для целей его правильного разрешения, а также совершенствованию действующего законодательства о решениях собраний. Классификации по цели принимаемых решений, по форме проведения собрания необходимы в целях правильного определения кворума для принятия таких решений. Классификация по виду объекта, вокруг которого формируется гражданско-правовое сообщество сособственников, обусловливающего специфику правоотношений, необходима для выявления особенностей правового регулирования таких правоотношений. Классификация по основанию формирования воли сособственников необходима для разграничения компетенции между различными органами управления гражданско-правового сообщества сособственников, а также между общим собранием сособственников и организациями, выполняющими смежные функции (товарищество собственников недвижимости, управляющая компания и т.п.).

Глава 2. Особенности решений собраний сособственников

2.1. Особенности принятия решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности. Общая характеристика

Анализ многочисленных норм законодательства о юридических лицах показывает, что решения собрания могут быть приняты единогласно всеми членами гражданско-правового сообщества: либо в силу обязательности такого максимально высокого кворума по особо значимым вопросам, либо по причине единомыслия и полного совпадения воль участников сообщества. Такой вывод получает последовательный отклик при проекции на правовые общности, в которых закон не предусматривает органа, принимающего решения, однако предполагает процедуру принятия решений.

Статья 181.1 ГК РФ прямо причисляет сособственников к гражданско-правовому сообществу. В пункте 2 статьи 181.1 ГК РФ при перечислении гражданско-правовых сообществ, на решения которых распространяются нормы главы 9.1 ГК РФ, названы сособственники, в связи с чем можно прийти к выводу, что эти нормы распространяются и на главу 16 ГК РФ «Общая собственность», т.к. в настоящий момент сособственники лишены правовой регламентации отражения принципа большинства как основополагающего принципа принятия решения, правил оформления и оснований оспаривания решений сособственников.

В пункте 103 Постановления Пленума ВС РФ № 25 от 23 июн. 2015 г. разъясняется, что под решениями долевых собственников понимаются лишь решения собственников помещений в многоквартирном доме или нежилом здании, решения участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Данные в упомянутом Постановлении разъяснения позволяют отнести к решениям собраний решения 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 отнесения общности к гражданско-правовому сообществу, а, значит, и возможности отнесения принимаемых участниками таких сообществ соглашений к решениям собраний.

Глава 9.1 ГК РФ в силу пункта 104 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июн. 2015 г. № 25 применяется к решениям названных собраний в части, не урегулированной специальными законами, или в части, конкретизирующей их положения. Таким образом, глава 9.1 ГК РФ применяется к отдельным видам общей долевой собственности, но не к общей долевой собственности в целом. Такая ситуация связана с отсутствием понимания единства правовой природы отношений сособственности, носящих корпоративный характер.

Между тем, по нашему мнению, акты, принимаемые сособственниками, имеют единую правовую природу и представляют собой именно решения собрания.

В первую очередь это относится к сособственникам, правовые отношения между которыми регулируются главой 16 ГК РФ. Пункт 1 статьи 246, статья 247 ГК РФ предусматривают, что все участники долевой собственности владеют, пользуются и распоряжаются находящимся в их долевой собственности имуществом по *соглашению* между ними, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Возникает вопрос о правовой природе «соглашения» участников и можно ли считать такое соглашение решением собрания? Данный вопрос носит не только теоретический характер. С практической точки зрения ответ на него важен в аспекте применения правовых оснований для оспаривания актов, принимаемых сособственниками. Если заключаемый сособственниками акт является решением собрания, то оспорить его можно по основаниям, закрепленным в главе 9.1 ГК РФ. Кроме того, правовая природа соглашения предопределяет разный порядок заключения (принятия), внесения изменений, расторжения (прекращения действия).

Анализ судебной практики позволяет говорить о ее непоследовательности. В основном соглашения, заключаемые в рамках реализации правомочий, предусмотренных нормами статей 247, 248 ГК РФ, называют договором.

Так, например, стороны заключили договор, в котором согласовали порядок пользования общим имуществом, в частности, обязанность одной из сторон согласовывать реконструкцию помещений, связанную с неотделимыми улучшениями, с другой стороной. Апелляционный суд рассматривал заключенный сторонами *договор «О пользовании общей собственностью (долевой)»*, как доказательство согласования порядка пользования вышеуказанным имуществом при взаимном согласии[84].

Или, между двумя жилищно-строительными кооперативами заключен *договор о порядке содержания насосной станции*, в котором стороны подтвердили свое намерение содержать общее имущество, исходя из размеров долей 1/2 и 1/2. По условиям договора он заключен на один год и считается продленным на последующие годы, если за один месяц до окончания срока договора не последует заявления одной из сторон об отказе от договора или о его пересмотре. Истец отказался от договора и предложил заключить новый договор о порядке владения и пользования насосной станцией, приложив к письму подписанный с его стороны проект договора. Поскольку ответчик уклонился от подписания предложенного истцом договора, истец обратился в суд, который рассматривал спор относительно порядка пользования общим имуществом по правилам о заключении договора[85].

Существует и другая судебная практика, прямо признающая соглашения, заключенные во исполнение статей 247, 248 ГК РФ, решениями собраний. Так, Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края обратилось в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Толмачевские ГЭС» о признании недействительными решений собраний участников общей долевой собственности ГЭС-1 каскада ГЭС на р. Толмачева, оформленных *протоколом*, указав в обоснование заявленных требований, что одним из собственников каскада ГЭС на р. Толмачева - ООО «Толмачевские ГЭС»

[84] Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 ноя. 2016 г. № 308-ЭС16-10315 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.
[85] Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16 апр. 2015 г. по делу № А56-84687/2014 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система; См. также: Определение Верховного суда Российской Федерации от 28 мар. 2016 г. № 307-ЭС16-1885 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

инициировано собрание участников общей долевой собственности ГЭС-1 каскада ГЭС на р. Толмачева, на котором приняты решения, в том числе об отказе от ранее определенного порядка управления общей долевой собственностью сооружения комплекса. Участниками долевой собственности ГЭС-1 каскада ГЭС на р. Толмачева являются шесть юридических лиц, участие в собрании принимало два лица, в голосовании принимало одно лицо, таким образом, данное собрание было неправомочно.

Верховный Суд Российской Федерации, подводя в определении нормативную основу для своих выводов, перечисляет пункт 1 статьи 246, пункт 1 статьи 247 и пункт 1 статьи 181.2 ГК РФ, и приходит к выводу, что нормы главы 9.1 ГК РФ о решениях общих собраний не наделены приоритетом по отношению к специальным нормам (статьям 246, 247 ГК РФ), предполагающим в силу прямого толкования необходимость принятия единогласного *решения* всеми участниками права общей долевой собственности о порядке ее использования[86]. В анализируемом деле акт, принятый сособственниками, называется решением собрания, к нему в субсидиарном порядке применяются нормы главы 9.1 ГК РФ, причем нормы главы 16 ГК РФ названы специальными по отношению к общим нормам, предусмотренных в главе 9.1 ГК РФ.

Таким образом, судебная практика одни и те же соглашения квалифицирует по-разному, что не способствует стабильности гражданского оборота и требует доктринального осмысления.

Противоречивость судебной практики, на наш взгляд, связана с разностью теоретических подходов, объясняющих природу права общей собственности.

В литературе под общей собственностью традиционно понимаются отношения, которые складываются по поводу одного материального объекта между несколькими субъектами.

[86] Определение Верховного Суда Российской Федерации от 15 мая 2018 г. № 60-КГ18-1 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

Общая долевая собственность возникает, когда на стороне собственника имеется несколько субъектов, и тогда состояние присвоенности материального объекта меняется изнутри, поскольку воля каждого из них ограничивается волей и интересом другого субъекта. Возникают особые отношения между сособственниками, когда они перераспределяют между собой «властные» экономические возможности присвоения собственности, при этом такое перераспределение может быть одинаковым либо разным. Степень перераспределения между ними властных экономических возможностей в конечном итоге и предопределяет организационную форму отношений, которые возникают на основании акта согласования воль участников (соглашения) [87].

Учеными-цивилистами выделяется две основные теории, объясняющие суть данных отношений.

Первая из них рассматривает отношения общей собственности через призму права собственности. В науке она называется «индивидуалистической концепцией» и трактует отношения общей долевой собственности только как вещные, приравнивая сособственника к индивидуальному собственнику и распространяя принцип абсолютности права собственности на право общей собственности. Порядок владения, пользования и распоряжения вещью и долей в праве построен по образцу собственности одного субъекта, то есть для осуществления правомочий собственника по отношению к вещи в целом необходимо выразить общую единую волю сособственников, а для распоряжения своей долей достаточно воли одного сособственника. Долевая собственность рассматривается не как общее право, а как система независимых прав сособственников на доли, которые в их совокупности образуют одно право.

Данная концепция воспринята отечественным законодателем и основана почти без изменений на принципах регулирования общей собственности, разработанных римскими юристами. Такой подход не позволяет в полной мере раскрыть особую природу отношений общей долевой собственности, поэтому исследователям

[87] Пахомова Н. Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект). С. 6-7.

приходится признавать, что долевая собственность представляет собой, с одной стороны, «неполное право» в сравнении с классическим правом собственности либо «осложнением права собственности»[88], а, с другой стороны, отмечать наличие в нем «…не только абсолютных, но и не свойственных праву собственности относительных элементов (соглашение между сособственниками, право преимущественной покупки и т.п.)»[89].

Наличие в праве общей собственности элементов относительного правоотношения вынуждает авторов все время подтверждать абсолютную природу отношений сособственности разными аргументами.

Так, например, Р. П. Мананкова говорит о своеобразии и особом характере общей долевой собственности в связи с наличием элементов относительных правоотношений, что, по её мнению, не изменяет абсолютной природы права. В ином случае, замечает автор, отрицая абсолютный характер такого правоотношения, следует признать, что тогда и правоотношение общей долевой собственности не является отношением собственности. В данном случае суть долевой собственности проявляется именно во внутренних отношениях сособственников, но не в отношениях сособственников с третьими лицами[90].

Как справедливо отмечает У. Б. Филатова, индивидуалистическая концепция права общей долевой собственности предполагает следование таким принципам, как единогласие в принятии решений и вытекающее из этого право воспрещения (ius prohibendi), принадлежащее каждому из сособственников в отношении действий других сособственников, при котором большинство не имеет преимущества над меньшинством. При этом следует констатировать, с одной стороны, наличие пробелов в правовом регулирования важных вопросов права общей долевой собственности, в частности, возможности прекращения права общей долевой

---

[88] Зимилева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. Ч. 1 (Начало) // Вестн. гражданского права. 2009. Т. 9, № 4. С. 198-234.

[89] Тютюник П. Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России : автореф. дис…канд. юрид. наук. Ростов-н/Д., 2006. 22 с. URL: http://lawtheses.com/obschaya-dolevaya-sobstvennost-v-grazhdanskom-zakonodatelstve-rossii#ixzz4x4kkpFdO (15.10.2021).

[90] Мананкова Р. П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому гражданскому законодательству : монография. Томск : Изд-во Том. ун-та, 1977. С. 13-14.

собственности в случае недостижения согласия между собственниками. С другой стороны, неоправданную императивность правового регулирования, например, по вопросу невозможности принудительного прекращения права общей долевой собственности в случае злоупотребления правом или неисполнения обязанностей кем-либо из сособственников[91].

Главным признаком индивидуалистической концепции является применение принципа единогласия: если рассматривать отношения общей собственности только с учетом позиции права собственности, то необходимо выявить волю каждого из сособственников, поскольку каждый из них обладает абсолютным правом собственности, пусть и на долю.

К представителям первой концепции можно отнести цивилистов советского периода развития отечественной науки гражданского права[92].

При восприятии отношений общей собственности через призму права собственности соглашение между сособственниками рассматривается как двусторонняя или многосторонняя сделка (договор), в зависимости от количественного состава сособственников[93]. Разделить такое понимание соглашения между сособственниками не представляется возможным по причине того, что количество сособственников само по себе не влияет на правовую природу соглашения. Общецелевой характер соглашения, сонаправленность воль сторон исключает возможность его квалификации как двустороннего договора, стороны которого преследуют противоположные цели, и, напротив, свидетельствуют в пользу квалификации соглашения сособственников как многостороннего договора.

С момента расширения предмета гражданского права посредством добавления в отношения, регулируемые им, корпоративных отношений[94], стали появляться новые взгляды по поводу правовой природы общей собственности, поскольку именно

---

[91] Филатова У. Б. Особенности правового регулирования общей долевой собственности в некоторых европейских правопорядках // Гражданское право. 2013. № 5. С. 21.

[92] Кроме названных М. В. Зимилевой и Р. П. Мананковой см., например: Маркова М. Г. Понятие и содержание права общей собственности // Очерки по гражданскому праву : сб. ст. Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1957. С. 79-92; Мисник Н. Н. Правовая природа общей собственности // Изв. вузов. Правоведение. 1993. № 1. С. 24-34; Тагайазаров Ш. Общая долевая собственность в советском гражданском праве : монография. Душанбе, 1966. 219 с.

[93] Мананкова Р. П. Указ. соч. С. 81.

[94] О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон РФ от 30 дек. 2012 г. № 302-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2012. № 53 (ч. I). Ст. 7627.

признак корпоративности отношений позволяет раскрыть весь феномен взаимодействия между сособственниками, рассматривая вещное право только лишь как основу, детерминирующую появление сообщества.

Именно эта идея лежит в основе корпоративной концепции (или «концепции общности») понимания общей долевой собственности.

В отличие от индивидуалистической концепции с ее принципом единогласия в принятии решений особенностью правового регулирования, основанного на концепции общности, является применение принципа большинства с предоставлением несогласному меньшинству возможности судебного оспаривания решений сособственников[95].

Как отмечает В. А. Белов, корпоративными могут быть названы общественные отношения частных лиц, которые имеют в своей основе объединение лиц, направленное на достижение общей цели. Под объединением понимается группа лиц, имеющих общую, необходимую всем и каждому, цель и соединивших свои усилия или имущество для ее достижения. Для такой общности безразлично основание такого объединения (добровольное или вынужденное), а также наделяет ли гражданское право такую общность правосубъектностью либо нет[96].

В качестве основных признаков явления корпоративности в праве общей долевой собственности Н. Н. Пахомова называет следующие: общность целей нескольких лиц, однопорядковость их интересов (необходимые в равной степени всем и каждому), объединение имущества и деятельности таких лиц.

Формы объединения деятельности могут быть различными: а) связанными с непосредственным перераспределением между участниками объемов владения, пользования и распоряжения; б) предусматривающими установление порядка ведения дел; в) предусматривающими установление порядка управления и ведения дел (высшая степень объединения деятельности)[97].

---

[95] Филатова У. Б. Особенности правового регулирования общей долевой собственности в некоторых европейских правопорядках. С. 22.

[96] Белов В. А. Имущественные комплексы : очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву. М., 2004. С. 21-22.

[97] Пахомова Н. Н. Цивилистическая теория корпоративных отношений : монография. Екатеринбург : Налоги и финансовое право, 2005. С. 67.

Следует отметить, что правомочие управления, не оспариваемое в корпоративном праве, имеет неоднозначное восприятие в вещном праве России. До недавнего времени его «право на жизнь» подвергалось резкой критике, связанной, в первую очередь, с закреплением отечественным законодателем триады полномочий собственника, включающей в себя владение, пользование и распоряжение. В связи с чем управление как правомочие либо не признавалось вовсе, либо рассматривалось не более чем часть, составляющая правомочия распоряжения или пользования, или способ их реализации.

Так, например, Пахомова Н. Н., цитируя труды Р. Пайпса, указывает, что управление – «собирательная» категория, состоящая из объемов экономических возможностей владения, пользования, распоряжения, реализация которых происходит через установление тех или иных порядков принятия управленческих решений и их осуществления. Термин «управление» информирует об особых формах реализации собственности, а не об особом титуле собственника. Понятие «собственность», как пишет Р. Пайпс, никогда не включало в себя управление, осуществляемое самим собственником[98]. М. В. Зимилева, характеризуя правомочия сособственников по отношению к общей вещи, рассматривает управление общей вещью как организацию владения и пользования ею[99].

С принятием ЖК РФ о правомочии управления вновь заговорили применительно к общей собственности собственников помещений в многоквартирных домах, в отношении к общей собственности в целом ситуация на законодательном уровне осталась неизменной.

По мнению Н. Н. Пахомовой, которая относит общую долевую собственность к корпоративным отношениям, объединение деятельности участников корпоративных отношений в общем виде означает единство следующих элементов:

- принятие решений о реализации и установлении порядка владения, пользования, распоряжения;

- фактическое совершение действий владения, пользования, распоряжения;

[98] Пайпс Р. Собственность и свобода. М., 2001. С. 303.
[99] Зимилева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. Ч. 1 (Начало). С. 198.

- введение санкций за неисполнение участниками корпоративно принятых решений.

Множественность субъектов-собственников обусловливает необходимость согласования их воль для совершения действий каждым из них. Согласование воль происходит путем принятия этими субъектами общих решений о реализации владения, пользования и распоряжения. Общие решения могут быть как единогласными, так и принимаемыми большинством голосов. Принятие решения большинством голосов не опровергает действия принципа согласования воль, в том числе и потому, что субъект, вступая в корпоративные отношения «как меньшинство», фактом своего участия соглашается с соответствующими ограничениями собственной воли, связанными с возможностью принятия решений большинством голосов.

Гражданское законодательство Германии, Австрии, Швейцарии и Франции регулирует отношения общей собственности, базируясь на корпоративной концепции, рассматривая общность сособственников как «квазиюридическое лицо».

Думается, если бы нашим законодательством, как и законодательством иных стран романо-германской правовой семьи, был воспринят принцип большинства как основы принятия решений между сособственниками, вопрос о правовой природе соглашения между сособственниками даже не ставился бы, а был решен определенно в пользу решения собрания.

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

Как известно, существует множество принципов договорного права, основополагающим среди которых является свобода договора. Согласно данному принципу не допускается понуждение к заключению договора, за исключением случаев, когда лицо обязано заключить договор в силу ГК РФ, закона или

добровольно принятого на себя обязательства (статья 421 ГК РФ). К основным ограничивающим свободу договора случаям относятся публичные договоры и преимущественные права.

Предусмотренный статьей 247 ГК РФ механизм установления порядка владения и пользования имуществом в судебном порядке при недостижении соглашения между участниками общей долевой собственности представляет собой случай подмены воли одного субъекта волей другого, в данном случае суда, что в целом соответствует концепции подчинения меньшинства воле большинства, характерной для решений собраний и воспринимаемой в этой связи как ограничение принципа свободы договора. В. В. Гришечкин подчеркивает, что такая судебная процедура является альтернативной формой внедрения принципа большинства, допускающая ограничение свободного усмотрения сособственников[100].

Семантика слова «согласие» свидетельствует о многообразии смысловой нагрузки. Так, согласие понимается, как: 1) утвердительный ответ на что-либо, позволение, разрешение; 2) единомыслие, единодушие, общность точек зрения; взаимная договоренность; 3) мирные, дружественные отношения[101].

В отечественном гражданском законодательстве можно встретить термин «согласие» в различных его значениях. По справедливому мнению С. Н. Касаткина, в Гражданском кодексе Российской Федерации названная категория употребляется для обозначения как единогласного решения, так и процесса заключения договора, а также в значении «разрешение, позволение, утвердительный ответ»[102].

Как «позволение» или «разрешение» термин «согласие» употребляется в статье 157.1 ГК РФ, регламентирующей получение согласие третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления на совершение сделки в случаях, предусмотренных законом.

По смыслу статей 246, 247 ГК РФ, согласие в данной ситуации понимается как единодушие, единомыслие или как решение, принятое единогласно всеми

[100] Гришечкин В. В. Правовая общность в абсолютных имущественных гражданских правоотношениях : дисс. … канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2017. С. 111.
[101] Большой толковый словарь русского языка / под ред. С. А. Кузнецова. СПб. : Норинт, 1998.
[102] Касаткин С. Н. Согласие в гражданском праве РФ : дисс. … канд. юрид. наук. Н. Новгород, 2014. С. 6.

сособственниками. Кроме того, согласие в данном случае может быть не связано ни с какими сделками, а касаться, например, установления графика пользования общей ванной.

В ЖК РФ неоднократно можно встретить термин «согласие всех сособственников», что, учитывая использование конструкции общей долевой собственности, свидетельствует о правильности озвученных выше выводов о понимании согласия в данном контексте как единогласно принятого решения всех сособственников. Например, согласно пункту 3 статьи 36, пункту 2 статьи 40 ЖК РФ согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме требуется для уменьшения размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции; для проведения реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений с присоединением к ним части общего имущества в многоквартирном доме. Иными словами, в данных случаях по поставленным вопросам повестки дня требуются единогласно принятые собственниками решения.

Понимание соглашения как решения сособственников демонстрирует Верховный Суд РФ[103], разъясняя вопросы практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания. В пункте 7 названного постановления высшим судом прямо отмечено что передача в пользование отдельных частей здания допускается по соглашению собственников помещений в здании, под которым понимается единогласно принятое решение сособственников.

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 сособственниками, что не исключает квалификацию согласия (соглашения) сособственников в качестве многостороннего договора и такого его вида, как решение собрания.

[103] О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23 июл. 2009 г. № 64 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

Единогласный принцип принятия решений в праве общей долевой собственности, за установленными специальными законами изъятиями, следует признать архаизмом современного российского законодательства, сохранившегося со времен римского права и не применяющегося ни в одном из европейских правопорядков, относящихся к романо-германской правовой семье. Представляются убедительными доводы ученых в пользу применения принципа большинства как основы принятия решений в праве общей долевой собственности в целом, а не только применительно к отдельным ее видам[104].

На наш взгляд, наиболее соответствующим современным реалиям является восприятие отношений общей долевой собственности через призму корпоративной концепции. Такой вывод можно сделать также исходя из буквального толкования законодательства.

Во-первых, в статье 181.1 ГК РФ сособственники прямо названы как участники гражданско-правового сообщества.

Во-вторых, то, что решения сособственников принимаются единогласно, не препятствует восприятию принимаемых решений как решений собраний, поскольку законодатель допускает такие случаи и по отношению к тем гражданско-правовым сообществам, которые принимают решения на собраниях (известные примеры принятия единогласных решений собраний в корпоративных юридических лицах).

В-третьих, такое понимание соглашений сособственников как решений собраний порождает единство в восприятии правовой природы отношений общей долевой собственности, так как в противном случае одно и то же решение сособственников в случае с правом общей долевой собственности в многоквартирных домах или сособственников земельных участков сельскохозяйственного назначения с численным количеством участников более пяти будет восприниматься как решение собрания, а во всех иных случаях - как имеющий иную правовую природу, что представляется методологически неверным.

[104] Филатова У. Б. Концепции права общей долевой собственности и их законодательное закрепление в России и странах романо-германской правовой семьи // Рос. правосудие. 2014. № 10. С. 42-53; Гришечкин В. В. Указ. соч. С. 99-120.

Приведем еще один пример отсутствия единого подхода в понимании соглашений сособственников общего имущества в разных объектах.

Так, собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме; собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (общие помещения). Как видим, конструкция права общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире совпадает с конструкцией права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Данный вывод подтверждается юридико-технически. В ЖК РФ установлены аналогичные правила в отношении общего имущества в коммунальной квартире и общего имущества в многоквартирном доме: требуется единогласие на переустройство и/или перепланировку, если это повлечет изменение общего имущества как в многоквартирном доме (подпункт 3 пункта 2 статьи 26, пункт 2 статьи 40 ЖК РФ), так и в коммунальной квартире (пункт 2 статьи 41 ЖК РФ); предусмотрен единый принцип определения долей на общее имущество многоквартирного дома (пункт 1 статьи 37 ЖК РФ) и коммунальной квартиры (пункт 1 статьи 42 ЖК РФ) и т.д.

Собственники общего имущества коммунальной квартиры принимают такие же организационные и управленческие решения, влияющие на судьбу общего имущества, как и собственники общего имущества многоквартирного дома. Правила, касающиеся принятия таких решений, аналогичны правилам о решениях собраний сособственников общего имущества в многоквартирных домах.

Между тем, соглашения, принимаемые собственниками общего имущества многоквартирного дома, прямо называются законодателем решениями собраний, а соглашения, принимаемые собственниками общего имущества коммунальной квартиры, неоправданно не признаются решениями собраний, хотя из приведенного анализа правовых норм очевидно прослеживается сходство актов таких сособственников.

Квалификация согласия *(читай – соглашения)* сособственников права общей долевой собственности как решения собрания устранила бы пробел в праве и позволила бы руководствоваться нормами главы 9.1 ГК РФ сособственникам при принятии решений, а также ссылаться на эту главу при их оспаривании. Так, в настоящий момент отсутствует регулирование процедуры принятия данного согласия (соглашения, решения собрания сособственников), участия в собрании, порядка его созыва в общих нормах о долевой собственности.

Признание соглашений сособственников решениями собраний во всех без исключения случаях соответствовало бы общемировой практике регулирования отношений общей долевой собственности в целом.

Изложенное в настоящем параграфе позволяет сделать следующий вывод: доказано, что соглашения, принимаемые сособственниками - участниками права общей долевой собственности, несмотря на использование законодателем дефиниции «согласие», представляют собой по правовой природе единогласно принятые решения собраний.

Такое понимание соглашений сособственников порождает единство в восприятии правовой природы отношений общей долевой собственности, способствует устранению пробелов в праве, а также соответствует общемировой практике регулирования отношений общей долевой собственности в целом.

В свою очередь, признание соглашений сособственников права общей долевой собственности решениями собраний позволит отойти от принципа единогласия (индивидуалистическая концепция понимания права общей долевой собственности) к принципу большинства (корпоративная концепция или концепция общности), что приведет к упрощению принятия решений сособственниками относительно владения, пользования, распоряжения общим имуществом и исключит судебную процедуру принятия решений (соглашений) при недостижения согласия, что в конечном итоге приведет к снижению нагрузки на судебную систему РФ и исключению вмешательства субъекта, не являющегося участником права общей собственности (суда) во внутренние частные дела сособственников.

2.2. Особенности проявления признака фидуциарности в решениях собраний сособственников

Выделенные в разделе 1.2 признаки многосторонней сделки в полной мере присущи решениям собраний сособственников как виду решений собраний.

Решения собраний сособственников направлены на достижение общей цели, связанной с управлением общим имуществом: определением порядка пользования, несением расходов на его содержание, распоряжением судьбой общего имущества. В этой связи решения собрания, безусловно, имеют организационно-имущественный характер.

Решение собрания может быть принято исключительно по согласованию множества воль сособственников, которые зачастую могут быть направлены на достижение различных результатов[105]. Однако также очевидно, что сособственники имеют не разнонаправленный, а тождественный, единый интерес, выраженный в сохранении и наиболее эффективном управлении общей собственностью.

Отдельно хотелось бы остановиться на фидуциарном характере решений собраний сособственников, как одном из конститутивных признаков многосторонней сделки.

В классическом понимании фидуциарные отношения имеют такие основные черты, как: лично-доверительный и, как правило, детерминированный доверием длящийся характер, несовпадение внутренних отношений участников с внешним проявлением таких отношений.

Обращаясь к гражданско-правовым сообществам, необходимо отметить, что основания их объединения различны.

Можно выделить объединение в сообщество на добровольной основе, и тогда все вышесказанное относительно фидуциарности отношений является справедливым и полностью относится к решениям таких сообществ.

---

[105] Лисиченко Н. Р. Решения собраний собственников помещений многоквартирных домов среди юридических фактов. С. 105.

Но есть сообщества, сформированные не на добровольной основе, например, сообщество кредиторов при банкротстве, сообщество сособственников общего имущества в многоквартирном доме. В таких сообществах единая общая цель объединяет случайных субъектов и порождает тождество интересов участников, которые могут быть и не знакомы между собой, а потому никаких личных доверительных отношений у них быть не может.

Допустимо ли говорить о фидуциарности принимаемых решений участниками «вынужденных» сообществ либо этот признак многосторонней сделки таким решениям собраний в данном случае не присущ? Анализируя сказанное, необходимо ответить на два вопроса: только ли личные отношения предопределяют доверительный (фидуциарный) характер отношений и как в таком случае проявляются признаки фидуциарности в отношениях между участниками вынужденных сообществ?

На наш взгляд, фидуциарность отношений в сообществах проявляется в некоторой трансформированной форме.

Так, А. Э. Колиева, определяя фидуциарные правоотношения, отмечает, что фидуциарные отношения присутствуют тогда, когда один субъект гражданского права может самостоятельно осуществлять субъективные права или правоспособность другого субъекта, но руководствуется при этом не своими собственными интересами, а исключительно интересами другого субъекта [106]. Выделение признака необходимости руководствоваться чужим, а не собственным интересом побудило О. С. Иоффе рассматривать договоры комиссии и поручения как фидуциарные сделки, в которых одна его сторона (комиссионер, поверенный) действует в интересах другой стороны сделки (комитента, доверителя).

Поскольку в решениях собраний общая воля формируется не единогласно, а большинством голосов, фидуциарный характер отношений необходим прежде всего для того, чтобы миноритарии могли доверять мажоритариям, не сомневаться, что решения, принимаемые последними, соответствуют общим интересам, а не личной

[106] Колиева А. Э. О развитии фидуциарности в логико-юридическом аспекте // Аграрное и земельное право. 2014. № 12 (120). С. 65.

выгоде. Этот же признак фидуциарности должен играть для мажоритариев препятствующую роль, если они захотят злоупотребить своим доминирующим положением в сообществе.

Таким образом, основой доверительных отношений, фидуциарности должно быть не личное знакомство, чувства или родственные связи (хотя это все может иметь место), а, в первую очередь, руководство общими интересами и следование общей цели.

Такое понимание фидуциарных отношений можно встретить как в странах романо-германской, так и англо-саксонской правовой семьи.

Еще римские юристы рассматривали товарищеский договор как фидуциарную сделку: партнерам предоставлялось фактически больше прав, чем зафиксировано в договоре, но при условии, что они в первую очередь будут руководствоваться общими интересами, интересами товарищества в целом, а также будут честными и предусмотрительными во внутренних взаимоотношениях и не воспользуются излишками таких негласно предоставленных прав[107].

В немецком праве основными принципами взаимоотношений между участниками называются принцип доверия и принцип взаимности производства исполнения, или необходимость взаимного содействия участников при их реализации.

Необходимость управления одним лицом имуществом сразу нескольких лиц, объединяющих средства для решения крупномасштабных экономических задач, обусловила появление в континентальной правовой системе специальной конструкции юридического лица с его органами, в состав которых входят физические лица, действующие как юридические собственники в интересах экономических собственников. Таким образом, в странах континентальной правовой семьи, помимо договорных, получили развитие корпоративные фидуциарные правоотношения. Конструкция юридического лица в странах континентальной правовой семьи существовала и развивалась параллельно с развитием договорных отношений,

[107] Пахомова Н. Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект). С. 50.

создавая для экономического собственника желаемую альтернативу и гибкость в управлении его имуществом в различных ситуациях, поскольку в чисто экономическом смысле для него нет принципиальной разницы в том, доверить ли управление собственностью специально созданной им самим структуре или постороннему лицу. Развитие двух указанных юридических конструкций привело к их интеграции, что проявляется в сходности отношений, возникающих из договора простого товарищества, и корпоративных отношений в полном товариществе[108].

В системе общего права ведется речь об институте фидуциарных отношений, включающих в себя не только отношения представительства, но также отношения фактической власти над другим лицом, которая является ключевой при определении юридического положения управляющего лица.

Фидуциарные обязанности признаются за разными лицами: и за мажоритарными акционерами в случае, если их указания являются обязательными для совета директоров, и за государственными органами по поводу вверенных им материальных фондов. В качестве фидуциария лицо может быть признано при наличии определенной власти над имуществом и имущественными правами, принадлежащими другому лицу, либо при наличии возможности контроля над процессом принятия решений в отношении распоряжения правами другого субъекта[109].

В общем праве ответственность управляющих, «агентов» базируется на двух категориях – «обязанности лояльности» и «обязанности должной степени заботливости» [110] . «Обязанность лояльности» означает, что директор не может действовать в собственных интересах, например, при совершении сделки с заинтересованностью. «Обязанность должной степени заботливости» означает, что управляющий, директор, «агент» должен действовать не просто добросовестно и

[108] Сырбо В. А. Отечественный и зарубежный опыт гражданско-правового регулирования фидуциарных отношений (история и современность) : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 14.
[109] Колиева А. Э. О концептуальных подходах к фидуциарным правоотношениям // Аграрное и земельное право. 2014. № 6 (114). С. 133.
[110] Сыроедова О. Н. Тенденции развития акционерного права США : автореф. дисс. … канд. юрид. наук. М., 1995. С. 17-18.

разумно, а с повышенным стандартом, то есть удовлетворять интересы корпорации наилучшим образом.

Компаративный анализ доктрины и законодательства континентально-правовой (Франция, Германия, Италия) и англо-саксонской правовых систем (США, Великобритания), а также Японии и Бразилии обнаруживает фидуциарность через раскрытие «фидуциарных обязанностей» и «фидуциарных стандартов поведения» в регулятивных стратегиях, которые призваны защищать уязвимые стороны любого уровня корпоративных отношений (как миноритариев от произвола мажоритариев, так и владельцев компаний – экономических собственников бизнеса от действий и упущений менеджеров, директоров компании; также фидуциарность проявляется и в отношениях между руководителями корпораций и их сотрудниками, в отношениях корпорации с государственными органами и независимыми организациями, аудиторами, ревизорами).

Наиболее ярко фидуциарные обязанности и фидуциарные стандарты поведения раскрываются в стратегии «Trusteeship», которую можно перевести дословно как «доверие», «доверительное управление», «опека». Указанная стратегия является одной из юридических стратегий защиты «принципалов», предложенных Джоном Армором, Генри Хансманном и Рейниром Краакманном[111].

Под «принципалом» здесь понимается сторона, в пользу которой совершается действие либо принимается решение, а сторона, принимающая какое-либо управленческое или правовое решение, совершающая действие или воздерживающееся от совершения действий, именуется «агентом». Например, во взаимоотношениях миноритариев и мажоритариев «агентом» будет выступать мажоритарий, а «принципалом» - миноритарий; во взаимоотношениях директора и акционера директор будет являться «агентом», тогда как акционер – «принципалом» (терминология «агент – принципал» применяется исключительно в

[111] The Anatomy of Corporate Law: A Comparative and Functional Approach. Third Edition //Reinier Kraakman, John Armour, Paul Davies, Luca Enriques, Henry Haasmann, Gerard Hertig, Klaus Hopt, Hideki Kanta, Mariana Pargendler, Wolf-Georg Ringe, Edward Rock / Oxford University Press. 2017. P. 31-32.

вышепоименованном контексте, не имея в данном случае ничего общего с агентскими договорами в их цивилистическом понимании).

Во взаимоотношениях «принципал-агент» конфликт интересов устраняется в превентивном, предупредительном порядке, чтобы убедиться, что «агент» не получает личную прибыль от своих ненадлежащих действий во вред «принципалу». Содержание этого принципа, - включая происхождение термина «доверие», - сводится не к тому, чтобы определить, что «агент» должен делать, но более что он делать не должен. Эта стратегия предполагает, что в отсутствие мощных денежных стимулов, признаваемых экономически сильными стимулами, агенты будут руководствоваться экономически слабыми стимулами, такими, как: совесть, честь и репутация, и таким образом, будут действовать в большей степени в интересах своих «принципалов»[112].

Одним из проявлений фидуциарных стандартов поведения называется «обязанность заботы»: понимаемая в широком смысле обязанность руководителей и высших должностных лиц корпорации осуществлять разумную заботу при исполнении своих обязанностей. «Обоснованная забота» является таковой, если «агент» действует и принимает управленческие решения на основании адекватной информации в целях процветания компании[113].

Таким образом, следование общей цели, под которой понимается «процветание компании», является основным элементом фидуциарных стандартов, не зависящим от наличия либо отсутствия личных доверительных отношений.

В иностранной правоприменительной практике существует термин «фидуциарная обязанность», суть которой раскрывается на примерах судебных споров Meinhard v. Salmon, Donahue v. Rodd Electrotype Co., Wilkes v. Springside Nursing Home, Inc.

В первом упоминаемом деле Мейнхард и Салмон на основании контракта организовали совместное предприятие. В то же самое время законодательство

[112] The Anatomy of Corporate Law: A Comparative and Functional Approach. Third Edition, P. 35; Conaglen M., Fiduciary Loyalty: Protecting the Due Performance of Non-fiduciary Duties. 2010. P. 107.
[113] The Anatomy of Corporate Law: A Comparative and Functional Approach. Third Edition. P. 69.

налагало на партнеров фидуциарные обязанности действовать и управлять собственностью предприятия (партнерства, товарищества) к выгоде предприятия. Сферу этих обязательств зачастую сложно определить. В деле Meinhard v. Salmon два партнера арендовали недвижимость для использования под магазины и офисы сроком на двадцать лет, то есть основным видом деятельности их совместного предприятия являлась аренда коммерческой недвижимости и управление ею.

Walter J. Salmon осуществлял управление бизнесом, тогда как Morton H. Meinhard предоставлял необходимые средства и принимал участие в распределении прибыли от деятельности предприятия. Салмон как участник, принимающий все управленческие решения от имени совместного предприятия, после окончания срока аренды с партнерством без уведомления Мейнхарда заключил уже самостоятельно, от своего имени, с собственником арендуемых помещений Elbridge T. Gerry договор аренды на новый срок не только ранее занимаемых помещений, но и смежных с ним, в целях расширения и развития бизнеса. Когда Мейнхард узнал о соглашении, он подал иск, аргументируя это тем, что ему, как партнеру Салмона, следовало предоставить аналогичную возможность.

Нью-Йорский апелляционный суд в лице судьи Justice Benjamin Cardozo посчитал, что Салмон нарушил свои фидуциарные обязанности по отношению ко второму участнику, так как должен был заблаговременно раскрыть ему свое намерение заключить сделку, предполагавшую достижение новых возможностей в сфере управления недвижимостью. Поскольку Салмон этого не сделал, суд указал, что тем самым он лишил Мейнхарда возможности конкурировать с ним и на равных началах участвовать в прибыли при реализации новых возможностей.

Суд применил в деле принцип фидуциарности в его широком понимании, сформулировав его следующим образом. Партнеры совместного предприятия, как сотоварищи, в ходе ведения совместного дела несут друг перед другом обязанность наивысшей преданности. Многие формы поведения, которые могут быть позволены в повседневной жизни для участников обычных договорных отношений, запрещены для тех, кто связан фидуциарными узами. Фидуциарий отвечает гораздо строже, чем того требуют нравственные основы рыночной экономики. Не только честность, но

проявление наивысшей степени уважения является в данном случае стандартом поведения. Это является неизменной и непоколебимой традицией. Суды должны относиться с бескомпромиссной твёрдостью к попыткам размыть стандарты безраздельной преданности путем исключения из стандартов каких-либо отдельных ситуаций. Только так будет сохранен уровень стандартов поведения фидуциариев, более высокий, чем требуется в обычной практике. И этот уровень не может быть сознательно снижен ни одним решением суда.

Судья Кардозо отметил, что если бы собственник Gerry знал о том, что у Салмона есть партнер, то он бы обратился к ним обоим, в этом случае уклонение Салмона рассказать Мейнхарду о возможности расширения бизнеса является нечестным, поскольку такая обязанность возникла из самого факта существования их совместного предприятия.

Не все юристы согласны с таким подходом: в основу критики заложена идея о том, что совместное предприятие является партнерством, созданным для достижения конкретной цели и для реализации определенного проекта и по истечении двадцатилетнего срока аренды окончено и более не существует. Взаимодействие с бизнес-партнёром более двадцати лет в конкретном проекте не означает, что такое взаимодействие должно быть пожизненным[114].

В другом известном деле Donahue v. Rodd Electrotype Co. суд признал, что участники закрытой корпорации несут друг перед другом практически такие же фидуциарные обязанности, какие возложены на товарищей в товариществе, а именно: обязанность высшей добросовестности и преданности, под которой понимается невозможность акционеров действовать своекорыстно или исключительно в своих интересах в нарушение лежащей на них обязанности преданности по отношению к другим акционерам и корпорации в целом.

По мнению суда, ситуация в закрытой корпорации сама по себе предполагает злоупотребление мажоритарием своими правами в ущерб интересам миноритариев,

[114] Joseph William Singer/ Property: third edition / Aspen Publishers. 2010. P. 380-381. А также см.: Meinhard, 249 N.Y. 463 - 64, 164 N.E. 546; Бойко Т. С. Защита миноритариев от притеснения со стороны мажоритария в непубличных обществах // Вестн. эконом. правосудия РФ. 2017. № 7. С. 112-156.

поскольку последние лишены возможности продать акции, а мажоритарии могут легко манипулировать финансовым положением миноритариев.

Как видим из приведенных примеров, обоснование судами фидуциарных обязанностей выражается больше через призму этических стандартов поведения в предпринимательских отношениях, нежели через четко регламентированные юридические нормы.

Более аргументированно суд обосновал нарушение фидуциарной обязанности в деле Wilkes v. Springside Nursing Home, Inc.: нарушение фидуциарных обязанностей констатируется при отсутствии у контролирующего участника законной цели своих действий, оправдываемой интересами компании. Если такая цель может быть продемонстрирована, то предполагается, что отсутствует нарушение фидуциарных обязанностей, за исключением случая, когда миноритарии докажут, что та же самая цель могла быть достигнута иным способом без ущемления их интересов или в меньшей степени их ущемляющим[115].

На наш взгляд, индикатором нарушения фидуциарности в отношениях между участниками гражданско-правового сообщества, формируемого на принудительной основе (так называемого «вынужденного» сообщества), может считаться отступление от общей цели, иными словами, принятие решения вопреки общим интересам.

Из этого следует, что признак фидуциарности характерен как для сообществ, формируемых на добровольной основе, в которых фидуциарность проявляется наиболее очевидным образом в своем классическом понимании, когда основа такого доверия лежит в плоскости личных отношений, так и для вынужденных гражданско-правовых сообществ, в которых фидуциарность проявляется в ином ключе: доверие между участниками такого вынужденного гражданско-правового сообщества обусловлено общей целью и единством интересов.

Это утверждение находит своё подтверждение также в доктрине о собственности в англо-американской правовой системе. Джозеф Вильям Сингер в трактате «Собственность» указал, что некоторые суды требуют наличия

[115] Бойко Т. С. Указ. соч. С. 112-156.

доказательств «конфиденциальных или фидуциарных отношений», которые будут подтверждать наличие доверия. Другие суды основываются на доктрине конструктивного доверия, не требующей представления доказательств наличия такого доверия. Возникает вопрос, каковы виды отношений, удовлетворяющих требованию наличия доверия в доктрине конструктивного доверия? Иными словами, когда возможно предположить наличие фидуциарных отношений?

Узкое определение «фидуциарных отношений» охватывает отношения личного характера, такие, как отношения между супругами, между родителями и детьми. Более расширенная дефиниция фокусируется на том аспекте отношений, который предполагает, что стороны, вероятно, окажут доверие одна другой; эти отношения могут включать другие родственные отношения между близкими родственниками (например, отношения между дядей и племянником) или отношения пары, находящейся в фактических брачных отношениях. Еще более расширенная дефиниция будет охватывать любые отношения, в которых одна сторона ведет себя, считаясь с намерениями и интересами другой стороны: например, отношения между работником и работодателем либо среди соседей или друзей, как, например, в деле Castle Mountain Ranch. Самая широкая концепция доктрины не требует доказывания специальных отношений, но вместо этого выясняет, предполагалось ли доверие из конкретных обстоятельств[116].

Какими же признаками обладают фидуциарные отношения и характерны ли они для участников гражданско-правовых сообществ, участники которых оформляют свою волю в решении собрания?

Вопрос о признаках, так же, как и вопрос восприятия и трактовки фидуциарных отношений, неоднозначен. Среди тех признаков, которыми наука гражданского права традиционно наделяет фидуциарные отношения, можно назвать лично-доверительный характер участников, возможность одностороннего прекращения правоотношений, личное исполнение фидуциаром.

[116] Joseph William Singer. Property: third edition. Aspen Publishers. 2010. 936 p.

Последний признак характерен не для всех фидуциарных отношений, например, по договору поручения обязанности исполняются лично, но уже агентский договор и договор комиссии допускает исполнение не лично, а субагентом и субкомиссионером соответственно.

Первые два признака делают фидуциарные отношения неповоротливыми, устаревшими, не соответствующими экономическим реалиям.

Выше уже поднимался вопрос, что личные отношения являются лишь одной из существующих предпосылок, детерминирующих доверительные отношения между участниками.

Возможность одностороннего прекращения отношений - это одно из множества проявлений реакции стороны на нарушение ее интересов в сделке, причем самый крайний, влекущий прекращение отношений.

Поэтому, на наш взгляд, следует присоединиться к точке зрения В. А. Сырбо, называющими главным признаком фидуциарных правоотношений несовпадение внешнего и внутреннего: юридической формы и экономического содержания. О. С. Иоффе, рассматривая договор комиссии как «наиболее фидуциарный» среди остальных договоров, рассматривал основополагающим признаком фидуциарности несовпадение внутренних отношений между участниками (комитентом и комиссионером) и внешних отношений с третьими лицами (комиссионер действует в интересах комитента, но выступает в гражданском обороте от своего имени).

Фидуциарными называют отношения, когда один субъект – доверитель наделяет другого субъекта – фидуциара возможностями по реализации своих прав с условием, чтобы фидуциар действовал в правоотношениях с третьими лицами исключительно в интересах доверителя, на время забыв о собственных интересах[117].

Преломляя данное определение через призму сообществ, можно сказать, что фидуциар должен действовать в общих, а не в своих личных интересах, хотя личный и общий интересы могут совпадать. В опасности злоупотребления фидуциаром оказанным ему доверием и его действий не в общих, а в собственных интересах

[117] Сырбо В. А. Отечественный и зарубежный опыт гражданско-правового регулирования фидуциарных отношений (история и современность). С. 14.

таится основной риск доверителя. Поэтому цель правового регулирования состоит в том, чтобы создать определенные гарантии ненарушения прав доверителя.

Как уже отмечалось выше, одностороннее расторжение договора по причине утраты доверия характерно для фидуциарных договоров, что представляет собой гарантию ненарушения прав доверителя и некую сдерживающую меру для фидуциара.

Для решений собраний также можно выделить определенные нормы, призванные гарантировать соблюдение прав каждого участника сообщества.

В систему таких норм необходимо включить нормы превентивного характера, направленные на недопущение ситуации нарушения: нормы, регламентирующие порядок созыва общего собрания, кворум, порядок голосования, оформления его результатов. Вторая группа норм нацелена на защиту прав участников сообщества; сюда относятся нормы о признании решения собрания недействительным (оспоримым или ничтожным).

Это соотносится и с зарубежным опытом. Так, в иностранной доктрине правовые стратегии, призванные защищать «принципалов» (доверителей), делятся на стратегии ex ante, имеющие предупредительный характер (это правила, ограничивающие «агентов», фидуциарные стандарты и обязанности, возможность выбора кандидатур при реализации прав по назначению руководителей и иных лиц корпорации, инициатива принятия решений и пр.), и на стратегии ex post, призванные защищать интересы доверителей при уже состоявшемся нарушении прав (право на выход из корпорации, система вознаграждений и компенсаций за убытки, отстранение от должности, право вето, а также защита нарушенных прав и законных интересов в суде)[118].

В отношении доверительного управления указывается, что поверенные имеют фидуциарные обязательства управлять доверительным имуществом в интересах бенефициара – доверителя. Бенефициары могут обращаться с исками о возмещении убытков или о прекращении доверительного управления имуществом. Фидуциарные

[118] The Anatomy of Corporate Law: A Comparative and Functional Approach. P. 32.

обязательства имеются и у ассоциаций и их органов управления по отношению к своим участникам действовать разумно и добросовестно по управлению сообществом. Например, в деле Wolinsky v. Kadison орган управления кондоминиумом не дал согласие на приобретение текущим владельцем другой части здания, и был признан действующим необоснованно. Суд установил, что все члены органа управления ассоциации кондоминиума и должностные лица имеют фидуциарные обязанности по отношению к членам ассоциации и должны «действовать способом, обоснованно соответствующим исполнению этой обязанности». Нарушение этой обязанности может повлечь необходимость возмещения убытков со стороны конкретных членов органов управления[119].

Приведенные положения позволяют констатировать, что для решения собрания, как вида многосторонней сделки, характерен признак фидуциарности. Фидуциарные отношения между участниками сообщества понимаются как основанные на доверии общественные отношения, урегулированные правовыми предписаниями, при которых одно лицо (фидуциарий, «агент») по своему усмотрению осуществляет управление имуществом другого (доверителя, «принципала»), руководствуясь общими, а не своими собственными интересами. Доверительные отношения между участниками сообщества детерминированы наличием общей цели по наиболее эффективному управлению общим имуществом и его сохранению и гарантированы системой норм права как превентивного (ex ante), так и защитного действия (ex post).

Таким образом, на основе анализа признаков многосторонней сделки приходим к выводу, что решениям собраний сособственников присущи все признаки многосторонних сделок, что позволяет в конечном итоге считать решения собраний многосторонними сделками.

Проведенное в настоящем параграфе исследование позволяет прийти к следующим выводам:

[119] Joseph William Singer. Property: third edition. Aspen Publishers. 2010. P. 313, 376.

1) Обосновано, что решениям собраний сособственников присущ фидуциарный характер, как один из конститутивных признаков многосторонней сделки.

Под фидуциарными отношениями между участниками сообщества понимаются основанные на доверии общественные отношения, урегулированные правовыми предписаниями, при которых одно лицо (фидуциарий, «агент») по своему усмотрению осуществляет контроль и управление имуществом другого (доверителя, «принципала»). Доверительные отношения между участниками сообщества детерминированы наличием общей цели, общим имуществом (в собраниях сособственников), общим должником (в собраниях кредиторов), участием в одном обществе (в общих собраниях юридических лиц), общим интересом, и гарантированы системой норм права как превентивного (ex ante), так и защитного действия (ex post).

Фидуциарность понимается как свойство многосторонней сделки, сущность которого заключается в наличии между ее сторонами особых отношений, обусловленных единством интересов в силу связанности общностью и направленных на достижение общей цели и характеризующихся в связи с этим наличием дополнительных прав и обязанностей участников таких отношений.

Общность может быть детерминирована общим имуществом (в собраниях сособственников), общим должником (в собраниях кредиторов), участием в одном обществе (в общих собраниях юридических лиц), общим интересом.

Индикатором отсутствия фидуциарности может считаться отступление от общей цели, принятие решения вопреки общим интересам. В таком понимании фидуциарность присуща как сообществам, формируемым на добровольной основе, в которых она проявляется наиболее очевидным образом в своем классическом понимании (когда основа такого доверия лежит в плоскости личных доверительных отношений), так и вынужденным гражданско-правовым сообществам. Доверие между участниками вынужденного гражданско-правового сообщества обусловлено общей целью и единством интересов.

Такое понятие фидуциарности характерно праву стран как романо-германской, так и англо-саксонской правовой семьи и получило развитие в корпоративных фидуциарных правоотношениях, раскрываясь через определение «фидуциарных обязанностей» и «фидуциарных стандартов поведения».

2) Установлено, что традиционно выделяемыми признаками фидуциарных отношений можно назвать лично-доверительный характер участников, возможность одностороннего прекращения правоотношений, личное исполнение фидуциаром. Эти признаки характерны в большей степени для фидуциарных меновых договоров. Для фидуциарных корпоративных отношений основным признаком является несовпадение юридической формы и экономического содержания, что проявляется в обязанности фидуциара действовать не в своих личных, а в общих интересах, хотя личный и общий интересы могут совпадать. В опасности злоупотребления фидуциаром оказанным ему доверием и его действий не в общих, а в собственных интересах таится основной риск доверителя. Поэтому цель правового регулирования состоит в том, чтобы создать определенные гарантии ненарушения прав доверителя. В систему таких норм входят нормы превентивного характера, а также нормы, нацеленные на защиту прав участников сообщества.

Фидуциарность характеризуется следующим:

(а) Наличием особых морально-этических «фидуциарных» стандартов поведения, прямо не регламентированных правовыми нормами, но обусловленных необходимостью действовать в общих, а не личных интересах;

(б) Гарантийными сдерживающими мерами ненарушения права как превентивного характера, направленные на недопущение ситуации нарушения (ex ante), так и защитного характера (ex post).

2.3. Значение и реализация принципа большинства и единогласия при принятии решений собраний сособственников

Несмотря на доказанность отнесения решений собраний к многосторонним сделкам через рассмотрение всех признаков многосторонних сделок применительно к решениям собраний, следует признать наличие настолько специфических признаков решений собраний, которые, на первый взгляд, не позволяют отнести решения собраний к сделкам.

Самым явным отличием является то, что для совершения сделки необходимо волеизъявление всех лиц, участвующих в ней, тогда как решение собрания будет принято при наличии волеизъявления большинства, необходимого в силу закона для принятия такого решения. Более того, решение собрания может идти вразрез с волей лиц, участвующих в собрании, но воздержавшихся от принятия решения или голосовавших против такого решения. Тем не менее, при наличии воли большинства решение будет считаться принятым, что невозможно представить применительно к договору. Решения собраний представляют собой результат согласования воль участников гражданско-правового сообщества и действуют в отношении всех его участников, даже воздержавшихся, голосовавших против или не принявших участия в голосовании[120].

Этот отличительный от сделки признак решения собрания заставляет многих последователей идеи отнесения решения собрания к многосторонней сделке искать варианты совместимости этого признака с необходимостью согласования воль всеми участниками сделки, прежде всего определяя решение собрания как особую многостороннюю сделку, отличную от договора.

Так, например, Т. И. Афанасьева заключает, что многосторонние сделки делятся на две категории: договоры и решения собраний. Отличием решения собрания от договора автором назван «нестандартный вариант согласования

[120] Родионова О. М. О правовой природе решений собраний и их недействительности в германском и российском гражданском праве // Вестн. гражданского права. 2012. № 5. С. 66-93.

волеизъявления его участников», который в силу принципа большинства обязывает всех участников решения собрания, в том числе проголосовавших «против»[121].

К. И. Труханов различает число участников и число сторон в правоотношении. По его мнению, многосторонний характер сделки определяется числом сторон сделки, а не числом участников собрания. Сторонами в правоотношении являются те субъекты, которые голосовали «за» принятие решения. Те, кто не голосовал, воздержался либо голосовал «против», сторонами сделки не являются, хотя, тем не менее, такое решение будет являться для них обязательным, поскольку они являются участниками собрания[122]. Поскольку сторонами являются только голосовавшие «за», соответственно, в решении собрания как многосторонней сделки проявляется принцип согласования воль всех сторон в сделке.

Возражая относительно такого подхода, стоит отметить, что по общему правилу сделка не создает обязанностей для лиц, не участвующих в ней в качестве сторон (для третьих лиц) (пункт 3 статьи 308 ГК РФ), тогда как решение собрания порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений. Если принять, что сторонами решения собрания являются только голосовавшие «за», то тогда такое решение не должно являться обязательным для голосовавших «против», воздержавшихся или не принявших участия в голосовании как не-сторон решения собрания, что входит в противоречие с дефиницией статьи 181.1 ГК РФ.

П. З. Иванишин отмечает: «Решение собрания представляет собой юридическую процедуру, результаты которой имеют сделкосодержащую правовую природу» [123] . Термин «сделкосодержащая правовая природа» дает основание предполагать, что автор, с одной стороны, относит решение собрания к сделкам, а, с другой, рассматривает решение не как факт, а как деятельность, процедуру, допуская, на наш взгляд, очевидное смешение терминов.

---

[121] Афанасьева Т. И. Решение собрания как гражданско-правовая сделка. С. 27.
[122] Труханов К. И. Решения собраний - новая категория в Гражданском Кодексе РФ // Закон. 2013. № 10. С. 125-134.
[123] Иванишин П. З. Решение собрания как основание возникновения гражданских прав и обязанностей // Гражданское право. 2011. № 2. С. 8-12.

Н. Н. Пахомова указывает, что реализация их участниками возможностей владения, пользования, распоряжения имуществом должна быть упорядочена: в силу множественности субъектов возникает необходимость в порядке принятия ими общих решений. Такие общие решения представляют собой акты согласования индивидуальных воль, однако здесь не образуется «общая» воля участников, а создается порядок (процедура) «сдерживания» индивидуальных воль участников, предусмотренный их соглашением. Таким образом, решения собрания условно могут быть названы общими в силу того, что в таких решениях «отражается» воля не одного, а нескольких участников[124].

Субъекты, вступая в особые отношения общей собственности, выступают как равные, свободные, неконсолидированные собственники, реализующие равные экономические статусы, что, однако, допускает и относительное «неравенство» субъектов, если это вытекает из соглашения между ними. В корпоративных отношениях с единой корпоративной собственностью формируется порядок принятия общих решений, направленный на вырабатывание «общей» воли участников как воли, «сформированной» через согласование воль участников. При этом при реализации корпоративных отношений могут производиться акты согласования воль, не являющиеся соглашениями (т.е. общие решения, принимаемые большинством голосов), если их принятие допускается соглашением об образовании корпоративных отношений. Данный элемент волевой организации в таком случае вытекает из организационной формы корпоративных отношений, «желаемой» самими участниками.

Ни один другой юридический факт не подразумевает необходимость подчинения меньшинства большинству, хотя можно говорить о том, что существуют юридические факты, которые требуют согласования воли нескольких лиц, формирование общей, коллективной воли.

Такой признак, как подчинение меньшинства воли большинства, выделяется в статье 181.2 ГК РФ, согласно которой решение собрания считается принятым при

[124] Пахомова Н. Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект). С. 14.

наличии кворума для проведения собрания (не менее 50% от общего числа участников сообщества) и кворума для принятия решения (если за решение проголосовало большинство участников собрания), при том, что в соответствии с пунктом 2 статьи 181.1 ГК РФ решение собрания порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании.

Именно этот признак считается многими учеными-цивилистами конститутивным: его наличием, как правило, и обосновывается *особая* правовая природа решения собрания, отличная от сделок.

Но в российском законодательстве существует множество примеров, когда акты, названные законодателем решениями собраний, принимаются единогласно всеми участниками гражданско-правового сообщества. Из этого вытекает два взаимоисключающих вывода: либо подчинение большинству воли меньшинства – это не определяющий признак, а, скорее, речь идет о потенциальной возможности подчинения, допущении такой мысли, поскольку применительно к сделкам отсутствие волеизъявления влечет недействительность сделки; либо принимаемые единогласно всеми членами гражданско-правового сообщества акты не являются решениями собраний, что порождает вопрос об их правовой природе.

Рассмотрим некоторые из них подробнее. Согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах»[125] единогласно всеми учредителями принимаются решения об учреждении общества, утверждении его устава и утверждении денежной оценки ценных бумаг, других вещей или имущественных прав либо иных прав, имеющих денежную оценку, вносимых учредителем в оплату акций общества (статья 9); решение о реорганизации общества в форме преобразования в некоммерческое партнерство (статья 20); решение совета (наблюдательного совета) о размещении облигаций, конвертируемых в акции (статья 33); если в устав необходимо внести положения о наличии преимущественного права приобретения акционерами дополнительных акций или исключении этого положения (статья 7). Согласно статье

[125] Об акционерных обществах : федер. закон от 26 дек. 1995 г. № 208-ФЗ.

11 этого же закона уставом непубличного общества могут быть установлены ограничения количества акций, принадлежащих одному акционеру, и их суммарной номинальной стоимости, а также максимального числа голосов, предоставляемых одному акционеру. Указанные положения могут быть предусмотрены уставом общества при его учреждении или внесены в его устав, изменены и (или) исключены из его устава по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами общества, и т.д.

Статья 9 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» [126] предусматривает, что уставом общества может быть установлен отличный от установленного в законе порядок одобрения сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, либо установлено, что положения закона не применяются к этому обществу. Такие положения могут быть предусмотрены уставом общества при его учреждении или внесении изменений в его устав по решению общего собрания участников общества, принятому всеми участниками общества единогласно. Исключение из устава общества указанных положений осуществляется по решению общего собрания участников общества, принятому всеми участниками общества единогласно. Установление, прекращение или ограничение дополнительных прав, предоставленных всем участникам общества, осуществляется по решению общего собрания участников общества, принятому всеми участниками общества единогласно (статья 8).

Пунктом 3 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ЖК РФ) [127] установлено, что уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции. Пункт 2 статьи 40 ЖК РФ предусматривает: 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 помещений должно быть получено согласие всех собственников помещений в многоквартирном

[126] Об обществах с ограниченной ответственностью : федер. закон от 08 фев.1998 г. № 14-ФЗ // Рос. газ. 1998. № 30.
[127] Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ // Рос. газ. 2005. № 1.

доме. «Материальная вещь предстает фундаментом, на котором формируются правоотношения общей собственности»[128], а потому изменение этого «фундамента» требует согласия всех участников гражданско-правового сообщества, если таковое изменение направлено на «уменьшение» самой вещи.

Анализ законодательства позволяет сделать вывод, что, во-первых, единогласно принимаемые решения – это скорее исключения, чем правило, а, во-вторых, это те решения, которые связаны с созданием, изменением или прекращением самого гражданско-правового сообщества или касающиеся изменения вещи, которая является объектом общего права. Данные решения являются наиболее значимыми для всего сообщества в целом, затрагивают цементирующую основу гражданско-правового сообщества, а потому, на наш взгляд, требуют согласия всех его участников. Так, например, как подчеркивает А. В. Егоров, если помещение изначально находилось в общей собственности, но способно к обособлению, то такое «решение может быть принято только всеми сособственниками общего имущества единогласно (т.е. по соглашению между ними)»[129]. Таким образом, даже если закон предусматривает единогласный порядок принятия решений либо называет решение соглашением, то, независимо от дефиниции, принятое решение является, тем не менее, «решением собрания» по смыслу главы 9.1 ГК РФ.

Кроме того, действующим законодательством в некоторых случаях используется механизм блокирования воли большинства через процедуру получения согласия других субъектов, что также свидетельствует о том, что подчинение меньшинства воле большинства не является основным признаком решений собраний, обозначающим особую правовую природу решений собраний.

По справедливому мнению С. И. Сусловой, эффективным средством достижения баланса субъективных прав и интересов разных субъектов является предоставленная законодательством возможность одних дать согласие на совершение другими определенных действий относительно помещения. Отсутствие согласия

[128] Тютюник П. Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России. С. 15.
[129] Егоров А. В. К вопросу о разграничении помещений на общие и индивидуальные в режиме «поэтажной» собственности // О собственности : сб. ст. к юбилею К. И. Скловского. М. : Статут, 2017. С. 162.

одного субъекта означает невозможность другого достичь желаемого юридического или фактического результата. Недостаток такого механизма заключается в том, что управомоченный на дачу согласия субъект свободен в своем усмотрении дать или не дать согласие и даже не обязан объяснять причины своего несогласия[130].

Таким образом, отсутствие согласия влечет ненаступление юридического факта, для которого оно испрашивалось. И, хотя сказанное относится к сфере жилищных отношений, то же самое в равной степени можно сказать и про гражданско-правовые отношения, участники которых вынуждены для реализации какого-либо права или для достижения общей цели испрашивать согласие всех остальных участников отношений.

В ряде случаев такой подход законодателя, усиливающий позиции каждого участника гражданско-правого сообщества посредством закрепления правовой конструкции, позволяющей блокировать решения большинства, можно считать оправданным.

Например, в семейных отношениях, где, как отмечала М. В. Зимилева, «имущественные права неотделимы от оснований, лично связывающих участников совместной собственности, и зависят от этих оснований» [131] . Такие лично-доверительные отношения, а также предсказуемая немногочисленность общности супругов, по сравнению, например, с общностью сособственников общего имущества в многоквартирном доме, предопределили возможность учета согласия каждого из участников отношений.

Однако все остальные общности не могут характеризоваться наличием личных отношений между участниками, а также численной ограниченностью субъектного состава. Это гражданско-правовые сообщества, которые участвуют не только в правовых, но и в экономических отношениях, а, значит, любое промедление в принятии решений может повлечь за собой наступление негативных экономических последствий. Принятие всех решений единогласно в гражданско-правовом сообществе участников юридического лица, например, привело бы не только к

[130] Суслова С. И. Категория «согласие» в жилищном праве // Сиб. юрид. вестн. 2013. № 1. С. 51.
[131] Зимилева М. В. Указ. соч. С. 199.

обострению конфликтности, но и к невозможности ведения бизнеса, основанного на объединении капиталов и деятельности, что создавало бы неблагоприятные условия для развития экономики в целом.

Предоставление участникам потенциально многочисленных гражданско-правовых сообществ, имеющих как экономическую (участники юридических лиц, кредиторов при банкротстве), так и социальную функцию (сособственники), права блокировать решения своим голосом парализовало бы работоспособность данных гражданско-правовых сообществ. Поэтому законодатель предусмотрел возможность подменять волю всех волей большинства, подчиняя ей меньшинство.

Как подчеркивает Д. И. Степанов, правило единогласного принятия управленческих решений могло создать ситуацию, когда принятие такого решения может оказаться невозможным, поэтому от этого правила позитивное право со временем отказывается. Вместо этого принятие решений внутри корпораций происходит по принципу большинства[132].

Механизм заключения многосторонней сделки посредством голосования минимизировал вмешательство государства в частные дела по существу решения вопроса о порядке управления или вопросов владения, пользования и распоряжения. Участники сообщества должны самостоятельно регулировать свои внутренние отношения, не прибегая к помощи суда в случае недостижения согласия. Государство лишь регламентирует вопрос соблюдения порядка выражения воли, гарантирующего возможность каждого из участников гражданско-правового сообщества выразить свою волю. Таким образом, гарантируются права «миноритариев», которые имеют возможность признать принятое решение недействительным в ряде случаев, но большинство из них касается нарушения процедуры принятия решения, а не его существа.

Необходимо отметить, что исторически принцип большинства получил свое теоретическое обоснование и практическое применение впервые для принятия

[132] Степанов Д. И. Феномен корпоративного контроля // Вестн. гражданского права. 2009. № 3. С. 142.

решений на государственном (публичном) уровне и уже потом был воспринят отраслями частного права.

Ретроспективный анализ политических учреждений позволяет констатировать, что принцип большинства далеко не всегда представлялся единственно правильным. Так, для германских народов в период средневековья был характерен единогласный принцип принятия решений, который нередко достигался посредством применения силы. Еллинек в своей книге «Право меньшинства» формулирует мотив неподчинения большинству следующим образом: «Если в открытом бою какой-нибудь храбрец способен одолеть пятерых, то зачем он станет подчиняться большинству?»[133].

То же самое можно сказать относительно вечевых собраний Древней Руси. Основным принципом решений являлось здесь начало единогласия, а не большинства, и что в действительности нередко решения постановлялись здесь «едиными устами», «единодушно», «в одиночестве», «с одного», как выражает это на разные лады летопись. В Древней Руси не существовало обычая принимать решения или голосовать по большинству голосов; напротив, обычаем требовалось единогласное решение. Вечевые собрания продолжались до тех пор, пока большинство не становилось подавляющим и не вынуждало меньшинство согласиться, уступить, замолчать, удалиться, то есть пока не достигалось «одиночества», единодушия[134].

В эпоху просвещения Жан-Жаком Руссо и позднее его последователями начинается обоснование принципа большинства, в первую очередь, как принципа принятия политических решений.

Так, Сиейес, развивая идею Руссо об общественном договоре и полном единогласии, констатирует, что единогласия трудно достичь даже в самом малочисленном обществе и вообще невозможно в обществе, состоящем из нескольких миллионов. Далее автор продолжает, что любой общественный союз имеет свои цели,

[133] Цит. по: Новгородцев П. И. Введение в философию права. Кризис современного правосознания. СПб. : Лань, 2000. С. 183-190.
[134] Филиппов А. Н. Учебник истории русского права. Юрьев, 1907. С. 159.

для достижения которых необходимо пользоваться всеми возможными средствами, а потому полагаться на большинство. По мнению Сиейеса, даже в этом случае здесь проявляется косвенное единогласие, поскольку лица, присоединяющиеся к общественному союзу для того, чтобы пользоваться выгодами общения, самим фактом такого присоединения соглашаются впредь сообразовывать свою волю с большинством. Поэтому общая воля образуется волею большинства, а большинство всегда вступает на место единогласия.

По мнению другого ученика Руссо Мирабо, обосновывающему применимость принципа большинства, в целях избежания безволия, застоя и смуты влияние в обществе во имя общего блага должно принадлежать большинству[135].

Таким образом, принцип большинства не является критерием справедливости, а, скорее, отражает основу общественного устройства, поскольку для жизни и деятельности общества он является более целесообразным. С развитием демократии и рыночных отношений принцип единогласия, способный парализовать работу любого сообщества в сфере как публичного, так и частного права, уходит в прошлое.

Принцип большинства при принятии решений не умаляет идею следования общим интересам и соблюдению фидуциарных стандартов поведения, при нарушении которых воля большинства может блокироваться или игнорироваться.

В судебной практике Германии упоминается такое явление, как мажоризация [136], применительно к отношениям сособственников-мажоритариев, которые обладают значительным размером долей в праве общей собственности, и сособственников-миноритариев.

Так, большинство сособственников выбрало управляющую компанию, в которой эти сособственники одновременно является аффилированными лицами, и через эту управляющую компанию большинство действовало недобросовестно, завышая ставки на оказание коммунальных услуг. Это послужило основанием для признания решения собрания о выборе управляющей компании недействительным,

[135] Новгородцев П. И. Введение в философию права. Кризис современного правосознания. С. 183-190.
[136] Егоров А. В., Церковников М. А. Права на пространство в здании. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64. С. 48-97.

хотя принятие решения соответствовало установленной законом процедуре и решение было принято простым большинством. Но, поскольку решение было неразумным и противоречило интересам меньшинства, вынужденного оплачивать коммунальные платежи и вносить плату на содержание и текущий ремонт дома в завышенном размере, то есть решение было вынесено де факто против меньшинства, такое решение признано судом недействительным.

Ключевым в данном деле являлся то факт, что были увеличены ставки на содержание и текущий ремонт дома и это решение было принято в противоречии как общим интересам, так и интересам меньшинства, иными словами, принятым со злоупотреблением правом.

Само по себе использование перевеса голосов не является злоупотреблением правом, в том числе и в случае голосования собственником, имеющим большинство голосов в общности, за назначение себя управляющим или воспрепятствовании своему смещению с этой позиции.

В законе Швейцарии от 16 дек. 1983 г. мажоризация условно закреплена в виде принципа сохранения за местным хозяином гостиницы не менее 51% долей в праве общей собственности при привлечении иностранных инвестиций. При этом права миноритарных собственников существенно ограничиваются: например, для получения согласия на строительное переоборудование отеля вместо обычно требуемого единогласного решения сособственников в данном случае необходимо решение большинства (то есть одного швейцарского хозяина отеля).

Как подчеркивает Н. Н. Пахомова, в литературе постоянно поднимаются вопросы о защите прав меньшинства, однако ею проводится разделение между игнорированием воли меньшинства и нарушением его прав. Игнорирование воли меньшинства допустимо, поскольку лицо, приобретая небольшое количество долей (паев, акций), заранее косвенно с этим согласилось, и в этом случае решение общего собрания, принимаемое большинством голосов, не является нарушением прав меньшинства, в том числе по причине действия принципа приоритета целей деятельности, интересов корпоративного объединения. По мнению Н. Н. Пахомовой, нарушением прав меньшинства будет являться несоответствие решения общего

собрания, совета директоров требованиям законодательства. Аналогичная позиция сформулирована в постановлении КС РФ от 24 фев. 2004 г. «По делу о проверке конституционности отдельных положений статей 74 и 77 Федерального закона «Об акционерных обществах», регулирующих порядок консолидации размещенных акций акционерного общества и выкупа дробных акций, в связи с жалобами граждан, компании «Кадет Истеблишмент» и запросом Октябрьского районного суда города Пензы».

Однако автором не учтено, что возможна ситуация формально законного решения, нарушающего интересы меньшинства. Мажоризация [137] становится злоупотреблением тогда, когда собственник проводит свое мнение без учета других лиц и когда возникают обстоятельства, свидетельствующие о нарушении обязанности проявлять внимание (уважение) к интересам сообщества собственников и принципов правильного управления.

Подобный феномен, когда формально законное решение, принятое большинством участников корпорации, нарушает интересы меньшинства, а потому признается недействительным, Д. И. Степанов предлагает именовать контрмажоритаризмом, по аналогии с основами конституционного права[138].

А. В. Егоров, М. А. Церковников полагают, что лицо, обладающее большинством голосов, вправе влиять на решения собрания в большей степени, но допущено ли злоупотребление правом при таком влиянии, необходимо исследовать в каждом конкретном деле[139].

Эта идея (запрет на мажоризацию, сопряженную со злоупотреблением доминирующим положением в сообществе, и признание таковой основанием недействительности решения собрания) была воспринята в практике Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в делах о несостоятельности

[137] Хотя мажоризация является финансовым термином и означает «фиктивное участие инвестора в предварительной подписке на акции, совершаемое исключительно в рекламных целях», в правовом аспекте под мажоризацией понимается использование или возможность использования мажоритарием своего преимущественного положения, предоставляемого наличием большинства голосов.
[138] Степанов Д. И. Недействительность корпоративных решений: статьи по проблемным вопросам.
[139] Егоров А. В., Церковников М. А. Указ. соч. С. 80.

(банкротстве) в части признания недействительным решения собрания кредиторов об утверждении мирового соглашения.

В пункте 18 Обзора практики 2005 года[140] были рассмотрены ситуации, когда суд вправе отказать в утверждении мирового соглашения: например, если в мировом соглашении предусмотрена чрезмерная скидка с долга или чрезмерно длительная отсрочка по оплате задолженности. Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации была обобщена практика рассмотрения споров арбитражными судами об отказе в заключении мирового соглашения. Так, отменено определение арбитражного суда об утверждении мирового соглашения, за которое проголосовало открытое акционерное общество (56 процентов голосов) и против которого проголосовал банк (44 процента голосов). Отказывая в утверждении мирового соглашения, суд кассационной инстанции установил, что условия мирового соглашения носят резко невыгодный характер для кредиторов: выдаются простые векселя должника со сроком по предъявлении, но не ранее 2025 года. При этом у должника имеется значительное имущество, в том числе не участвующее в производственном цикле. В другом деле арбитражный суд согласился с доводами кредитора, голосовавшего против заключения мирового соглашения, который полагал, что условия мирового соглашения экономически необоснованны, поскольку ими предусматривалось первоначальное погашение задолженности перед кредиторами по санкциям и лишь после полного расчета в отношении санкций погашение основной кредиторской задолженности. При этом и в первом, и во втором рассматриваемых делах имелся кворум для принятий решений собраний.

При принятии решений суды руководствовались тем, что кредиторы в результате мирового соглашения не должны получать существенно меньше того, что они получили бы в результате распределения конкурсной массы. При этом учитываются продолжительность предоставляемой отсрочки, размер инфляции и прочие обстоятельства. Правила закона о банкротстве, регулирующие принятие

[140] Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с заключением, утверждением и расторжением мировых соглашений в делах о несостоятельности (банкротстве) : утв. информационным письмом ВАС РФ от 20 дек. 2005 г. № 97 // Вестник ВАС РФ. 2006. № 3.

решения о заключении мирового соглашения большинством голосов кредиторов, не означают, что такое решение может приниматься произвольно. Установление неразумных сроков погашения задолженности не может считаться нормальным способом расчетов с кредиторами, противоречит смыслу и целям мирового соглашения как процедуры банкротства. Поскольку в силу невозможности выработки единого мнения иным образом законом предусматривается принуждение меньшинства кредиторов большинством, мировое соглашение в деле о банкротстве должно представлять разумный компромисс между интересами должника и всех его кредиторов и не может приводить к неоправданным отсрочкам в погашении обязательств перед кредиторами.

Последовательно примененная идея о запрете злоупотребления доминирующим положением в сообществе (так называемой недобросовестной мажоризации) усматривается из анализа судебной практики оспаривания решений гражданско-правовых сообществ сособственников.

Суд отменил судебные акты о взыскании с ответчика неосновательного обогащения в виде стоимости подрядных работ по ремонту фасада здания пропорционально доле ответчика в общем имуществе. Высшая судебная инстанция указала на ошибочность выводов судов о необходимости исполнения решения собрания о проведении ремонтных работ, так как такие работы не были необходимы для сохранения имущества и истец, как основной собственник здания, обладающий большинством голосов, принимая решение собрания, не зависел от мнения остальных собственников. В данном деле фактически суд отказал истцу с большинством голосов в защите его прав, применив идею запрета мажоризации - принятия решения большинством в ущерб меньшинству[141].

Хотя недобросовестная мажоризация, под которой фактически понимается нарушение фидуциарных стандартов поведения, принятие решения вопреки общим интересам, и отсутствует как основание недействительности в российском

[141] Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 16 окт. 2018 г. № 78-КГ18-45 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

гражданском праве, де-факто применяется российскими судами в некоторых делах через норму статьи 10 ГК РФ (злоупотребление правом).

Возражая против такой позиции ex post реагирования через признание судами недействительными решений собраний, Д. И. Степанов отмечает, что ее распространение разрушает принцип большинства при принятии решений как основу основ корпоративного права и умаляет практическую значимость корпоративного контроля[142]. При этом автор указывает, что мажоритарию, безусловно, не следует действовать в ущерб миноритарию, однако разумные ограничения мажоризации должны быть установлены в законе согласно превентивной стратегии ex ante через принятие правовых норм о мере дозволенного мажоритарию поведения и о том, что ему не дозволено, несмотря на долю корпоративного контроля.

Вышеуказанное доказывает, что признак большинства применяется с ограничениями: когда большинство принимает решения, оно должно учитывать интересы меньшинства. Следовательно, принятие решения большинством не является определяющим, конститутивным признаком решения собрания и не противоречит фидуциарному характеру решения собрания как многосторонней сделки. Необходимость принятия решения в общих интересах с учетом общей цели при принятии решения большинством, напротив, является доказательством другого признака решения собрания как многосторонней сделки – тождества интересов участников собрания и преследования ими единой цели при принятии решения собрания.

Кроме того, нами поддерживается точка зрения, согласно которой единогласие, то есть выраженное волеизъявление всех участников гражданско-правового сообщества, направленное на реализацию единого общего интереса, проявляется даже в признаке принятия решений большинством. Однако здесь единогласие существует в некоем трансформированном виде и действует в двух ипостасях. Во-первых, принцип единогласия соблюдается при вступлении в гражданско-правовое сообщество: если лицо вступило в гражданско-правовое сообщество (стало

[142] Степанов Д. И. Опасность контрмажоритаризма при оспаривании корпоративных решений // Закон. 2020. № 11. С. 63-75; № 12. С. 154-188; 2021. № 1. С. 115-124.

участником юридического лица, заявило требование в деле о банкротстве, приобрело квартиру в многоквартирном доме и т.д.), оно тем самым дало принципиальное согласие на последующее принятие решение большинством. Во-вторых, поскольку должен учитываться общий интерес, а лица, занимающие доминирующее положение в гражданско-правовом сообществе (мажоритарии), должны принимать решения, не причиняя вреда миноритариям в силу наличия фидуциарных отношений, само по себе принятое решение, направленное на реализацию единого общего интереса, именно в этом и содержит признак единогласия. Следовательно, решения, которые приняты большинством, неизбежно включают в себя два элемента принципа единогласия: согласие с правилами гражданско-правового сообщества на принятие решений большинством и выражение в любом решении, принятом большинством, единого общего интереса.

Проведенное в настоящем параграфе исследование позволяет прийти к следующим выводам:

1) Доказано, что решение собрания сособственников представляет собой многостороннюю сделку, в которой законодательно предусмотрена действительность при условии выражения волеизъявления большинства участников гражданско-правового сообщества. Причем решения, затрагивающие конститутивные основы гражданско-правового сообщества, а также изменяющие или дополняющие эти основы, принимаются в соответствии с законом единогласно всеми участниками. Кроме того, закон предоставляет возможность участникам гражданско-правовых сообществ, созданных на добровольной основе, самим определять круг тех решений, которые требуют единогласия, а не большинства: необходимость единогласия в данном случае не умаляет отнесение указанных актов к решениям собраний.

2) Обосновано, что принцип принятия решения большинством не является конститутивным признаком решений собраний, свидетельствующим об особой правовой природе решений собраний, поскольку ряд решений собраний должен приниматься единогласно. Подчинение большинству воли меньшинства имеет свои пределы, во-первых, через допускаемую законом процедуру получения согласия других субъектов; во-вторых, через запрет злоупотребления преимущественного

положения вследствие наличия большинства голосов и необходимость следования общим интересам.

3) Определено понятие недобросовестной мажоризации, под которой понимается нарушение фидуциарных стандартов поведения, принятие решения вопреки общим интересам либо интересам миноритариев и честной деловой практике, устанавливающего необоснованные и несправедливые преимущества для более сильного субъекта (мажоритария). Контр-мажоризация (контрмажоритаризм) является инструментом, обеспечивающим фидуциарность в гражданско-правовых сообществах в целом и гражданско-правовых сообществах сособственников, в частности, а потому мажоризация, сопряженная со злоупотреблением большинством своего положения в гражданско-правовом сообществе, может быть закреплена как основание недействительности решения собрания в российском гражданском праве.

Глава 3. Отдельные виды решений собраний сособственников

3.1. Решения собраний сособственников общего имущества многоквартирного дома

3.1.1. Правовая природа общего собрания сособственников общего имущества многоквартирного дома

Наличие жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, признается одним из необходимых условий благополучного существования человека[143], а право на жилище – неотъемлемым и конституционным. Большинство населения Российской Федерации проживает в многоквартирных домах. У собственников помещений в таких домах неизбежно появляется необходимость организации совместного проживания таким образом, чтобы обеспечить комфортные условия для этого, а также чтобы не допустить преждевременного ухудшения жилищного фонда в целом[144].

Жилищные права и обязанности возникают вследствие приобретения в собственность жилых помещений (пункт 4 статьи 10 ЖК РФ). При этом, как отмечает А. В. Егоров, собственность, которая образуется при разделении здания на отдельные помещения, принадлежащие разным лицам (он предлагает именовать такую собственность «поэтажной»), известен всем правопорядкам[145].

Как правильно указывает В. А. Мосин, возможность принимать участие в различного рода собраниях гражданско-правовых сообществ обусловлено определенными юридическими фактами: наличием права собственности в случае собрания гражданско-правового сообщества сособственников, наличием

---

[143] Ст. 291 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах (принят 16 дек. 1966 г. Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН) // Ведомости Верховного Совета СССР. 1976. № 17.

[144] Ибатуллина Р. З. Гражданско-правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах : автореф. дис. … канд. юрид. наук. Казань, 2007 // Российская государственная библиотека. URL:https://www.rsl.ru/ru/about/funds/disser (дата обращения: 09 сен. 2021).

[145] Егоров А. В. К вопросу о разграничении помещений на общие и индивидуальные в режиме «поэтажной» собственности. С. 162-192.

кредиторской задолженности в случае проведения собрания кредиторов и тому подобное [146]. Следовательно, приобретение в собственность жилых помещений является предпосылкой и необходимым условием для участия в соответствующем собрании сособственников и принятии решения. Похожим образом пункт 5 статьи 10 ЖК РФ предусматривает возникновение жилищных отношений из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах: членство в указанных организациях является основанием возникновения права на участия в собраниях и принятия членами жилищного или жилищно-строительного кооператива управленческих и организационных решений.

Как было доказано ранее, решения собраний сособственников являются юридическим фактом и в жилищном праве, основанием возникновения жилищных отношений даже в отсутствие упоминания об этом в статье 10 Жилищного кодекса РФ.

Предусмотренные ЖК РФ правила управления многоквартирным домом предполагают активное участие собственников помещений в многоквартирном доме в данном процессе путем проведения общих собраний[147].

При этом из буквального толкования пункта 1 статьи 44 ЖК РФ следует, что общее собрание собственников помещений в доме является органом управления многоквартирным домом.

Как справедливо отмечается в литературе, статус общего собрания собственников помещений с понятийно-терминологической точки зрения небезупречен, поскольку не совсем ясно, органом какой организации является общее собрание, поскольку понятие «орган управления» подразумевает принадлежность его к той или иной организации и формируется орган управления для осуществления ее правосубъектности[148].

---

[146] Мосин В. А. Соотношение понятий «решения собраний гражданско-правовых сообществ» и «решения собраний участников юридических лиц» // Вестн. ЮУрГУ. Сер.: Право. 2014. Т. 14, № 2. С. 110.

[147] Маслей С. Э. Судебная практика по делам, связанным с оспариванием решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах // Вестн. Ом. ун-та. Сер.: Право. 2018. № 2(55). С. 75.

[148] Бобров Е. В., Колпакова Л. С. Проблемы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. 2013. Вып. 4. С. 138.

Так, Е. В. Бобров, Л. С. Колпакова сомневаются в обоснованности наделения общего собрания сособственников статусом органа управления, поскольку общее собрание собственников не является ни органом управления управляющей организации, ни органом управления товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, или любой иной организации.

В. В. Долинская отмечает, что в данном случае имеет место быть орган управления в отсутствие юридического лица или иного правосубъектного образования. Возможно, путем толкования следует, что это не орган управления, а само гражданско-правовое сообщество сособственников, однако в законодательстве это прямо не называется[149].

До появления главы 9.1 ГК РФ существовали споры о статусе общего собрания, высказывались диаметрально противоположные точки зрения. Так, В. Н. Литовкин предлагал рассматривать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве органа общественной самодеятельности. Другие учёные определяли общее собрание собственников помещений как форму согласования индивидуальных воль собственников либо как установленный законом способ достижения соглашения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с осуществлением права общей долевой собственности на общее имущество[150].

Вопрос о правовой природе общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является значимым для разграничения компетенций двух общих собраний – общего собрания собственников помещений и общего собрания членов ТСН, жилищного, жилищно-строительного кооператива, а также для разграничения компетенций общего собрания собственников и совета многоквартирного дома.

Так, некоторыми исследователями отмечается, что, поскольку в большинстве случаев в общих собраниях собственников помещений и членов ТСН принимают

[149] Долинская В. В. Собрания и их решения как новеллы гражданского законодательства: часть первая // Вестн. Волгоград. гос. ун-та. Сер. 5: Юриспруденция. 2014. № 3 (24). С. 31.
[150] Бобров Е. В., Колпакова Л. С. Указ. соч. С. 138.

участие одни и те же собственники помещений в многоквартирном доме, такое надуманное разделение компетенции (статьи 44 и 145 Жилищного кодекса Российской Федерации) и нагромождение двух общих собраний как двух «органов управления домом» представляется нелогичным и должно быть устранено.

Если общее собрание представляет собой орган гражданско-правового сообщества, то от имени какого гражданско-правового сообщества оно действует?

Для ответа на вопрос о правовой природе и определении понятия общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управомоченного принимать соответствующие решения, обратимся к теории гражданско-правового сообщества.

Действующее законодательство не дает определения понятию «гражданско-правовое сообщество», не называет его признаков, а лишь закрепляет открытый перечень сообществ, относя к ним и сособственников. При этом, как справедливо заметила С. Ю. Филиппова, участники юридического лица связаны корпоративными отношениями с одним юридическим лицом, сособственники – вещными отношениями по поводу одного имущества, кредиторы при банкротстве – обязательствами по отношению к одному должнику. То есть во всех случаях в сообществе имеется связь через общего контрагента, общее имущество или иные общие элементы[151].

Между тем, по мнению У. Б. Филатовой, одного единения по какому-либо признаку недостаточно. Именно наличие волеобразующего органа – общего собрания, которое от имени сообщества может принимать те или иные решения, является определяющим признаком гражданско-правового сообщества[152].

У. Б. Филатова предлагает определять гражданско-правовое сообщество собственников помещений в многоквартирном доме как объединение лиц без образования юридического лица, на основе обладания ими общим имуществом в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, имеющих

[151] Филиппова С. Ю. Гражданско-правовое сообщество: понятие, структура, виды, динамика правовой связи (опыт инструментального исследования) // Изв. вузов. Правоведение. 2014. № 6 (317). С. 128-142.
[152] Филатова У. Б. Собственники общего имущества в многоквартирном доме: компаративное исследование понятия «Гражданско-правовое сообщество». С. 122-123.

волеобразующий орган управления, решениями которого связаны как лица, принимающие его, так и не участвующие в принятии решения или выступающие против него[153].

Указанное определение выведено из немецкой доктрины[154].

В странах немецкоязычной правовой семьи существуют две основных теории юридических лиц: дуалистическая и монистическая; в рамках как первой, так и второй можно сделать вывод об отнесении общности сособственников к юридическому лицу. Согласно монистической теории юридическим лицом можно назвать любую общность, в которой присутствует связь между участниками и отношения между которыми законодательно урегулированы. Общность сособственников является юридическим лицом постольку, поскольку они связаны между собой общим имуществом и их отношения урегулирования нормами права. Главенствующей же является дуалистическая теория, согласно которой общность сособственников является юридическим лицом второго порядка.

Изучая нормотворческую и правоприменительную практику романо-германской правовой семьи, обнаруживается тенденция к обособлению сособственников многоквартирного дома в особую группу участников гражданских правоотношений с приданием им статуса либо юридического лица (Австрия), либо квазиюридического лица (Германия, Швейцария).

Объединение сособственников, не обладающее статусом юридического лица, члены которой являются носителями одинаковых прав и обязанностей, именуется правовой общностью. В указанных странах (например, в Италии, во Франции) распространена теория коллективного собственника, рассматривающая общность сособственников как единый субъект собственности: одному субъекту противостоит один объект. Законодательство Германии, Швейцарии и Франции базируется на корпоративной концепции, в основе которой лежит понимание общности сособственников как «квазиюридического лица». Регулированию подлежит процесс

[153] Филатова У. Б. Указ.соч. С. 125.
[154] Филатова У. Б. Решение собрания сособственников: сравнительно-правовое исследование // Сиб. юрид. вест. 2018. № 1 (80). С. 70.

существования общности, осуществляющей право собственности в отношении общего объекта, а не право собственности отдельного сособственника на общую вещь и на долю в ней.

Необходимость рассматривать общность сособственников не как совокупность собственников, каждый из которых имеет право на долю в общем имуществе и участвует в несении расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме пропорционально своей доле, а как коллективного собственника, рассматривалась Д. П. Гордеевым.

Автор считает очевидным недостатком отсутствие совместных обязательств собственников помещений в многоквартирном доме в отношении общего имущества, поскольку каждый собственник несет ответственность только за своё помещение и эта ответственность ограничена размером платы за содержание жилого помещения. Д. П. Гордеев полагал необходимым появление в законодательстве института коллективного собственника в целях обеспечения режима общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на общее имущество в таком доме[155].

На наш взгляд, эта теория не лишена смысла. В отличие от общих норм о долевой собственности, которая имеет тенденцию к индивидуализации и распаду, общая долевая собственность собственников помещений в многоквартирном доме на общее имущество является в этом отношении уникальной, поскольку законодатель запрещает выделять долю в общем имуществе многоквартирного дома. Сохранение единого объекта, права относительно которого принадлежат разным субъектам, без возможности разграничения пределов этих прав, свидетельствует о возможности появления общности сособственников как единого субъекта - коллективного собственника.

Однако, обращаясь к современным российским реалиям, приходим к выводу, что, если признать у гражданско-правового сообщества наличие волеобразующего органа, через который гражданско-правовым сообществом приобретаются права и

[155] Гордеев Д. П. Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме // Имущественные отношения в РФ. 2016. № 11 (182). С. 85-86.

обязанности и происходит выступление в гражданском обороте, следует признать наличие у такого сообщества признаков субъекта права и правосубъектности.

Вопрос о гражданско-правовом сообществе как о субъекте права является дискуссионным в современной цивилистике, хотя большинство учёных придерживается позиции, что гражданско-правовое сообщество является неправосубъектным, хотя бы по причине того, что в статье 2 ГК РФ не содержится упоминания о гражданско-правовом сообществе как о субъекте права.

Правосубъектность – свойство, которым позитивное право наделяет ту или иную общность, обладающую признаком организационного единства. По воле законодателя одни общности наделяются статусом субъекта права, а другие нет; объединение в некоторые сообщества является противоправным. В отличие от юридического лица, являющегося субъектом права, участники юридического лица, принимающие решения собраний и поименованные в законе в качестве гражданско-правового сообщества, субъектом права не являются, равно как и не являются субъектами права гражданско-правовые сообщества сособственников и собрания кредиторов при банкротстве, хотя, безусловно, все они обладают организационным единством.

Участники юридического лица, сособственники, кредиторы, образуя гражданско-правовые сообщества с определенной степенью единства, действуют не как единый субъект права: каждый из участников сообщества выступает в обороте как самостоятельный субъект права, права и обязанности возникают непосредственно у каждого из участников, а не у всего сообщества в целом. При этом участники сообществ, имея общую цель (например, наиболее эффективное управление юридическим лицом или общим имуществом, скорейшее пополнение конкурсной массы должника для расчета с кредиторами и пр.), могут иметь и диаметрально противоположные мнения относительно способов достижения единой цели, а, следовательно, разнонаправленное волеизъявление. Иными словами, у гражданско-правового сообщества (участников юридического лица, сособственников, кредиторов при банкротстве) права и обязанности не возникают, гражданско-правовое

сообщество не может выступать истцом или ответчиком в суде, открыть расчетный счет, заключать договоры и т.п.

В словаре Д. Н. Ушакова сообщество определяется как объединение, группа из некоторого числа людей, имеющих общую цель[156].

Из буквального толкования ст. 181.1 ГК РФ следует, что гражданско-правовое сообщество представляет собой группу лиц; закон придает правовое значение решениям, принимаемым этой группой; правовые последствия решений, принятых в установленном законом порядке, распространяются на всех участников гражданско-правового сообщества, даже и не принимавших участия в собрании или голосовавших против.

Общее собрание собственников общего имущества в многоквартирном доме является группой лиц, способной принимать решения, которым закон (Жилищный кодекс Российской Федерации) придаёт правовое значение, при этом правовые последствия таких решений распространяются на всех сособственников, как принимавших, так и не принимавших участия в собрании, воздержавшихся либо голосовавших против принятия решения.

Руководствуясь изложенным, приходим к выводу, что, поскольку общее собрание собственников общего имущества в многоквартирном доме обладает всеми без исключения перечисленными признаками, характерными для гражданско-правового сообщества, общее собрание собственников по сути и является таким гражданско-правовым сообществом.

В Толковом словаре Ожегова С. И. собранием называется: 1) совместное присутствие где-н. членов коллектива для обсуждения, решения каких-н. вопросов; 2) название некоторых выборных учреждений, 3) совокупность собранного (вещей, произведений и т.п)[157]. В данном контексте общее собрание собственников является не названием учреждения, не неким органом управления чем-либо, а самим гражданско-правовым сообществом.

---

[156] Ушаков Д. Н. Толковый словарь. URL:http://ushakovdictionary.ru (дата обращения: 15 окт. 2021).

[157] Ожегов С. И. Толковый словарь. URL:http://endic.ru/ozhegov/Sobranie-33010.html (дата обращения: 20 ноя. 2021).

Неудачная, но, возможно, более понятная гражданам, которые преимущественно и являются адресатами Жилищного кодекса Российской Федерации, формулировка «общее собрание» лишь подчеркивает, что решения обсуждаются и принимаются всеми собственниками путем совместного присутствия.

Общее собрание собственников, в том числе и в численном, количественном выражении, суть есть все собственники, объединенные вокруг общего имущества и обладающие организационным единством, то есть не нужно делить понятия «гражданско-правовое сообщество собственников (сособственников)» и «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме»; между ними стоит знак равенства.

Как было изложено ранее, если понимать общее собрание собственников как орган управления, следует признавать существование в теории и на практике проблемы наложения компетенций двух, а то и трех органов управления (общего собрания собственников, общего собрания товарищества собственников недвижимости, жилищного или жилищно-строительного кооператива, совета многоквартирного дома).

Более того, если исходить из понимания общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как органа управления многоквартирным домом, как это установлено сейчас в ЖК РФ, неизбежно встаёт вопрос о невозможности принятия решений собраний собственниками помещений нескольких многоквартирных домов как совместного решения нескольких органов управления. Обозначенная проблема имеет практическое значение.

Так, судом установлено, что принятые на общем собрании собственников двух многоквартирных домов решения в силу подпункта 4 статьи 181.5 ГК РФ являются ничтожными, как противоречащие основам правопорядка, принятие таких решений на общем собрании собственников помещений двух многоквартирных домов действующим законодательством не предусмотрено[158]. То есть в данном случае суд истолковал общее собрание собственников как орган управления каждого

[158] Апелляционное определение Свердловского областного суда от 14 дек. 2017 г. по делу № 33-21022/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

многоквартирного дома в отдельности и пришел к выводу о принципиальной невозможности принятия решения общим собранием собственников двух домов как не предусмотренным законом органом управления, что привело к принятию судебного акта, не отвечающего потребностям гражданского оборота.

В другом деле Верховный Суд Российской Федерации, напротив, установил, что здания в совокупности образуют многофункциональный торговый центр и у них имеется общее имущество[159]. Суд исходил из наличия признаков единства зданий и общего имущества собственников помещений, расположенных в разных зданиях. Собрание правомочно принимать решения по вопросам содержания и использования имущества, которое является общим для двух домов[160].

Если рассматривать собрание собственников как тождественное самому сообществу, формирующемуся вокруг одного общего имущества, вывод о возможности принятия решений собственниками нескольких многоквартирных домов (зданий) при наличии у последних общего имущества представляется абсолютно логичным и обоснованным.

Наличие компетенции у гражданско-правового сообщества собственников общего имущества в многоквартирном доме, названного как общее собрание собственников, не свидетельствует о том, что общее собрание собственников является органом управления.

Компетенция (от лат. competens - соответствующий) - совокупность полномочий, которыми обладает или должны обладать определенные органы и лица согласно законам, нормативным документам, уставам, положениям [161] . Следовательно, не только органы, но и сами лица могут обладать компетенцией относительно тех или иных вопросов. Этот вывод подтверждается моделью гражданско-правового сообщества сособственников права общей долевой собственности, закрепленной в главе 16 ГК РФ: гражданско-правовое сообщество

---

[159] Определение Верховного Суда Российской Федерации от 07 мар. 2019 г. № 306-ЭС18-17374 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[160] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23 окт. 2018 г. по делу № А60-11608/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[161] Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 6-е изд., перераб. и доп. М. : ИНФРА-М, 2011.

есть, а орган управления отсутствует. Наличие органа управления в том смысле, который сложился в отношении юридических лиц, для гражданско-правового сообщества сособственников не имеет значения и не влияет ни на статус принимаемых актов, ни на правовую природу общности сособственников.

Признавая общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме самим гражданско-правовым сообществом, возможно разделить непосредственно его компетенцию как гражданско-правового сообщества и компетенцию совета многоквартирного дома, как особого исполнительного органа такого сообщества, обладающего определенными полномочиями, а также возможно разделить эту компетенцию с компетенцией некоммерческих организаций (товарищество собственников недвижимости, жилищный и жилищно-строительный кооператив), если таковые будут созданы для управления многоквартирным домом.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме имеет значительный объем компетенции, которая регулируется как статьей 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), так и иными нормами ЖК РФ, при этом, исходя из подпункта 5 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ круг вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, является закрытым и ограничивается прямо поименованными в ЖК РФ полномочиями.

В этой связи возникает вопрос, возможно ли принятие общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах иных решений, прямо в ЖК РФ не указанных, но определяющих судьбу общего имущества, или наделяющих специальными правами отдельных субъектов (об уполномочивании). Например, могут ли собственники помещений в многоквартирном доме принять решение об уничтожении общего имущества многоквартирного дома путем сноса многоквартирного дома, что прямо в ЖК РФ не предусмотрено, но процессы реновации жилищного фонда, активно реализуемые в ряде регионов России, как раз и предусматривают принятие такого рода решения. Или предоставить одному из собственников право представлять общие интересы в отношениях с третьими лицами

(государственными и муниципальными органами) от имени всего гражданско-правового сообщества по вопросам, которые в ЖК РФ не упомянуты.

Анализ действующего законодательства Российской Федерации показывает, что для определения компетенции высшего органа управления того или иного юридического лица (или иного гражданско-правового сообщества) используются две модели: «разрешено всё, что прямо не запрещено» (открытый перечень вопросов), «запрещено всё, что прямо не разрешено» (закрытый перечень вопросов).

Так, по первой модели определена компетенция в подпункте 13 пункта 2 статьи 33 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»[162]: к компетенции общего собрания участников, помимо перечисленных в статье 33 Закона, относится решение иных вопросов, предусмотренных Законом или уставом общества, то есть устанавливается открытый перечень вопросов.

Или, согласно пункту 1 статьи 15 Федерального закона «О производственных кооперативах» [163] общее собрание членов кооператива вправе рассматривать и принимать решение по любому вопросу образования и деятельности кооператива. Уставом кооператива к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива могут быть отнесены и другие вопросы деятельности кооператива. К компетенции общего собрания членов кооператива помимо перечисленных в статье 15 Закона, относится решение иных вопросов, предусмотренных уставом кооператива (открытый перечень вопросов).

По второй модели определена компетенция общего собрания акционеров. Согласно подпункту 20 пункта 1 статьи 48 Федерального закона «Об акционерных обществах»[164] к компетенции общего собрания акционеров, помимо перечисленных в статье 48 Закона, относится решение иных вопросов, предусмотренных настоящим Федеральным законом, то есть закрытый перечень вопросов. Законодатель подчеркивает, что общее собрание акционеров публичного общества не вправе

[162] Об обществах с ограниченной ответственностью: федер. закон от 14.02.1998 № 8-ФЗ // Рос. газ. 1998. № 30.
[163] О производственных кооперативах : федер. закон от 08 мая 1996 г. № 41-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1996. № 20. Ст. 2321.
[164] Об акционерных обществах: федер. закон от 26.12.1995 №208-ФЗ // Рос. газ. 1995. № 248.

принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции законом об акционерных обществах (пункт 3 статьи 48 Закона).

Относительно компетенции общего собрания собственников неясно, по какой модели определена его компетенция. С одной стороны, перечень вопросов ограничен ЖК РФ. С другой стороны, отсутствует правило о запрете принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции ЖК РФ. Однако правило, содержащееся в пункте 5 статьи 46 ЖК РФ, согласно которому решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников, если оно принято по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, наталкивает на мысль о придании законодателем исчерпывающего характера компетенции.

Определение компетенции общего собрания имеет важное правовое и прежде всего практическое значение, поскольку одним из оснований недействительности (ничтожности) решения собрания является принятие решения по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания (пункт 3 статьи 181.5 ГК РФ).

Так, в одном из дел заявитель ссылался на то, что общее собрание собственников помещений многоквартирного дома при принятии оспариваемого решения вышло за пределы своей компетенции, поскольку принятое решение противоречит нормативным документам, регламентирующим ремонт фасада именно в виде ремонта и покраски штукатурного слоя фасада и не предусматривающим возможность установки металлического сайдинга за счет средств капитального ремонта.

Суд апелляционной инстанции отклонил указанный довод, при этом указав, что собственники помещений многоквартирного дома приняли решение не об изменении перечня работ по капитальному ремонту, а о замене материала, который будет использован в отделочных работах при ремонте фасада дома, заменив штукатурку на сайдинг. Перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов не может рассматриваться как устанавливающий только единственный способ ремонта фасада, поскольку восстановление потребительских свойств фасада возможно различными способами. В пределах объемов нормативного

финансирования при определении перечня работ возможно изменение видов строительных материалов. Общее собрание вправе принять такое решение в случае, если исполнение данного решения не влечет увеличение общей нормативной стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома[165].

Несмотря на отказ в иске, мотивировка суда позволяет прийти к выводу, что суд считает компетенцию общего собрания собственников общего имущества в многоквартирном доме ограниченной установленными законодательством пределами и оценивает соответствие решения собрания установленной компетенции.

В другом деле истец полагал решение собрания собственников незаконным, указывая, что в компетенцию общего собрания собственников помещений не входит принятие решений по вопросам утверждения промежуточного ликвидационного баланса товарищества собственников жилья, поскольку входит в компетенцию общего собрания членов товарищества и принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд прямо указал, что *компетенция собрания, указанная в статье 44 ЖК РФ, не является исчерпывающей*. Поскольку из состава товарищества вышли все участники, за исключением истца, разрешить вопрос об утверждении промежуточного баланса ТСН в порядке, предусмотренном ст. ст. 144 - 146 ЖК РФ не представлялось возможным, а потому такой вопрос был разрешен не общим собранием членов ТСН, а общим собранием собственников общего имущества в многоквартирном доме. Собственниками помещений в многоквартирном доме был избран иной способ, который, по мнению суда, не противоречит вышеприведенным нормам права[166].

В этом деле суд признал обоснованным подмену компетенции общего собрания членов ТСН компетенцией общего собрания собственников.

---

[165] Апелляционное определение Свердловского областного суда от 03 мая 2017 г. по делу № 33-7365/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[166] Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 05 мар. 2019 г. по делу № 33-74/2019 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

Рассматривался вопрос об отнесении лифта к общему имуществу здания и распределении затрат на эксплуатацию лифта при проведении собрания собственников помещений, расположенных в нежилом здании. В ходе проведенного собрания было принято решение об отказе в принятии лифта в общее имущество офисного центра и распределении затрат на эксплуатацию лифта между всеми собственниками офисного здания. Суд со ссылкой на пункт 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июн. 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» установил, что к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности, статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44 - 48 ЖК РФ. С согласия собственников нежилого здания была произведена его реконструкция, в ходе которой в здании был установлен лифт. Суд пришел к выводу, что лифт, лифтовая шахта относятся к общему имуществу собственников здания в силу закона и потому признал решение собственников об отказе в принятии лифта в общее имущество офисного центра недействительным, *принятым за пределами компетенции общего собрания собственников*[167].

В отказном определении Верховного Суда Российской Федерации сделан вывод об ограничительном характере компетенции общего собрания: суд указал на ничтожность решения собрания по вопросам установления порядка начисления платы за коммунальные услуги, поскольку данные вопросы не относятся к компетенции общего собрания[168].

В апелляционном определении Московского городского суда от 04 июн. 2018 г. по делу № 33-23722/18 суд пришел к выводу о том, что перечень вопросов, относящихся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, установлен пунктом 2 статьи 44 ЖК РФ и обусловлен

[167] Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 30 апр. 2019 г. по делу № 33-4814/2019 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.
[168] Определение Верховного Суда Российской Федерации от 12 мар. 2018 г. № 301-КГ18-312 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

режимом права собственности собственников на общее имущество в многоквартирном доме (пункт 2 статьи 36 ЖК РФ). Общее собрание собственников помещений лишено права принимать к своему рассмотрению вопросы, прямо не отнесенные Кодексом к его компетенции, в частности, неправомочно принимать решение, порождающее обязанность для всех собственников в отношении имущества, не относящегося к общему имуществу многоквартирного дома (заключать договоры на установку индивидуальных приборов учета тепловой энергии).

Собрание может принять решение о сносе дома (реновация)[169], может передать императивно общее имущество в индивидуальную собственность[170], то есть выйти за пределы очерченной ЖК РФ компетенции, однако не может исключить пользование общим имуществом[171], поскольку это решение вне компетенции общего собрания. Общие собрания, кроме того, вправе устанавливать различные ставки расходов для жилых и нежилых помещений (постановление Конституционного Суда РФ № 5-П от 29 янв. 2018 г.) при том условии, что это не повлечет необоснованных различий в правовом положении собственников, относящихся к одной и той же категории.

Как видно из анализа приведенной судебной практики, выводы судов относительно того, исчерпывающий ли характер носит компетенция общего собрания собственников общего имущества в многоквартирном доме и общего собрания собственников общего имущества в нежилом здании (по аналогии с первым), являются противоречивыми, единообразия в судебной практике не наблюдается.

В российской правовой действительности некоторые собрания собственников в целях обхода норм о компетенции собрания либо в целях обхода норм о кворуме для принятия решений вводят категорию «разное», куда могут включаться как вопросы, не предусмотренные ЖК РФ, так и некоторые сущностные вопросы. Судебная практика пресекает подобного рода попытки. Так, в «разное» не могут быть

---

[169] Апелляционное определение Московского городского суда от 18 дек. 2018 г. по делу № 33-56246/18 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[170] Определение Верховного Суда Российской Федерации от 03 сен. 2019 г. № 5-КГ19-144 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[171] Определение Верховного Суда Российской Федерации от 17 янв. 2017 г. № 5-КГ16-230 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

включены вопросы заключения договора на ремонт общего имущества[172], смена управляющей компании[173], повышение заработной платы председателя[174].

Проблема компетенции общего собрания собственников является острой и за рубежом. Так, Кассационный суд Франции отказал в удовлетворении иска собственников о признании недействительным решения собрания о возложении расходов на замену ограждения балкона на всех собственников. Сособственники кондоминиума на горнолыжном курорте Савойяр проголосовали за замену древесных ограждений на балконах, чтобы сохранить аутентичный характер здания. Несмотря на то, что речь шла об индивидуальном имуществе, сособственники решили распределить расходы между всеми. Однако четыре собственника, не присутствующие на собрании, требовали признать недействительным данное решение. Истцы мотивировали свои требования тем, что ограждение балкона является индивидуальным имуществом и собственники не должны платить за их содержание сообща. Общее собрание сособственников не обладает компетенцией по сбору платежей на ремонт балконных перил, так как они относятся к индивидуальному имуществу. Суд пришел к выводу, что ограждение балкона влияет на внешний вид фасада и в этом смысле их ремонт касается всех собственников, так как внешний вид фасада важен для сособственников объекта туристической инфраструктуры[175].

По нашему мнению, необоснованное сужение компетенции общего собрания собственников не позволяет в полном объеме реализовать правомочия собственников в отношении принадлежащего им общего имущества в многоквартирном доме.

Компетенция общего собрания собственников ограничивается в силу естественных причин вопросами, не относящимися к общему имуществу в многоквартирном доме, и не может затрагивать право индивидуальной частной

---

[172] Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 мая 2018 г. № 09АП-16864/2018-ГК // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.
[173] Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25 фев. 2014 г. № Ф03-105/2014 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.
[174] Апелляционное определение Пензенского областного суда от 07 фев. 2017 г. по делу № 33-464 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.
[175] Дайджест новостей российского и зарубежного частного права. 2018. Вып. № 62 (Сент.).

собственности, а также принимаемые решения не должны входит в противоречие с императивными нормами действующего законодательства. Аналогичные «естественные» ограничения компетенции характерны и для общего собрания участников обществ с ограниченной ответственностью, общего собрания членов производственного кооператива, компетенция которых является неисчерпывающей.

К компетенции общего собрания собственников должны быть отнесены как вопросы, упомянутые в ЖК РФ, так и иные вопросы, не противоречащие законодательству Российской Федерации и не затрагивающие компетенцию государственных и муниципальных органов и организаций, а также не вторгающихся в личную имущественную сферу собственников помещений в многоквартирном доме.

Обобщая вышеизложенное, приходим к следующим выводам.

1) С точки зрения законодательной техники в ЖК РФ должны быть максимально четкие понятия, исключающие возможность их неоднозначного толкования, а потому в текст закона (пункт 1 статьи 44 ЖК РФ) следует внести соответствующие изменения. Установить, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не является неким органом управления многоквартирным домом, а представляет собой гражданско-правовое сообщество собственников помещений в многоквартирном доме, управомоченных принимать решения в пределах своей компетенции, имеющие правовые последствия для всех собственников многоквартирного дома, в том числе для тех, кто не принимал участия в голосовании, голосовал против принятия соответствующих решений или воздержался.

2) Предлагается не сужать компетенцию общего собрания собственников, поскольку ограничения компетенции должны проистекать естественным образом лишь в силу двух причин: общее собрание не может принимать решения по вопросам, не относящимся к общему имуществу, и не должно затрагивать право индивидуальной частной собственности, с одной стороны, и принимаемые решения не должны противоречить императивным нормам закона, с другой стороны. Предлагаем внести изменения в ЖК РФ и установить, что к компетенции общего

собрания собственников относятся вопросы, установленные соответствующими положениями ЖК РФ, а также иные вопросы, не противоречащие законодательству Российской Федерации и не затрагивающие компетенцию государственных и муниципальных органов и организаций, а также не вторгающиеся в личную имущественную сферу сособственников.

3.1.2. Особенности принятия решений общим собранием сособственников общего имущества многоквартирного дома

Анализ положений ЖК РФ позволяет прийти к выводу о том, что решения собраний собственников общего имущества многоквартирного дома имеют ряд особенностей, существенно отличающих их от решений, принимаемых иными гражданско-правовыми сообществами, в том числе процедурного характера в части их принятия.

Предлагаем рассмотреть особенности порядка созыва и проведения собраний в многоквартирных домах, обусловленных спецификой жилищных правоотношений.

Во-первых, инициатором собрания, в отличие от иных гражданско-правовых сообществ, может выступать не только член такого сообщества – собственник помещения, но и иные лица. Пункты 1, 6, 7 статьи 45, пункт 9 статьи 173, пункты 4, 5 статьи 200 ЖК РФ заявляют инициаторами собраний:

- управляющую организацию;

- владельца специального счета, получившего уведомление органа государственного жилищного надзора о наличии задолженности собственников по внесению взносов на капитальный ремонт;

- орган местного самоуправления.

По общему правилу организацией проведения собрания занимается инициатор собрания, однако в некоторых случаях (например, когда собрание созывается собственниками, обладающими не менее чем десятью процентами голосов), организацией собрания занимается управляющая организация, правление ТСН, жилищного или жилищно-строительного кооператива.

Инициатор должен направить сообщение о проведении собрания всем собственникам способом, определенным в решении собрания, или разместить сообщение в определенном помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений (пункт 4 статьи 45, пункт 3 статьи 46 ЖК РФ).

По мнению Е. В. Боброва, Л. С. Колпаковой[176], было бы справедливым предусмотреть в ЖК РФ обязанность иных собственников возместить инициатору собрания часть расходов на его созыв пропорционально их доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирного дома.

Считаем, что установление указанного правила, безусловно, способствовало бы поощрению активных собственников и стимулировало остальных присутствовать при проведении собрания и не игнорировать решение значимых вопросов жизнедеятельности дома. С другой стороны, установление подобного правила открывает возможности для злоупотреблений со стороны инициатора собрания и возлагает на собственников помещений не согласованные ими, заранее неопределённые расходы.

Вывешивание соответствующего объявления на информационном стенде и на входных группах в подъезды многоквартирного дома является наименее затратным способом извещения о собрании, однако, по мнению ряда судов, не является надлежащим уведомлением остальных участников гражданско-правового сообщества[177].

На наш взгляд, эта позиция является ошибочной, ведь формулировка закона позволяет прийти к выводу о том, что способ направления сообщения о проведении общего собрания собственников, отличный от установленного в законе, может быть определен на всех собраниях, кроме первого. В самом законе регламентирована возможность размещения сообщения в доступном для всех собственников помещении, то есть установлена возможность размещения сообщения на информационном стенде и при проведении первого собрания собственников. Кроме того, если размещение информации на доске объявлений, в СМИ, сети Интернет, на официальном сайте соответствующего органа является сложившейся практикой доведения информации до сособственника, судом такое уведомление должно быть признано общедоступным, пока не доказано иное (пункт 111 постановления Пленума

[176] Бобров Е. В., Колпакова Л. С. Проблемы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. С. 139.
[177] Определение Ново-Савиновского районного суда г. Казани от 20 июл. 2015 г. по делу № 9-6541/2015 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

ВС РФ № 25). Само по себе размещение на информационном стенде чьих-либо прав нарушать не может в силу общедоступности сведений.

Во-вторых, в некоторых случаях устанавливается обязанность сособственников к проведению собрания и/или принятию решений, что не характерно для иных видов гражданско-правовых сообществ. Пункт 1 статьи 45, пункт 2 статьи 141 ЖК РФ обязывают сособственников:

- провести ежегодное собрание;

- принять решение о ликвидации ТСН в случае, если число голосов членов товарищества менее пятидесяти процентов голосов от общего числа голосов сособственников.

В-третьих, в отличие от общих правил, правом участия в общем собрании сособственников и принятия решений, помимо сособственников – членов гражданско-правового сообщества, наделены лица, не имеющие статуса сособственника, но имеющие интерес в сохранении общей вещи и управлении ею. Право участия в собрании предоставляется, в частности, лицам, принявшим по передаточному акту помещение от застройщика после выдачи тому разрешения на ввод дома в эксплуатацию, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию (пункт 1.1 статьи 44 ЖК РФ).

Данные лица имеют право принимать решения по вопросам, входящим в компетенцию общего собрания, что представляется прямо противоречащим пункту 1 статьи 48 ЖК РФ, наделяющему правом голосования на общем собрании лишь собственников помещений в многоквартирном доме.

Наличие вышеупомянутых особенностей вызвано вынужденным, а не добровольным характером гражданско-правового сообщества.

В-четвертых, именно в собраниях сособственников отсутствует четкое понимание относительно количественного выражения их долей в праве.

По аналогии с общими собраниями в других гражданско-правовых сообществах, количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме зависит от степени его участия в гражданско-правовом сообществе (в

количественном выражении); в данном случае – от его доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в данном доме (пункт 3 статьи 48 ЖК РФ).

Как установлено действующим жилищным законодательством (пункт 1 статьи 37 ЖК РФ), доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Проблему определения доли в праве общей собственности, имеющую важное практическое значение с точки зрения зависящего от размера доли бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, голосования на общем собрании, определения кворума для проведения собрания и кворума для принятия решения, можно рассмотреть с двух сторон: как проблему определения доли в соотношении с таким критерием, как площадь помещения, и как проблему определения доли в контексте формулы расчета количества голосов.

С одной стороны, многими ставится под сомнение справедливость определения доли в зависимости от площади помещения. Как отмечается А. В. Егоровым, М. А. Церковниковым, такой способ расчета не является бесспорным, что подтверждается иностранным опытом. Так, отмечают авторы, в Законе о жилищной собственности Германии право голоса зависит от общего количества участвующих лиц (расчет «по головам»). По соглашению собственников может быть установлено иное, например, в зависимости от размера доли в праве на общее имущество, либо количество голосов определяется поквартирно (одна квартира или одно нежилое помещение – один голос), тем самым из расчета количества голосов исключаются гаражи и парковочные места. На особенно большие помещения может приходиться двойной или тройной голос[178].

Для сравнения: в таких гражданско-правовых сообществах, как участники общества с ограниченной ответственностью, акционеры, кредиторы в деле о банкротстве, установление количества голосов в зависимости от доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, количества акций, размера

[178] Егоров А. В., Церковников М. А. Указ. соч. С. 80.

установленных требований в реестре требований кредиторов соответствует целям и задачам гражданско-правового сообщества, направленным на справедливое и пропорциональное ранее осуществленным вложениям распределение благ (прибыли от деятельности юридического лица, распределения конкурсной массы и т.п.).

Имеется в виду, что размер выплат в пользу конкретного лица (дивиденды, распределение прибыли, ликвидационной стоимости имущества, распределение конкурсной массы) напрямую зависит от его вложений и затрат, например, участник общества с ограниченной ответственностью внес вклад в уставный капитал и вправе в последующем претендовать на прибыль предприятия пропорционально стоимости своего вклада. Или кредитор в деле о банкротстве, поставивший товары, выполнивший работы, оказавший услуги для должника, имеет право на часть конкурсной массы (имущества должника) в размере своего требования, а при недостаточности конкурсной массы на всех кредиторов – на ее распределение пропорционально размеру своего требования в сумме общих требований всех кредиторов с соблюдением установленного порядка очередности.

Между тем, решения, принимаемые собственниками, касаются преимущественно содержания помещений и общего имущества в многоквартирном доме и управления многоквартирным домом. Цель данного гражданско-правового сообщества заключается не в распределении благ, указанное сообщество формируется в целях наиболее эффективного управления и сохранения имущества, иных интересов собственники, как правило, не имеют, а формирование такого сообщества происходит автоматически: приобретая помещения в доме, собственник такого помещения сразу же становится членом сообщества. При таких обстоятельствах предоставление законодателем б**о**льшего объема прав собственнику трехкомнатной квартиры по сравнению с собственником квартиры однокомнатной представляется несправедливым, ведь никаких б**о**льших прав у собственника трехкомнатной квартиры по пользованию общим имуществом (лестницей, например), перед собственником меньшей по площади квартиры не имеется; каждый из собственников имеет равные права на благоустройство прилегающей территории, текущий и капитальный ремонт помещений и т.п. Возможно, законодатель

руководствовался принципом: кто больше платит, тому и решать, за что именно следует платить.

Как защитить права и законные интересы иных, миноритарных собственников, если в доме значительная часть помещений принадлежит одному собственнику?

Проблема гармоничного оформления права долевой собственности заключается в противоречии между индивидуальным и общим. С одной стороны, общность должна быть способна к действию, что возможно только как результат широкого признания принципа большинства; с другой стороны, не должна допускаться ситуация игнорирования прав сособственников посредством присоединения их к воле большинства[179].

Императивно установленный в ЖК РФ критерий определения количества голосов и учеными, и общественностью воспринимается неоднозначно.

Некоторые ученые порядок определения количества голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании, закрепленный в ч. 3 ст. 48 ЖК РФ, считают справедливым[180], однако существует и другие точки зрения.

Так, Е. В. Бобров, Л. С. Колпакова[181], И. В. Маркова[182] предлагают с целью обеспечения баланса интересов собственников больших помещений, с одной стороны, и интересов собственников помещений малой площади, с другой, ввести двойное требование к кворуму общего собрания, т.е. установить зависимость кворума от двух факторов: 1) количества голосов, принадлежащих собственникам (для защиты прав крупных собственников); 2) числа самих собственников (для защиты прав собственников, имеющих помещения небольшого размера). Однако в таком случае будут созданы неоправданные сложности при принятии решений собраний в связи с необходимостью соблюдения повышенных требований к кворуму.

---

[179] Филатова У. Б. Решение собрания сособственников: сравнительно-правовое исследование. С. 70.
[180] Лушкин С. А., Федоров С. И., Шанталей А. В. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья. М. : Юстицинформ, 2007.
[181] Бобров Е. В., Колпакова Л. С. Указ. соч. С. 139.
[182] Маркова И. В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В. Д. Рузановой. М. : Деловой двор, 2010.

С. Г. Певницкий предлагает определять количество голосов на общем собрании не каждого отдельного субъекта прав, а применительно к самостоятельному объекту права – помещению[183].

В последующем этот же автор, а также Е. А. Чефранова, А. Д. Сидоренко[184] обращали внимание, что определение доли, исходя только из размера общей площади помещения, находящегося в собственности, и не зависящего от количества и качества общего имущества, фактически необходимого для обслуживания конкретного помещения, является необоснованным, поскольку в многоквартирных домах могут одновременно находиться разнородные объекты разного целевого назначения (жилые помещения, машиноместа, офисные или торговые помещения и т.п.). Для нормальной эксплуатации и обслуживания разных по целевому назначению объектов выделенного имущества требуются, как правило, разные по составу и площади помещения, относящиеся к общему имуществу, и другие виды общего имущества. Разнородные объекты в составе многоквартирного дома неравномерно потребляют ресурсы, что не только неминуемо сказывается на размере платежей, но и обусловливает повышение износа систем. В более выгодных условиях оказываются собственники тех помещений, для использования и обслуживания которых требуется большее количество общего имущества и ресурсов для обеспечения его нормального функционирования.

Авторы предлагают учитывать фактор разнородности и определять размер доли одним из следующих трех способов. Первый: пропорционально площадям или объемам помещений, входящих в эти группы. Второй: пропорционально количеству потребляемых ресурсов и (или) услуг, оказываемых с использованием того или иного межгруппового помещения, той или иной группе однородных объектов. Третий: пропорционально площади межгруппового помещения, занимаемой оборудованием для обслуживания той или иной группы однородных объектов. При выборе того или иного способа определения размера доли обязательных расходов на содержание

[183] Певницкий С. Г., Чефранова Е. А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М. : Статут, 2006. 501 с.
[184] Чефранова Е. А., Сидоренко А. Д. Общее имущество в многоквартирном жилом доме и его функциональная дифференциация // Семейное и жилищное право. 2015. № 4. С. 39-44.

межгрупповых помещений, приходящейся на каждую однородную группу в том или ином их сочетании, следует исходить из проектного (фактического) назначения того или иного помещения, условий его использования.

Кроме того, имеются обращения граждан в Конституционный Суд Российской Федерации с требованием установить в качестве критерия определения количества голосов численность граждан, фактически проживающих в жилом помещении на законном основании[185]. Последнее противоречит пункту 1 статьи 48 ЖК РФ и самому существу общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку речь может идти только о гражданско-правовом сообществе *сособственников* (хотя, как было указано ранее, пункт 1.1 статьи 44 ЖК РФ дает возможность участвовать в собрании несобственникам).

Некоторым ученым представляется верным, что при голосовании на общем собрании собственников каждому собственнику следует предоставить один голос. Указанная позиция разделяется В. Д. Рузановой [186], И. А. Фаршатовым [187], полагающих, что «один собственник – один голос» является наиболее справедливым закреплением принципа «права большинства». Возможно, такая позиция, действительно, является справедливой в части порядка принятия решений, но очевидный недостаток данной позиции заключается в невозможности ее применения к распределению бремени содержания общего имущества.

Более того, сами собственники не могут изменить количество принадлежащих им голосов. Так, Двадцать первый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 21 янв. 2019 г. по делу № А83-18725/2017 установил, что на внеочередном собрании собственников принято противоречащее закону, в том числе статье 48 ЖК РФ, решение о методике расчета голосов, где у одного собственника - один голос. Суд признал, что общее собрание является ничтожным в силу закона.

---

[185] Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Смольской Елены Фридриховны на нарушение ее конституционных прав частью 3 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 20 июн. 2006 г. № 238-О // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[186] Рузанова В. Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: соотношение правовых конструкций // Законы России. Опыт, анализ, практика. 2006. № 10. С. 119.

[187] Фаршатов И. А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М., 2006. С. 144.

С другой стороны, вызывает возражения ученых предложенная ЖК РФ формула расчета количества голосов (пункт 3 статьи 48 ЖК РФ)[188]. В. Д. Рузанова справедливо отмечает практическую значимость данного вопроса, поскольку закон на основании данной категории устанавливает объем прав и обязанностей сособственников. По мнению автора, предложенная законодателем формулировка несовершенна и усложнена, ведь термин «пропорционально» не только не проясняет, но и, напротив, затрудняет понимание и применение норм[189].

В ЖК РФ не определена категория, относительно чего (общей площади дома, общей площади жилых и нежилых помещений, общей площади исключительно жилых помещений и т.п.) определяется доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме: указано лишь, что доля пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

Анализ судебной практики показывает отсутствие единообразия в вопросе определения долей в общем имуществе.

Так, в апелляционном определении Свердловского областного суда от 16 окт. 2018 г. по делу № 33-17338/2018 доли собственников определялись из расчета: площадь помещения, принадлежащего собственнику, х 100: *общую площадь всех жилых и нежилых помещений в доме*.

Из определения Свердловского областного суда от 13 сен. 2011 г. по делу № 33-12603/2011, апелляционного определения Омского областного суда от 14 авг. 2013 г. по делу № 33-5347/2013 доля собственников в общем имуществе определялась из расчета: общая площадь квартир собственников, принявших участие в голосовании / *общую площадь здания* * 100%.

Также предлагается определять долю, исходя из общей площади многоквартирного дома, включая не только площадь всех помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, но и площадь земельного участка, оборудования и т.п.

[188] Дроздов И. А. Обслуживание жилых помещений: Гражданско-правовое регулирование. М., 2006. С. 177.
[189] Рузанова В. Д. Указ. соч. С. 119.

В апелляционном определении Московского городского суда от 06 мар. 2013 г. по делу № 11-2973/2013 при рассмотрении иска ТСЖ к гражданину о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг суд установил, что расчет доли был определен ТСЖ неправильно, в связи с чем отказал в иске. В данном деле оспаривался порядок исчисления доли ответчика в расходах на содержание общего имущества. Для целей установления участия ответчика в расходах суд определил его долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Доля определена судом исходя из соотношения площади помещения собственника *к площади помещений всех собственников, за вычетом общего имущества.*

С 01 сентября 2022 г. внесены изменения в ГК РФ, который дополнен статьей 287.5 (данные изменения вступают в силу с 01 марта 2023 г.).

Новеллой является распространение режима общей долевой собственности не только на общее имущество многоквартирного дома, но на все здания и сооружения.

В норме статьи 287.5 ГК РФ не только содержится перечень общего имущества, к которому также относится и земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования (пункты 2 и 3), но и определена доля сособственника в общем имуществе в виде пропорции доли общей площади помещения, машино-места в общей площади здания или сооружения (пункт 5 статьи 287.5). Указанное применяется и к общему имуществу собственников комнат в коммунальной квартире (пункт 8)[190].

Между тем, предложенный законодателем вариант определения доли является методологически неверным. Рассмотрим это утверждение на примере.

В двухэтажном доме имеются четыре квартиры: две площадью по 50 кв.м. и две площадью по 90 кв.м. Общая площадь дома составляет 320 кв.м, из которой жилая 280 кв.м., 40 кв.м - общее имущество. Если определять долю каждого собственника в общем имуществе пропорционально размеру общей площади помещения к общей площади дома, тогда доли будут составлять 15,625% (собственников, которым принадлежат квартиры площадью 50 кв.м, из расчета (50

[190] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федер. закон от 30 ноя. 1994 № 51-ФЗ (в ред. от 16 апр. 2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01 мар. 2023) // Рос. газ. 1994. № 238-239.

кв.м х 100%) / 320 кв.м) и 28,125% (соответственно собственников, которым принадлежат квартиры площадью 90 кв.м из расчета (90 кв.м х 100%) / 320 кв.м). Тогда доли всех собственников, которые должны составлять априори 100%, будут отклоняться от этого значения и составлять 87,5% (15,625% + 15,625% + 28,125% + 28,125%).

Если определять долю каждого собственника в общем имуществе пропорционально размеру общей площади помещения к общей площади жилых помещений (и нежилых помещений, если таковые имеются), за исключением площади общего имущества, то 100% = 280 кв.м, тогда доли будут составлять 17,86% и 32,14% соответственно, а общий размер долей собственников будет составлять 100% (17,86 % + 17,86% + 32,14% + 32,14%).

Именно последний подход представляется нам верным.

Доля представляет собой «некую идеальную категорию, используемую для обозначения объема прав конкретного лица в имуществе, принадлежащем нескольким лицам и которое не может быть разделено» [191]. Размер доли не эквивалентен фактической площади помещения и не является заданным параметром, а является относительной категорией, определяемой применительно к площади помещений других собственников. При этом, поскольку собственники голосуют в пределах принадлежащей им доли в общем имуществе, следует предположить, что совокупное число голосов собственников должно быть равно 100%, не больше и не меньше. В случае, если долю в общем имуществе определять относительно общей площади здания, а тем более с включением площади земельного участка, площади оборудования, то даже если на общем собрании будут присутствовать все собственники, совокупный размер их долей будет существенно меньше 100%, что представляется противоречащим логическому закону тождества и общности.

[191] Практика применения Гражданского кодекса РФ части первой / А. Б. Бабаев, Р. С. Бевзенко, В. А. Белов, Ю. А. Тарасенко ; под общ. ред. В. А. Белова. М. : Юрайт, 2010. 1161 с.

Таким образом, доля каждого собственника в общем имуществе должна определяться по следующей формуле: (S помещения отдельного собственника / S жилых и нежилых помещений всех собственников).

На наш взгляд, пункт 1 статьи 37 ЖК РФ и пункт 5 статьи 287.5 ГК РФ следует сформулировать следующим образом:

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения относительно площади жилых и нежилых помещений всех сособственников, без учета площади общего имущества многоквартирного дома.

В-пятых, проблема правильного определения доли в общем имуществе влияет не только на определение доли участия в расходах на содержание, но на подсчет (определение) *кворума* для участия в собрании и кворума для принятия решения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 46 ЖК РФ, корреспондирующим пункту 1 статьи 181.2 ГК РФ, кворум собрания, определяющий правомочность или легитимность собрания, предполагается, если в собрании приняли участие сособственники с более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов (если иной, повышенный кворум не требуется согласно закону, например, по вопросу о согласии на перевод жилого помещения в нежилое). При этом по общему правилу решения принимаются в зависимости от количества голосов лиц, присутствующих на собрании.

Правовые последствия отсутствия кворума для проведения собрания установлены пунктом 3 статьи 45 ЖК РФ: при отсутствии кворума для проведения годового общего собрания сособственников должно быть проведено повторное общее собрание. Иные правовые последствия отсутствия кворума (внеочередного общего собрания или повторного годового общего собрания), не оговорены.

Как указано ранее, в основном решения принимаются большинством голосов от присутствующих на собрании. При отсутствии кворума для проведения собрания такие решения не могут быть приняты, поскольку в этих случаях кворум для проведения собрания является необходимым условием кворума для принятия

решений собраний. Основанием такого вывода является пункт 1 статьи 181.2 ГК РФ: решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Правовым последствием отсутствия кворума для проведения собрания является невозможность принятия решений на таком собрании, а если таковые и будут приняты, решения собрания в данном случае будут являться ничтожными.

Кроме того, в ЖК РФ установлено, что некоторые решения принимаются при наличии простого или квалифицированного большинства голосов не от числа участвовавших в собрании, а от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Например, решения о способе формирования фонда капитального ремонта; о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (подпункты 1.1, 4.2 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ), решение о принятии Устава ТСН (пункт 2 статьи 135 ЖК РФ) принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Решения о реконструкции многоквартирного дома, переустройстве/перепланировке помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме (пункт 2 статьи 44 ЖК РФ) принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Из пункта 2 статьи 181.5 ГК РФ, предусматривающего ничтожность решения собрания, принятого в отсутствие необходимого кворума, следует, что все вышеперечисленные решения, для принятия которых необходим повышенный кворум (от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме), требуют и повышенного кворума для проведения собрания. Недостижение минимального установленного законом порога в пятьдесят процентов общего числа сособственников (или двух третей, если решение подлежит принятию таким количественным составом) объективно исключает принятие таких решений.

Способ преодоления проблемы кворума видится в изменении формы проведения собрания: так, при отсутствии кворума на очном собрании решения собраний с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного собрания (опросным путем) или очно-заочного собрания. Указанные нормы, безусловно, являются особенными, присущими только решениям собраний собственников помещений в многоквартирном доме способами придания решениям собраний свойства легитимности через решение проблемы кворума для проведения собрания.

Кворум для проведения собрания является необходимой предпосылкой и условием наличия кворума для принятия решения, где действует принцип большинства.

Применение принципа большинства в принятии решений по вопросам управления и пользования общим имуществом во всех видах общей долевой собственности следует из корпоративной концепции. Как справедливо отмечает Б. Шнайдер, применение данного принципа обеспечивает возможность принятия решений, облегчает по сравнению с принципом единогласия процесс формирования общей воли с учетом индивидуальной воли большинства участвующих и обеспечивает максимальное соблюдение свободы. Принцип большинства является фактически единственным путем принятия необходимых решений, при этом сособственники должны как можно меньше принуждаться к тому, с чем они не согласны. И поскольку личные интересы сособственников в отношении общей собственности проявляются наиболее явно, нежели чем при голосовании в государственных общностях, принцип большинства способствует принятию и реализации решений, наиболее соответствующих личным интересам большинства сособственников, а, следовательно, принцип большинства является единственным способом оперативно принимать экономически верные решения[192].

Совершение любых действий, которые затрагивают права и интересы собственников иных помещений в многоквартирном доме или касающиеся общего

[192] Филатова У. Б. Решение собрания сособственников: сравнительно-правовое исследование. С. 70.

имущества в многоквартирном доме, должны быть согласованы с сособственниками. Чем значимее вмешательство в сферу таких интересов, тем более высокий порог голосования должен быть установлен, в связи с этим принцип большинства при принятии решений варьируется: предусмотрено как простое, так и квалифицированное большинство, а также единогласное принятие решения, которое, как было изложено в предыдущей главе, не исключает и не умаляет принцип большинства.

Например, квалифицированным большинством голосов в две трети голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирных домах принимаются решения о получении кредита/займа на капитальный ремонт, о пределах использования земельного участка, заключении соглашений относительно пользования земельным участком, о пользовании общим имуществом собственников помещений иными лицами.

Единогласно принимаются самые важные решения относительно конститутивной основы сообщества – его общего имущества, а именно: решения о согласии на реконструкцию, переустройство и (или перепланировку) помещения в многоквартирном доме, если реконструкция, переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме невозможны без присоединения к данному помещению части общего имущества в многоквартирном доме (подпункт 3 пункта 2 статьи 26, пункт 2 статьи 40 ЖК РФ); решения об уменьшении размера общего имущества в многоквартирном доме путем его реконструкции (пункт 3 статьи 36 ЖК РФ).

Если права других собственников не нарушены и не могут быть нарушены, какого-либо решения собственников либо согласия или одобрения сособственников не требуется. Например, собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении смежного помещения вправе объединить эти помещения в одно, с изменением границ между смежными помещениями или разделением помещений на два и более помещения; при этом согласия собственников других помещений не требуется в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в

многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме (пункт 1 статьи 40 ЖК РФ).

Не требуется решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о даче согласия на приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников (пункт 4.2 статьи 36 ЖК РФ).

В-шестых, в процедуре принятия решений собраний сособственников отсутствует допущение возможности принять решение по вопросам, не включенным в повестку дня.

В отличие от общих правил принятия решений собраний, согласно которым допускается принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня, если в собрании приняли участие все участники соответствующего гражданско-правового сообщества (пункт 1 статьи 181.5 ГК РФ), общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания (пункт 2 статьи 46 ЖК РФ).

Вероятно, причиной невозможности выхода за рамки заранее согласованной повестки дня является предположение, что на собрании априори не могут участвовать все собственники. Тогда как быть с домами малоэтажного строительства с незначительным количеством квартир или с ситуацией, когда помещения в многоквартирном доме принадлежат немногочисленной группе лиц, ведь в этом случае участие всех собственников в собрании весьма вероятно? Кроме того, ряд норм предписывает принятие единогласного решения, например, на перевод жилого помещения в нежилое, на реконструкцию. Каким образом возможно принятие единогласного решения, если законодатель в принципе не допускает возможность присутствия всех собственников одномоментно на общем собрании? При таких обстоятельствах, по нашему мнению, подход законодателя является внутренне противоречивым.

Представляется, что запрет на принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня, или на изменение повестки дня собрания является излишним, негибким, а наиболее оптимальным решением представляется общая норма пункта 1 статьи 181.5 ГК РФ, которая введена значительно позже, чем норма ЖК РФ.

В-седьмых, к протоколам, оформляющим решения собраний, предъявляются более квалифицированные требования, нежели чем к протоколам решений собраний иных гражданско-правовых сообществ.

О принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме, который подписывается председательствующим на собрании и секретарем собрания и должен содержать обязательные реквизиты: дата, время и место проведения собрания, сведения о лицах, принявших участие в собрании и т.д. Последствием нарушения требований к составлению протокола является оспоримость соответствующего решения собрания (пункт 3 статьи 181.2 ГК РФ).

Специальными нормами ЖК РФ установлено, что протоколы, оформляющие решения собраний собственников общего имущества в многоквартирном доме, составляются в соответствии с требованиями специализированного органа государственной власти. Требованиями к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах (далее – Требования) [193] установлена необходимость соблюдения квалифицированных, дополнительных правил к тем, которые указаны в общих нормах ГК РФ.

Так, согласно Требованиям протокол общего собрания должен содержать наименование документа, дату и номер протокола общего собрания; заголовок к содержательной части протокола общего собрания; информацию о месте (адресе) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование. В отличие от общих норм, протокол общего собрания подписывается не только лицом, председательствующим на общем собрании, и секретарем общего собрания, но и

[193] Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах : прил. № 1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 янв. 2019 г. № 44/пр // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

лицами, проводившими подсчет голосов и в некоторых случаях инициатором проведенного общего собрания. При принятии решения о создании товарищества собственников недвижимости протокол подписывается всеми собственниками помещений в многоквартирном доме. Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах содержат подробные указания к оформлению каждого реквизита протокола общего собрания.

Если решение собрания соответствует общим требованиям пунктов 3-5 статьи 181.4 ГК РФ, но не соответствует Требованиям к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, будет ли являться такое нарушение существенным, влекущим недействительность (оспоримость) такого решения собрания?

В одном из дел была рассмотрена ситуация, когда собственники приняли решение о выборе управляющей организации и оформили решение протоколом, однако орган местного самоуправления счел, что такое решение недействительно, и поэтому собственники самостоятельно не выбрали управляющую организацию. В связи с чем органом местного самоуправления объявлен и проведен конкурс о выборе управляющей организации. УФАС России [194] выявило несоответствие протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации Требованиям к оформлению протоколов и признало обоснованным (в указанной части) отсутствие оснований для отмены конкурса.

Напротив, в апелляционном определении Омского областного суда от 20 янв. 2016 г. по делу № 33-350/2016 указано, что в соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 47 ЖК РФ в протоколе собрания необходимо указание сведений о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, однако данное нарушение не является существенным, если соответствующее лицо действительно принимало участие в голосовании, тем более сведения о собственниках помещений жилого дома установлены судом и имеются в материалах дела. Не является существенным нарушением и ошибка в написании созвучного

[194] Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 12 сен. 2017 г. // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

имени некоторых из голосовавших лиц, при том, что ими самостоятельно результаты общего собрания оспорены не были.

На наш взгляд, нарушение Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме при отсутствии нарушений обязательных установленных ГК РФ требований к оформлению протокола, само по себе не может являться основанием признания недействительным решения собрания. В любом случае оценка существенности или несущественности нарушений является прерогативой суда в каждом конкретном деле с учетом всех фактических обстоятельств спора.

Обобщая вышеизложенное, приходим к следующим выводам.

1) Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются решениями сособственников, которые принимаются простым или квалифицированным большинством голосов, а в случаях, установленных ЖК РФ – единогласно, и которые обязательны для всех без исключения сособственников, независимо от волеизъявления собственников, голосовавших против, воздержавшихся или не принявших участия в собрании, если такие решения приняты в пределах установленной законом компетенции названного гражданско-правового сообщества. С учетом специфики вида общего имущества, относительно которого объединяются сособственники, решения собраний собственников общего имущества в многоквартирном доме имеют определенные особенности, порождающие только им присущие правовые проблемы.

2) Анализ неединообразной судебной практики выявил некоторые правовые проблемы, такие как: исчерпывающий или открытый характер компетенции решений собраний собственников помещений в многоквартирном доме и возможность признания в связи с этим решения собрания недействительным (ничтожным); проблема определения долей собственников при голосовании и распределении бремени содержания общего имущества; проблема принятия решений, не включенных в вопросы повестки дня; организационные проблемы проведения собрания, связанные с его созывом; проблемы надлежащего оформления решений собраний сособственников.

3) Методологически верным мы полагаем определение доли собственника в общем имуществе по отношению к площади жилых и нежилых помещений сособственников, без учета площади общего имущества. Предлагаемая формулировка пункта 1 статьи 37 ЖК РФ в этой связи следующая: «Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна доле общей площади указанного помещения относительно площади жилых и нежилых помещений всех сособственников, без учета площади общего имущества многоквартирного дома».

Предлагаемая формулировка пункта 5 статьи 287.5 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Доля собственника помещения, машино-места в праве собственности на общее имущество в здании или сооружении пропорциональна доле общей площади принадлежащих ему помещения, машино-места в общей площади жилых и нежилых помещений и машино-мест всех сособственников, без учета площади общего имущества в здании или сооружении».

4) В результате анализа проблематики проведения собраний установлено что из ЖК РФ необходимо исключить норму о запрете принятия решений по вопросам, не включенным в повестку дня, или изменения повестки дня собрания. Внести в ЖК РФ изменения в указанной части и допустить принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня, или изменение повестки дня, если в собрании приняли участие все сособственники, по аналогии с п. 1 ст. 181.5 ГК РФ.

5) Нарушение Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, при соблюдении обязательных требований к оформлению протокола согласно статье 181.4 ГК РФ, не может являться основанием признания недействительным решения собрания.

3.1.3. Особенности признания недействительными решений общего собрания сособственников общего имущества многоквартирного дома

В современном правовом поле выбор способов защиты жилищных прав не имеет ограничительного толкования. Как и в международном праве, в российском законодательстве говорится о способах защиты частного (жилищного) права как об универсальном правовом институте. Это означает, что они могут выбираться каждым лицом по своему усмотрению[195].

Так, А. В. Зарубин и Н. С. Потапенко полагают, что свобода выбора выражается в возможности сочетать несколько не являющихся взаимоисключающими способов защиты. Ими предложены следующие виды способов защиты:

1) исключительные: устраняют возможность применения иных, кроме них, способов;

2) альтернативные: могут быть заменены другими по воле уполномоченного объекта;

3) производные: вытекают из основного способа защиты и имеют связь с ним как следствие с причиной[196].

Признание недействительным решения собрания является одним из способов защиты гражданских прав. По мнению Д. В. Ломакина, признание недействительным решения органов управления является мерой превентивного характера, пресекающей возникшее правонарушение[197].

Как указывает В. В. Витрянский, недействительные решения собраний полагают оспоримыми либо ничтожными при общей презумпции оспоримости, по аналогии с недействительными сделками[198].

---

[195] Степин А. Б. Понятие и сущность средств защиты частного права // Цивилист. 2010. № 3. С. 5.

[196] Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: науч-практ. пособие по применению гражданского законодательства / Под общ. ред. В. Н. Соловьева. М., 2010. С. 56.

[197] Ломакин Д. В. Корпоративные правоотношения: общая теория и практика ее применения в хозяйственных обществах. М., 2008. С. 448.

[198] Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М. : Статут, 2018. 528 с.

Анализ положений главы 9.1 ГК РФ в части оснований недействительности решений собраний показывает схожесть таких оснований (оспоримые, ничтожные) с общими нормами главы 9 ГК РФ о сделках, что дополнительно подтверждает единство правовой природы решений собраний и многосторонних сделок.

По мнению В. А. Лаптева, и ранее, до принятия главы 9.1 ГК РФ, в судебной практике упоминались как оспоримые, так и ничтожные решения собраний. Оспоримость определялась при установлении судом порока воли, ничтожные же – при отсутствии волеизъявления вообще, когда решение недействительно независимо от признания его таковым судом[199].

Выявлены особенности признания недействительными решений собраний сособственников в части процедуры такого оспаривания.

В отличие от общих норм главы 9.1 ГК РФ, в ЖК РФ недействительные решения не разграничиваются на оспоримые и ничтожные, не перечисляются основания признания решений ничтожными и оспоримыми. Вместо этого законодатель использует формулировку «принятое с нарушением требований настоящего Кодекса».

В частности, жилищное законодательство предусматривает возможность собственника помещения в многоквартирном доме обжаловать в суд решение общего собрания, если оно принято с нарушением как требований ЖК РФ, так и прав и законных интересов собственника, в случае, если он не принимал участия в собрании или голосовал против принятия решения (пункт 6 статьи 46 ЖК РФ). При этом решение может быть оставлено в силе, если голосование собственника не могло повлиять на результаты голосования, нарушения не являются существенными и решение не причинило убытки собственнику. Законом установлен пресекательный срок обжалования: шесть месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Кроме того, допускается оспаривание решений собраний сособственников помещений в многоквартирных домах, общих собраний членов ТСН, жилищного,

[199] Лаптев В. А. Корпоративное право: правовая организация корпоративных систем : монография. М. : Проспект, 2019. 384 с.

жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в органе государственного жилищного надзора, органе муниципального жилищного контроля. В свою очередь, указанные специализированные органы могут от своего имени, но в защиту интересов собственников обращаться в суд за признанием недействительными решений собраний, принятых с нарушением требований ЖК РФ (подпункт 1 пункта 6 статьи 20, пункт 6 статьи 46 ЖК РФ).

Таким образом, применительно к решениям общих собраний собственников помещений имеется *специальный субъект, уполномоченный на оспаривание решений собраний.*

Так, порядок и правомерность принятия некоторых решений собственников помещений в многоквартирных домах может быть проверен органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля (пункты 4.2, 5 статьи 201, пункт 2 статьи 44 ЖК РФ): о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения; о заключении с управляющей организацией договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; о заключении договоров оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядку утверждения условий этих договоров и их заключения; о создании товарищества собственников жилья.

Именно для этих целей законодатель наделил правом получения протокола общего собрания:

- управляющую организацию,

- правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива,

- орган государственного жилищного надзора,

- ресурсоснабжающую организацию, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в

многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг (пункт 1 статьи 46 ЖК РФ).

Если в течение трех месяцев подряд в орган жилищного надзора представлены два и более протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащие решения по аналогичным вопросам повестки дня, такой орган обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания (пункты 1, 1.1 статьи 46 ЖК РФ).

Кроме того, в таком гражданско-правовом сообществе, как товарищество собственников недвижимости, правом получать информацию о деятельности товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления ТСН наделены не только члены такого сообщества (ТСН), но и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме (пункт 1 статьи 143.1 ЖК РФ).

Обобщение судебной практики показывает, что наиболее часто при оспаривании решений общего собраний основаниями такого оспаривания являются непроведение общего собрания в принципе, отсутствие кворума для принятия решений, отсутствие кворума для проведения собрания, неуведомление или ненадлежащее уведомление собственников о проведении собрания, отсутствие бюллетеней для голосования на собрании, проводимого в заочной форме, неознакомление собственников с итогами голосования, принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня[200].

[200] Апелляционные определения Московского городского суда от 14 авг. 2017 г. по делу № 33-31916/2017, от 22 июня 2017 г. по делу № 33-22860/2017, апелляционное определение Свердловского областного суда от 31 мая 2017 г. по делу № 33-8833/2017, апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 28 июля 2017 г. по делу № 33-5808/2017, апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 10 янв. 2017 г. по делу № 33-122/2017, апелляционное определение Новосибирского областного суда от 24 мая 2016 г. по делу № 33-4977/2016 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

Правовые последствия дефектности решения собрания хозяйствующего субъекта можно подразделить на первоначальные (признание решения собрания недействительным само по себе) и производные (отсроченные)[201].

Так, производным (отсроченным) правовым последствием признания недействительным решения общего собрания сособственников является признание недействительным договора управления многоквартирным домом, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме (подпункт 3 пункта 6 статьи 20 ЖК РФ). То есть признание недействительным решения общего собрания собственников автоматически влечет недействительность соответствующих договоров, решения о заключении которых приняты на общем собрании, в отличие от общих правил, согласно которым признание недействительным решения собрания, напротив, не влечет автоматическое признание недействительной сделки, заключенной во исполнение такого решения[202].

Относительно правовых последствий признания недействительными решений собраний сособственников в иных гражданско-правовых сообществах (не относящихся к собственникам помещений в многоквартирных домах) имеет место

---

[201] Кривушева С. С. Правовые проблемы признания решений собраний хозяйствующих субъектов недействительными // Современное право. 2017. № 3. С. 40-48.

[202] Признание судом недействительным решения об избрании директора не влечет недействительности заключенных им сделок, если они совершены до вступления в силу решения суда. Согласно п. 7 ст. 181.4 ГК РФ признанное судом недействительным оспоримое решение общего собрания недействительно с момента его принятия. Когда решение об избрании директора является недействительным, заключенная обществом сделка действительна с момента ее совершения при следующих обстоятельствах: контрагент по сделке добросовестно полагался на данные ЕГРЮЛ о полномочиях директора и при этом они не были включены в указанный реестр помимо воли общества (пункт 119 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №25). Признание арбитражным судом недействительным решения общего собрания участников общества об избрании или назначении единоличного исполнительного органа само по себе не является основанием для признания договора недействительным, если сделка совершена до вступления в силу решения суда (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24 июля 2007 г. № 3259/07 по делу № А19-13038/06-13, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 10 фев. 2009 № 11497/08 по делу № А65-11752/2007-СГ1-17, Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 дек. 2012 г. № ВАС-16389/12 по делу № А67-4337/2011, Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08 фев. 2012 № ВАС-249/12 по делу № А67-5525/2009, Определение Верховного Суда Российской Федерации от 21 янв. 2016 г. № 309-ЭС15-12082 по делу № А76-6593/2013, Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 15 авг. 2019 г. № 306-ЭС19-5397 по делу № А65-10921/2018) // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.
Если решение общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью об одобрении крупной сделки признано недействительным, то это не является безусловным основанием для признания сделки недействительной (Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июня 2011 г. № ВАС-7846/11 по делу № А45-28021/2009, Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20 июня 2011 г. № ВАС-7726/11 по делу № А67-1513/2010: сама по себе недействительность решения общего собрания участников общества об одобрении крупной сделки автоматически не влечет за собой правовых последствий для сделки, совершенной с учетом этого решения).

пробел в правовом регулировании, что порождает вопрос относительно таких правовых последствий.

В общих нормах о решениях собраний не определены правовые последствия их недействительности. Необходимо ли применять по аналогии норму о правовых последствиях признания недействительными решений собраний сособственников общего имущества в многоквартирных домах или общий подход о правовых последствий признания недействительными сделок, который диаметрально противоположен первому подходу?

Д. В. Ломакин, Д. И. Степанов, С. С. Кривушева отмечают, что общие правила недействительности сделок неприменимы к решениям собраний в силу особенных признаков, которыми они обладают[203].

По мнению С. С. Кривушевой, вопрос о правомерности производных последствий должен разрешаться индивидуально в силу многообразия действий и многогранности правовой природы решений собраний. При этом в основу определения действительности последующих юридических фактов должны быть положены принципы публичной достоверности государственных реестров, являющихся вторичными формами фиксации решений собраний, а также принципы добросовестности и стабильности гражданского оборота[204].

Особый интерес вызывает вопрос о недействительности собраний собственников жилых помещений в многоквартирном доме в период банкротства управляющих организаций или товариществ собственников жилья.

Статья 30 ЖК РФ предусматривает обязанность собственника жилого помещения по содержанию и поддержанию сохранности как принадлежащего ему помещения, так и общего имущества многоквартирного дома, и обязанность по управлению многоквартирным домом.

Обязанность по управлению многоквартирным домом реализуется несколькими предусмотренными законом (пунктом 2 статьи 161 ЖК РФ) способами:

---

[203] Ломакин Д. В. Очерки теории акционерного права и практики применения акционерного законодательства. М. : Статут, 2005. С. 158; Степанов Д. И. Ничтожность решений общих собраний акционеров // Корпоративный юрист. 2005. № 1. С. 28; Кривушева С. С. Указ. соч. С. 40-48.

[204] Кривушева С. С. Указ. соч. С. 40-48.

1) через непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) через управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) через управление управляющей организацией.

Наиболее востребованными способами управления многоквартирным домом являются управление управляющими организациями и управление товариществами собственников жилья.

Однако анализ судебной практики показывает, что случаи банкротств управляющих организаций и ТСН участились: в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве содержатся сведения о банкротстве 691 ТСЖ [205] и 134 управляющих организаций [206] . Банкротство управляющих организаций и ТСН значительно затрудняет реализацию собственниками помещений в многоквартирных домах функции управления многоквартирным домом. В связи с этим банкротство управляющих организаций и товариществ собственников жилья является актуальной социально-значимой проблемой, которая имеет и уголовно-правовую окраску.

М. Н. Романовская ссылается на пристальное внимание правоохранительных органов к преднамеренным банкротствам управляющих организаций как способа освобождения от имущественной ответственности в связи с недостаточностью денежных средств для осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом и расчетов с поставщиками коммунальных услуг. Исследованиями отмечено, что каждые полтора-два года управляющие компании методом банкротства устраняются от управления одними многоквартирными домами и переходят к другим[207].

Применение общих положений о несостоятельности (банкротстве) не всегда может гарантировать интересы участников жилищных кооперативов и ТСН,

---

[205] URL:https://bankrot.fedresurs.ru/DebtorsSearch.aspx?Name=%d0%a2%d0%a1%d0%96 (дата обращения: 15.10.2021).

[206] URL:https://bankrot.fedresurs.ru/DebtorsSearch.aspx?Name=%d1%83%d0%bf%d1%80%d0%b0%d0%b2%d0%bb%d1%8f%d1%8e%d1%89%d0%b0%d1%8f+%d0%be%d1%80%d0%b3%d0%b0%d0%bd%d0%b8%d0%b7%d0%b0%d1%86%d0%b8%d1%8f (дата обращения: 15.10.2021).

[207] Романовская М. Н. Некоторые аспекты социально-экономического основания уголовно-правового запрета мошенничества в сфере деятельности по управлению многоквартирными домами // Рос. следователь. 2017. № 13. С. 38.

собственников помещений в многоквартирных домах, а также третьих лиц - кредиторов. Особенности сферы деятельности управляющих организаций и ТСН и специфика формирования их имущества требуют создания дополнительных гарантий для должника и его кредиторов, а также собственников помещений. Между тем, какого-либо специального регулирования вопросов, связанных с банкротством указанных организаций, ни в ЖК РФ, ни в Федеральном законе «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) не содержится.

Как правильно отмечает Д. О. Семенов, имеется пробел в законодательстве в части регулирования банкротства управляющих организаций. Им подчеркивается острота и актуальность вопросов, которые связаны с управлением многоквартирным домом в период банкротства его управляющей организации[208].

В отсутствие специального регулирования и при увеличивающейся частоте банкротств управляющих организаций и товариществ собственников жилья ставится вопрос о сохранении за собственниками помещений в многоквартирных домах в период банкротства управляющей организации или товарищества собственников жилья права и возможности принимать решения по вопросам управления многоквартирным домом по причине конфликта интересов собственников и банкротящейся организации.

Так, при рассмотрении дела № А56-15882/2013 Арбитражным судом Западно-Сибирского округа в постановлении от 18 ноя. 2014 г. и Верховным Судом Российской Федерации в отказном определении от 27 янв. 2015 г. № 307-ЭС14-7222 приняты судебные акты, подтверждающие законность и обоснованность решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления домом в период банкротства товарищества собственников жилья, ранее занимавшегося управлением этим домом.

Внешний управляющий обратился с заявлением о признании недействительными решений, принятых на общем собрании собственников помещений, полагая, что в результате их принятия, а именно: изменения способа

[208] Семенов Д. О. Управление многоквартирным домом в случае банкротства УК // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2017. № 10. С. 64.

управления многоквартирным домом на непосредственное управление собственниками, банкротящееся Товарищество утратило право выполнять работы и оказывать жилищные, коммунальные и иные услуги собственникам помещений, а кредиторы Товарищества частично утратили возможность получить удовлетворение своих требований за счет имущества должника (денежных средств, поступающих в качестве оплаты услуг от собственников помещения).

Суды указали, что у арбитражного управляющего отсутствуют полномочия по оспариванию решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку в соответствии с положениями статей 20, 46 ЖК РФ обжаловать в суд решения собственников вправе либо собственник, не принимавший участия в голосовании или голосовавший против принятия такого решения, если таким решением нарушены его права и законные интересы, либо органы государственного жилищного надзора и органы муниципального жилищного контроля.

Более того, указанные решения собственников помещений не являются сделками должника (товарищества собственников жилья) либо сделками с имуществом должника, а потому не могут быть оспорены в рамках дела о банкротстве Товарищества. По этим причинам суды отказали в удовлетворении заявленных требований.

Вышеизложенную позицию восприняли и иные суды [209] . По мнению Тринадцатого арбитражного апелляционного суда в постановлении от 09 окт. 2014 г. по делу № А56-70045/2012, решение собрания собственников помещений в многоквартирном доме не может быть признано недействительным в деле о несостоятельности (банкротстве) управляющих организаций, ТСЖ по основаниям недействительности сделок, как установленных общими нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, так и специальными положениями Закона о банкротстве. Суды отметили, что решения общего собрания собственников квартир

[209] Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07 апр. 2014 г. по делу № А14-13350/2012, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 июля 2014 г. по делу № А56-158828/2013/СД.1 и пр. // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

многоквартирного жилого дома по своей природе не касаются сферы предпринимательской и иной экономической деятельности, поскольку относятся к сфере осуществления гражданами жилищных прав, а потому не подлежат оспариванию в арбитражном суде в рамках дела о несостоятельности (банкротстве).

Как видим, суды принимают сторону собственников помещений в многоквартирном доме, признавая за ними право принимать решение об изменении способа управления многоквартирным домом даже в ущерб интересам управляющей организации-должника по делу о банкротстве и ее кредиторов.

Между тем, такой подход не в полной мере учитывает особенности создания и деятельности управляющих организаций и товариществ собственников жилья.

Как следует из взаимосвязанных положений статей 155, 162 ЖК РФ, основными контрагентами управляющей организации и ТСН являются собственники помещений в многоквартирном доме, находящимся под их управлением, и ресурсоснабжающие организации.

Невыполнение управляющей организацией/ТСН своих обязательств перед собственниками помещений может привести к одностороннему отказу от договора управления многоквартирным домом и выбору общим собранием собственников помещений иной управляющей организации или иного способа управления многоквартирным домом, а невыполнение обязательств перед ресурсоснабжающими организациями - к банкротству.

Именно ресурсоснабжающие организации чаще всего обращаются в арбитражный суд с заявлениями о признании несостоятельным (банкротом)[210].

Многие исследователи в качестве причин банкротства управляющих организаций и ТСН, «помимо стандартных причин банкротства компаний, таких как некомпетентность аппарата управления, конкуренция», называют задолженность потребителей по оплате за жилые помещения и коммунальные услуги[211].

[210] Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 сен. 2014 г. по делу № А56-65919/2013, определение Арбитражного суда Ростовской области от 20 окт. 2014 г. по делу № А53-21490/2014 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[211] Осипова З. Субсидиарная ответственность руководителя управляющей организации в сфере ЖКХ // Жилищное право. 2018. № 2. С. 10.

Чаще всего главной причиной банкротства ТСН и управляющих компаний являются неплатежи собственников помещений за предоставленные услуги. Собственники помещений многоквартирного дома вносят коммунальные платежи товариществу / управляющей компании, которое(-ая) непосредственно вступает в договорные отношения с ресурсоснабжающими организациями и является ответственным перед ними за своевременную и полную оплату поставленных ресурсов (пункты 6.2, 14 статьи 155 ЖК РФ).

Как отмечают У. Б. Филатова и О. В. Горбач, законодательство о банкротстве характеризуется низкой эффективностью преимущественно из-за сложности удовлетворения требований кредиторов в связи с отсутствием активов у должника – юридического лица. Для удовлетворения интересов кредиторов требуется изыскать источник получения соответствующих средств, которым выступает имущество тех лиц, которые имели возможность управлять должником[212].

Поскольку ТСН/управляющая организация в большинстве случаев не имеют никаких резервных средств (фондов), то при неисполнении собственниками помещений обязанности по оплате коммунальных услуг, содержания и ремонта жилья у названных организаций может образоваться существенная задолженность перед ресурсоснабжающими организациями и другими поставщиками (подрядчиками).

Основным активом ТСН и управляющих организаций, который можно реализовать в рамках дела о банкротстве, чтобы погасить образовавшуюся задолженность, является дебиторская задолженность, то есть задолженность собственников помещений многоквартирного дома. В связи с этим расчеты с кредиторами ТСН или управляющей организации могут наступить только в случае поступления денежных средств от собственников помещений в многоквартирных домах.

В литературе высказывает мнение о необходимости наличия специального регулирования банкротства ТСН / управляющих организаций, которое должно быть

[212] Филатова У. Б., Горбач О. В. Доктрина «снятия корпоративной вуали»: некоторые аспекты применения // Гражданское право. 2019. № 1. С. 9.

направлено на предотвращение злоупотребления собственниками применением процедур банкротства в целях освобождения от долгов, поскольку освобождение ТСН/управляющей организации от долгов через механизм банкротства фактически будет означать освобождение от необходимости исполнения обязательств по содержанию помещений в многоквартирном доме самих недобросовестных собственников.

Предлагается, например, при банкротстве ТСН, наступившем из-за невнесения платежей собственниками помещений многоквартирного дома, исключить возможность создания собственниками нового ТСН в течение определенного срока, а управление возлагать на управляющие организации, отобранные по результатам публичного конкурса, проводимого органами местного самоуправления. То есть осуществить выбор способа управления многоквартирным домом вопреки воле собственников помещений в нем и тем самым ограничить компетенцию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (подпункт 4 пункта 2 статьи 44 ЖК РФ)[213].

Предлагаемые ограничения обосновываются необходимостью пресечь злоупотребления собственников помещений в ситуациях, когда коллективная воля всех собственников доводит управляющую организацию /ТСН до банкротства, чем по сути собственники помещений в многоквартирном доме нарушают свою обязанность по управлению общим имуществом, то есть вредят и общему имуществу, и реализации управления на каком бы то ни было уровне, обеспечивающим цели этого управления.

Критикуя предложение о необходимости ограничения прав собственников помещений в многоквартирных домах на выбор способа управления многоквартирным домом при банкротстве ТСН или управляющей организации, следует учитывать особенности жилищных отношений и положения Жилищного кодекса РФ, которые ограничивают право собственности на жилье целевым назначением жилого помещения и необходимостью сохранения возможности в нем

[213] Свит Ю. П. Банкротство некоммерческих корпораций в жилищной сфере // Законы России: опыт, анализ, практика. 2014. № 12. С. 97.

проживать (через обеспечение помещения всеми необходимыми коммунальными услугами и т.п.).

Жилищные отношения следует рассматривать как вынужденные отношения в силу природного (физиологического) характера их возникновения и существования. Одной из особенностей правовых форм жилищных отношений является нетипичная для абсолютно свободных отношений корреляция должного и возможного («правообязанность»). С точки зрения социологического подхода особыми правовыми формами жилищных отношений являются: а) форма правоприменительного усмотрения, допускающая индивидуализацию возможностей и долженствований, исходя из учета конкретных жизненных обстоятельств; б) форма принудительного осуществления субъективных прав на жилые помещения, значимая с позиций защитной и индивидуалистической функций (обязательность проживания, управления, сохранения и др.)[214].

Одним из принципов жилищного законодательства, указанным в пункте 1 статьи 1 ЖК РФ являются обеспечение сохранности жилищного фонда и использование жилых помещений по назначению. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ (пункт 1 статьи 30 ЖК РФ).

К обязанностям собственника жилого помещения относят обязанности:

- нести бремя содержания жилого помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме;

- поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

[214] Суслова С. И. Правовые формы жилищных отношений : автореф. дис. … д-ра юрид. наук. М., 2015. С. 8. // Российская государственная библиотека. URL:https://www.rsl.ru/ru/about/funds/disser (дата обращения: 12.10.2021).

- обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (пункты 3, 4, 5 статьи 30 ЖК РФ соответственно).

В этой связи обязанность собственников по управлению многоквартирным домом сохраняется и при банкротстве ТСН или управляющей организации.

В силу части 3 статьи 161 ЖК РФ способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании сособственников и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения, которое является обязательным для всех сособственников в соответствии со статьей 44 ЖК РФ. Часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом. Более того, положения пункта 1 статьи 161 ЖК РФ устанавливают, что управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования к предоставлению коммунальных услуг.

Продолжение ведения деятельности ТСН или управляющей организации при длительном невнесении платежей собственниками помещений приведет к наращиванию задолженности и лишь усугубит положение ТСН / управляющей организации.

Выработанный судебной практикой подход по сохранению за собственниками права выбора способа управления многоквартирным домом в период банкротства управляющей организации или товарищества собственников жилья, безусловно, соответствует положениям действующего жилищного законодательства о наличии

«правообязанности» собственников по управлению помещениями и самим многоквартирным домом при любых обстоятельствах.

Однако данный подход вызывает несколько правовых проблем.

Во-первых, не признавая решения собрания собственников сделками, которые могут быть оспорены в рамках главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», суды не уточняют, решения собраний собственников в принципе не являются сделками либо не являются сделками, оспоримыми в деле о банкротстве управляющих организаций / ТСН, чем усугубляют давнюю дискуссию о правовой природе решений собраний.

Во-вторых, разрешая собственникам изменять способ управления многоквартирным домом в период банкротства управляющих организаций / ТСН, суды не учитывают, что наиболее вероятные причины банкротства этих организаций вызваны именно действиями собственников, тем самым порождая значительную вероятность злоупотребления правом со стороны недобросовестных собственников.

В литературе отмечается, что каждый собственник помещения в многоквартирном доме, хотя и участвует в общих расходах в соответствии с принадлежащей ему долей в общем имуществе, но делает это абсолютно автономно от других собственников. Собственники помещений отстранены от гражданско-правовой и административной ответственности за состояние многоквартирного дома, у собственников помещений отсутствует правовая возможность влиять на соседей-собственников, которые не выполняют свои обязательства. Необходимо изменить подход к имущественной ответственности каждого собственника помещения в многоквартирном доме за выполнение обязательств по несению общих расходов[215].

Всё вышеизложенное убедительно доказывает необходимость специального регулирования комплексных отношений, возникающих в процессе банкротства управляющих организаций и товариществ собственников жилья, а также выработки особых правил, направленных на достижение справедливого баланса интересов всех

[215] Гордеев Д. П. Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. С. 76, 83.

участников данных правоотношений: как сособственников, так и управляющей организации или товарищества собственников жилья.

Возможно рассмотреть введение института субсидиарной ответственности собственников – неплательщиков коммунальных платежей и платы за жилое помещение по долгам управляющей организации / ТСН, в случае, если будет доказано, что причиной банкротства такой управляющей организации / ТСН явилось уклонение собственников от несения бремени содержания за жилое помещение, то есть невнесение ими платы за жилое помещение. Такой подход, на первый взгляд заслуживающий внимания, при ближайшем рассмотрении не представляется оптимальной моделью правового регулирования, поскольку субсидиарная ответственность предполагает ответственность в пределах тех сумм, которых не хватает для полного расчета со всеми кредиторами должника. Иными словами, имея задолженность в десять тысяч рублей по оплате коммунальных платежей, сособственник рискует оказаться субсидиарным должником по многомиллионным долгам управляющей компании или товарищества собственников жилья.

В этой связи интересен зарубежный опыт, а именно: возможность прекращения права собственности собственника в многоквартирном доме в связи с невнесением платы за жилое помещение, которое может быть рассмотрено как исключение из общности сособственников в качестве санкции за причинение другим сособственникам различного рода неудобств.

Например, в статье 649 Швейцарского гражданского кодекса провозглашен принцип внимательного использования права, а нарушением одним из сособственников обязанности внимательного отношения к другому сособственнику признаются различные ситуации, в том числе когда один из сособственников препятствует выполнению каких-либо мероприятий, направленных на поддержание состояния общего имущества, его улучшения, обеспечения его сохранности и пр., провоцирует споры, сконцентрирован только на личных интересах в ущерб интересам остальных *(читай – нарушает свои фидуциарные обязанности по отношению к сообществу)* и создает тем самым невыносимые условия для продолжения

отношений общей собственности, что позволяет исключить асоциального партнера из общности[216].

Автор описывает условия, при которых возможно исключение из общности, то есть лишение по суду одного из сособственников не только права общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, но и, как следствие, права личной частной собственности на помещение (квартиру) в таком доме.

Во-первых, причины должны быть настолько значимыми, что продолжение общности является невозможным, и эти причины являются внутренними, лежащими в плоскости отношений сособственников или лиц, которым общая вещь предоставлена в пользование. Например, в Швейцарии, Германии нарушение обязанности нести расходы сообразно своей доле в общем имуществе признается существенным нарушением, которое может привести к исключению из общности, так как нарушение этой обязанности ставит под сомнение принципы самой общности.

Во-вторых, должна быть соблюдена досудебная процедура урегулирования спора, которая рассматривается в данном случае с двух сторон. С одной стороны, решение о подаче иска должно быть принято большинством голосов сособственников и без этого рассмотрение такого иска становится невозможным, хотя истцом по иску может выступать субъект, которому наносится вред воздействиями на общую вещь. С другой стороны, исключению должно предшествовать предупреждение, уведомление, требование прекратить нарушение, иные способы, которые не привели к достижению должного положительного эффекта, в результате чего исключение явилось последним средством[217].

Хотя исключение представляет собой серьезное наказание собственника за его поведение, с точки зрения интересов сообщества является оправданной мерой, поскольку интересы собственников, ведущих себя правомерно, должны ставиться выше интересов собственника, который демонстрирует пренебрежение к общим

[216] Филатова У. Б. Основания и процедура исключения из общности собственников помещений в многоквартирном доме: сравнительно-правовой анализ // Сиб. юрид. вестн. 2013. № 3 (62). С. 49-55.
[217] Там же. С. 49-55.

правилам. При этом исключаемый собственник получает экономическую компенсацию своей доли.

Соглашаясь с У. Б. Филатовой, полагаем, что указанные нормы были бы полезны и в российском законодательстве, поскольку в значительной степени уменьшили бы злоупотребление правом общей долевой собственности, в том числе и в случае, когда управление многоквартирным домом осуществлялось управляющей компанией или товариществом собственников жилья, доведенных до банкротства неплатежами сособственников. Однако российское законодательство не уделяет сколь бы то ни было значимого внимания этому способу прекращения права общей собственности в связи с созданием некомфортной обстановки, препятствующей реализации одного из самых важных прав граждан – права на жилище.

Обобщая вышеизложенное, приходим к следующим выводам.

Спецификой оспаривания решений собраний сособственников общего имущества в многоквартирном доме является следующее.

Имеется специальный субъект для оспаривания решения собрания, помимо собственников. Это уполномоченный орган в сфере жилищного надзора. Однако управляющим организациям и товариществам собственников жилья невозможно оспаривать решения собраний сособственников даже при нарушении такими решениями прав и законных интересов управляющих организаций, ТСН.

В отличие от общих правил оспаривания решений собраний, предусматривающих, что признание недействительным решения собрания не влечет признание недействительной сделки, заключенной во исполнение решения собрания, правовые последствия признания недействительным решения собрания общего имущества многоквартирного дома иные, носящие производный (отсроченный) характер. А именно: признание недействительным решения собрания многоквартирного дома автоматически влечет недействительность соответствующих договоров, утвержденных таким решением собрания.

3.2. Решения собраний сособственников земельных участков

Поскольку земельным законодательством Российской Федерации не установлены особенности принятия решений сособственниками земельных участков, к таким решениям применяются общие положения гражданского законодательства о праве общей долевой собственности, рассмотренные в подразделе 2.1 главы 2 настоящей диссертации.

Между тем, хотелось бы остановиться на особенностях принятия решений сособственниками земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые имеют свою специфику и отдельное правовое регулирование.

Несмотря на то, что процесс приватизации земель начался в 90-е годы XX века, право общей долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения широко распространено: как указывает Липски С. А., около половины таких земель находится в общей долевой собственности более восьми миллионов человек[218].

Причины существования права общей долевой собственности на землю в столь значительном объеме объясняются следующим. Изначально[219], при предоставлении гражданам права на выдел в счет доли земельного участка сельскохозяйственного назначения, были установлены формы распоряжения земельной долей гражданами. Однако если собственник не распорядился земельной долей в установленный срок, он не утрачивает право собственности на землю, а, следовательно, сохраняются отношения общей собственности.

Такая широкая распространенность общей долевой собственности на землю вызвала необходимость детального законодательного регулирования. При этом анализ действующего законодательства, регулирующего оборот земель

---

[218] Липски С. А. О полномочиях общего собрания собственников земельных долей // Правовые вопросы недвижимости. 2018. № 1. С. 33-36. Липски С. А. О развитии федерального законодательства, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения // Аграрное и земельное право. 2013. № 2. С. 81-86. Липски С. А. Правовые аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения в постсоветской России // Журн. рос. права. 2014. № 4. С. 12-19.

[219] О порядке реорганизации колхозов и совхозов : постановление Правительства РФ от 29 дек. 1991 г. № 86 // Собр. Постановлений РФ. 1992. № 1-2. Ст. 9; Положение о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий : утв. Постановлением Правительства РФ от 04 сент. 1992 г. № 708 // Рос. газ. 1992. № 211; О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России : указ Президента РФ от 27 окт. 1993 г. № 1767 // Собр. актов Президента и Правительства РФ. 1993. № 44; О реализации конституционных прав граждан на землю : указ Президента РФ от 07 марта 1996 г. № 337 // Рос. газ. 1996. № 47.

сельскохозяйственного назначения, выявляет наличие пробелов правового регулирования, а также проблем, вызванных устареванием правовых норм, не успевающих за развитием экономических отношений, и необходимостью внесения изменений в законодательство.

Выявляются специфические проблемы, связанные с проведением общих собраний сособственников земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, и полномочиями этих собраний.

Проблемы эти, связанные с законодательным регулированием, имели своей причиной специфику приватизации земель сельскохозяйственного назначения, которая заключается в следующем:

1) принудительная реорганизация колхозов и совхозов и возникновение права частной собственности на земельные участки имели публично-правовой характер;

2) одновременно осуществлялась приватизация как земельных участков, так и иного имущества сельскохозяйственных предприятий в виде имущественного пая, с возможностью обмена земельной доли на имущественный пай;

3) осуществлялась приватизация только сельскохозяйственных угодий, не имеющих границ от других земель в составе земельного участка сельскохозяйственного предприятия, то есть отсутствовал четко определенный объект приватизации, обладающий индивидуализированными признаками;

4) право на приватизацию имели, среди прочих, лица, которые не могли самостоятельно и эффективно использовать земельные доли (пенсионеры, работники социальной сферы, иные лица, не имеющие отношения к производству сельскохозяйственной продукции)[220].

Значительный масштаб такой приватизации, которая носила срочный и одновременный характер *(в течение двух лет в общую долевую собственность перешла большая часть сельскохозяйственных угодий)*, а также различное отношение разработчиков нормативных правовых актов к процессу приватизации *(одни полагали, что общая долевая собственность будет носить временный характер, до*

[220] Липски С. А. Земельные отношения и особенности государственной земельной политики в современной России (теория, методология, практика) : монография. М. : ГУЗ, 2014. С. 266.

концентрации земельных долей у определенного числа собственников и формирования из этих земельных долей земельных участков; другие полагали возможным и желаемым результатом повсеместное существование права общей долевой собственности на землю) привели к многократным меняющимся правилам наделения земельными долями, в том числе относительно лиц, участвующих в процессе приватизации. Именно поэтому многие авторы отмечают несовершенство и противоречивость законодательства и судебной практики в данной сфере[221].

Однако именно здесь, в сфере общей долевой собственности на земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения законодателем принципиально воспринят подход, ранее освещенный нами в разделе, касающемся права общей долевой собственности, согласно которому решения, принимаемые сособственниками в праве общей долевой собственности, являются по своей правовой природе решениями собраний.

В статьях 12, 14, 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [222] (далее – Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения) указано, что владение, пользование и распоряжение земельными участками категории земель сельскохозяйственного назначения, если число участников общей долевой собственности на земельный участок превышает пять, осуществляется на основании **решений** участников общей долевой собственности, принимаемых **на собраниях** таких участников.

Принятие законодателем такой нормы было вызвано объективными обстоятельствами: в некоторых случаях число сособственников в праве общей долевой собственности на земельный участок насчитывало несколько сотен человек, при этом часть из них не проживала в данной сельской местности, часть умерла, наследники не всегда были известны, то есть принять решение по согласию всех собственников, то есть единогласно, было попросту невозможно. Кроме того, представляется маловероятным, что значительное число сособственников

[221] Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы : сборник статей / [З. С. Беляева и др.] ; отв. ред. И. А. Иконицкая ; Ин-т государства и права Российской акад. наук. М. : Волтерс Клувер, 2009. С. 61-62.
[222] Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон от 24 июл. 2002 г. № 101-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

единовременно или в течение непродолжительного времени примет какое-либо единогласное решение, что на практике приведет к невозможности управления земельным участком. В связи с этим на первый план выступают экономические отношения в отрасли сельского хозяйства, требующие обеспечения возможности принятия решения относительно судьбы земельных участков сельскохозяйственного назначения.

По мнению ряда ученых, это не является оптимальным способом управления земельными участками с точки зрения аграрной отрасли и не совсем справедливо по отношению к несогласным сособственникам, но иной альтернативы принятия решений в отношении земельных участков общей долевой собственности не имеется.

Вышеупомянутые нормы (статьи 12. 14, 14.1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения) обоснованно вызывают ряд вопросов.

Во-первых, о форме, в которой должно быть выражено волеизъявление участников общей долевой собственности, если их число менее или равно пяти. Во-вторых, чем обусловлен выбор числа участников общей долевой собственности («более пяти»), что позволяет участникам именно в таком количественном составе принимать решения на общих собраниях и руководствоваться положениями главы 9.1 ГК РФ в силу прямого указания ст. 12 вышеупомянутого закона.

В связи с этим обоснованно задаваться вопросом, возможна ли разная правовая природа решений участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, с числом более пяти (решения собраний) и с числом пять и менее? Последнее представляется алогичным, поскольку правовая природа того или иного института не может зависеть от числового, количественного выражения.

Так, из содержания пункта 1 статьи 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения следует, что к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила ГК РФ. Эти правила закреплены в статьях 246-250 ГК РФ: распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижения согласия

порядок определяется судом; участник общей долевой собственности имеет преимущественное право покупки доли в праве, продажа которой происходит путем уведомления остальных сособственников. Из этого следует, что, если число сособственников менее пяти, они должны заключать соглашение (принимаемое всеми единогласно).

На наш взгляд, и решения собраний участников с числом более пяти, и соглашения сособственников с числом менее пяти представляют собой суть решение собрания. Разница лишь в том, что в первом случае кворум для принятия решения составляет простое большинство, а во втором случае кворум для принятия решения – 100%, то есть единогласие.

Анализ компетенции решения собрания участников общей долевой собственности на землю показывает, что собрание вправе принимать решения не по всем, а только по наиболее важным, конститутивным аспектам существования самого права общей долевой собственности: выдел земельного участка; образование земельного участка на праве общей долевой собственности (включая утверждение проекта межевания, размеров долей в праве общей собственности на земельные участки, перечня собственников); утверждение списка лиц, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными; определение уполномоченного от имени участников долевой собственности лица, действующего без доверенности; утверждение условий договора аренды, частного сервитута и пр.; утверждение расчета размера долей в праве общей собственности на земельный участок в целях их выражения единым способом.

- **Выдел земельного участка** участником (участниками) долевой собственности в счет своей земельной доли из земельного участка, который принадлежит всем участникам на праве общей долевой собственности (что неминуемо приведет к уменьшению, изменению границ исходного земельного участка, то есть вещи, относительно которой существует и выстраивается право

общей долевой собственности) (пункты 1, 2 статьи 13 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

Как было изложено в предыдущих параграфах, подчинение меньшинства большинству не является основополагающим признаком решений собраний, поскольку законом предусматривается единогласное принятие решений собраний по ряду наиболее значимых вопросов: в этих случаях указанный принцип принятия решения большинством участников не работает. Кроме того, и по тем вопросам, решения по которым могут приниматься большинством голосов, такие решения могут быть приняты всеми участниками гражданско-правового сообщества по единому согласию, что, однако, не влияет на правовую природу такого единогласного решения: оно было и остается решением собрания независимо от того, сколько участников проголосовало за него.

В рассматриваемой сфере общественных отношений участники общей долевой собственности, не желающие подчиняться большинству, в частности, по вопросу о передаче земельного участка в аренду, об условиях договора аренды и т.д., вправе не согласиться с такими решениями общего собрания. Свое несогласие такой сособственник может выразить единственным способом: потребовать выдела причитающейся ему земельной доли. Этот способ влечёт прекращение права общей долевой собственности конкретного участника и, соответственно, выход участника из гражданско-правового сообщества сособственников, а договор аренды или залог прав аренды (то, за что проголосовало большинство) сохраняется, за исключением выделенного земельного участка.

Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения устанавливает два способа выдела земельного участка: на основании решения собрания сособственников, на основании решения собственника земельной доли, если решение собрания сособственников отсутствует. Поскольку норма не устанавливает приоритетности одного способа перед другим, отсутствует единообразное понимание того, возможен ли выдел на основании решения собственника земельной доли только по исчерпании мер по проведению общего собрания, либо оба способа выдела

являются равноценными и выбор между ними осуществляется заинтересованным лицом.

Например, Новосибирский областной суд в апелляционном определении от 16 мая 2017 г. по делу № 33-4562/2017 пришел к выводу, что общее собрание сособственников обязательно лишь при образовании земельных участков из исходного земельного участка, фактически при разделе исходного земельного участка. Не требуется проведения собрания при выделении участка одним собственником или группой собственников. Отсутствие проекта межевания, утвержденного общим собранием участников долевой собственности, не препятствует выделению земельного участка конкретными собственниками в счет своих земельных долей. Для этого Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения предусмотрен альтернативный способ, который является самостоятельным.

Существует и другая точка зрения. Например, В. А. Майборода[223] полагает, что, поскольку сособственники в количестве более пяти принимают решения на собраниях, выдел земельного участка, образуемого из пяти и более долей, невозможен без проведения общего собрания, к исключительной компетенции которого относятся утверждение перечня сособственников земельных участков, образуемых в соответствии с проектом межевания земельных участков, утверждение размеров долей в праве общей собственности на такие земельные участки. Выдел земельного участка, образуемого по желанию одного собственника, возможен без проведения собрания.

В связи с реализацией полномочия на выдел земельного участка возникает вопрос о том, вправе ли общее собрание принимать решение по вопросу о выделе участка в конкретном месте, если на это претендуют разные лица, ведь в данном случае сособственники, имеющие большинство голосов, могут использовать превосходство на голосовании для осуществления своих прав в ущерб правам иных лиц (мажоризация).

[223] Майборода В. А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (постатейный) // КонсультантПлюс: справочно-правовая система.

Такой вопрос рассматривал Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении №1-П от 30 янв. 2009 г[224]. Конституционный Суд Российской Федерации указал, что порядок принятия соответствующего решения собранием соответствует принципу пропорциональности, направлен на соблюдение баланса частных и публичных интересов и обеспечение реализации конституционного права граждан иметь в частной собственности землю, но не нарушая при этом сложившиеся в сельском хозяйстве технологические связи. То есть Конституционный Суд РФ допускает возможность выдела земельного участка в конкретном месте и не пресекает мажоризацию, если при этом соблюдается сложившееся фактическое землепользование.

В другом деле Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 22 апр. 2014 г. № 12-П[225] указал, что если процедура выдела земельного участка начата по инициативе конкретного собственника земельной доли после 01 июля 2011 года (момента вступления в силу Федерального закона от 29 дек. 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения»), то принятые до 01 июля 2011 года решения общих собраний сособственников об утверждении местоположения предназначенной для первоочередного выдела части земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, утрачивают силу. КС РФ допускает выдел земельного участка в счет земельной доли участника долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения без учета ранее принятого решения общего собрания участников долевой собственности, которым была определена часть находящегося в долевой собственности земельного участка, предназначенная для выдела в первоочередном порядке.

---

[224] По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной : постановление Конституционного Суда РФ от 30 янв. 2009 г. № 1-П // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[225] По делу о проверке конституционности пунктов 2-6 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой граждан В.Л. Герасименко и Л.Н. Герасименко : постановление Конституционного Суда РФ от 22 апр. 2014 г. № 12-П // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

Таким образом, общее собрание может принимать решение по вопросу о выделе участка в конкретном месте, однако соблюдая сложившиеся в сельском хозяйстве технологические связи. При этом ранее принятые до 01 июля 2011 г. решения собраний по первоочередному выделу земельных участков к процедуре выдела, инициированной после указанной даты, утрачивают силу.

Препятствием для выдела земельного участка являются возражения любого участка общей долевой собственности, если проект межевания ранее не утверждался общим собранием сособственников. Возражения могут поступать кадастровому инженеру или уполномоченному органу или быть заявленными на общем собрании; обращение в суд несогласного участника не требуется. Само по себе наличие возражений является препятствием для выдела. В таком случае выдел земельного участка возможен при условии отзыва возражений направившими их лицами либо по решению суда. Однако если возражения были сделаны любым участником общей долевой собственности при наличии ранее утвержденного решением общего собрания сособственников проекта межевания и выдел земельного участка производится в соответствии с таким проектом, наличие последующих возражений участников общей долевой собственности не является препятствием для выделения земельного участка в соответствии с проектом межевания[226] .

Еще одним препятствием для выдела является и то, что несогласный участник имеет право на выдел только того количества долей, которые имелись у него на дату принятия решения собрания по вопросу о заключении договора аренды. Если в дальнейшем такой участник приобретет доли у другого участника, который голосовал «за» заключение договора, то в отношении таких земельных долей выдел может осуществляться только по истечении срока заключенного ранее договора аренды либо в случае изменения условий заключенного ранее договора аренды.

Выдел может быть произведен в течение срока аренды. При этом до момента расторжения договора (до момента выдела) арендатор земельного участка имеет

[226] Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 мая 2013 г. № ОГ-Д23-2958; пункт 6 письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 ноя. 2011 г. № Д23-4894 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

право обрабатывать весь предоставленный ему на праве аренды земельный участок. При этом при отказе в выделе земельного участка на требующее выдела лицо возлагается обязанность по возмещению возникших у арендатора в связи с этим убытков.

Такой подход к ограничению права на выдел выработан в целях защиты третьих лиц – арендаторов земельных участков, которые являются сельскохозяйственными товаропроизводителями, и обусловлен как необходимостью соблюдения принципа стабильности гражданского оборота, так и особенностями ведения сельского хозяйства (факторы сезонности производства, зависимости от погодных условий, длительного цикла оборота капитала)[227]. Так, в пункте 4 статьи 46 Земельного кодекса РФ регламентировано, что намеревающийся выделить земельную долю собственник должен заблаговременно известить арендатора о намерении выдела, а сам выдел произвести при условии беспрепятственной возможности арендатора по завершению всех сельскохозяйственных работ на выделяемой части.

На практике возникают споры, связанные с регистрацией обременений в виде аренды в отношении земельных участков, выделенных из земельного участка сельскохозяйственного назначения. Так, Росреестр может приостановить регистрацию обременения в виде аренды или отказать в ней, если заявитель (арендатор) не представит согласие собственников долей на передачу исходного земельного участка в аренду либо не представит договор аренды на выделенный земельный участок. Арендатор исходного земельного участка по спорам такого рода обращается в суд за признанием отказа или приостановления Росреестром регистрации обременения незаконным, обязании внести запись об обременении в отношении выделенных земельных участков. Споры решаются в зависимости от совокупности двух условий: давали ли собственники земельных долей согласие на заключение договора аренды исходного участка или изменение его условий, и не возражали ли собственники выделенных земельных участков относительно передачи

[227] пункт 7.8 Письма от 25 ноя. 2011 г. № Д23-4894 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

в аренду исходного участка[228]. Только при положительном ответе на оба этих вопроса спор будет решен в пользу арендатора и выделенный земельный участок будет обременен арендой с соответствующей записью в ЕГРН.

- **Образование земельного участка на праве общей долевой собственности** (пункт 3 статьи 13, пункт 5 статьи 13.1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения). В пункте 3 статьи 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения конкретизируются те решения, принять которые необходимо для образования земельного участка (утверждение проекта межевания земельных участков, перечня собственников земельных участков и размера их долей).

При этом изменение состава участников общей долевой собственности (например, в случае смерти участника общей долевой собственности, либо при наличии невостребованных земельных долей (отсутствуют наследники, никто не имеет права наследовать, не приняли наследство, отстранены от наследования, отказались от наследства и т.п.)) также определяется на основании решения собрания сособственников[229].

Образование земельных участков может быть осуществлено и путем раздела земельного участка на основании решения общего собрания участников общей долевой собственности, при этом соглашения об образовании земельных участков не требуется, юридическим фактом, на основании которого возникают правоотношения по образованию земельных участков из состава исходного земельного участка, является решение собрания. Отдельное соглашение об определении размера долей в праве общей собственности заключается в случае выдела в счет долей земельного участка несколькими участниками общей долевой собственности[230].

---

[228] Пункт 31 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2019) : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27 ноя. 2019 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2020. № 4; постановления Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10 окт. 2019 г. № Ф08-8376/2019 по делу № А32-53618/2018, от 11 янв. 2019 г. № Ф08-10536/2018 по делу № А32-44687/2016, Арбитражного суда Поволжского округа от 13 июн. 2018 г. № Ф06-33951/2018 по делу № А57-7386/2017, от 28 июня 2018 г. № Ф06-33003/2018 по делу № А55-23655/2017, Центрального округа от 31 янв. 2020 г. № Ф10-4354/2017 по делу № А35-7594/2016 и др. // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[229] Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 мар. 2018 г. № 14-03214-ГЕ/18; пункт 1.6 письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 ноя. 2011 г. № Д23-4894 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[230] О направлении письма Росреестра от 12 ноя. 2014 г. № 14-15470/14: письмо ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 26 ноя. 2014 г. № 10-3881-КЛ; письмо Минэкономразвития России от 23 фев. 2012 г. № Д23и-909 о рассмотрении обращения физического лица (направлено в Росреестр письмом от 27 мар. 2012 г. № Д23и-941); О направлении письма от 12 мар. 2012 г. № Д23и-799 «О

- **Утверждение списка лиц**, земельные доли которых могут быть признаны **невостребованными, и земельных долей**, который могут быть признаны невостребованными (пункт 7 статьи 12.1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

- **Выбор лица, уполномоченного действовать от имени всех** участников общей долевой собственности при совершении ряда юридически значимых действий (согласование местоположения границ земельных участков, обращение с заявлениями в Росреестр, заключение договоров аренды, соглашений об установлении сервитута, об изъятии участка для государственных или муниципальных нужд), определение срока и объема его полномочий.

Представительство в отношениях сособственников существуют в двух вариантах. Во-первых, участник долевой собственности вправе выдать доверенность другому лицу на совершение юридически значимых действий в отношении земельной доли, в том числе на голосование на общем собрании (пункт 2 статьи 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения). Во-вторых, само общее собрание сособственников вправе избрать уполномоченное лицо (в законе не указано, что это в обязательном порядке должен быть один из сособственников, а, значит, уполномоченным может быть любое лицо) на право осуществления всех полномочий, предоставленных законом общему собранию сособственников. В случае смерти участника долевой собственности такое уполномоченное лицо становится доверительным управляющим земельной доли, принадлежавшей умершему, до перехода прав на эту долю по наследству (пункт 4 статьи 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения).

При передаче полномочий общим собранием сособственников уполномоченному лицу происходит одновременная утрата таких полномочий у самих сособственников. Так, в деле № А63-10583/2014 рассматривалась ситуация, при которой ряд сособственников обратился в Росреестр с заявлениями о невозможности

государственном кадастровом учете изменений земельного участка» : письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства экономического развития Рос. Федерации от 04 апр. 2012 г. № 14-2354-ГЕ // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

государственной регистрации договора аренды без их личного присутствия, в связи с чем Росреестр возвратил арендатору заявление о государственной регистрации договора аренды без рассмотрения. Верховный Суд РФ в определении от 22 мар. 2016 г. № 308-ЭС15-15531 указал, что, поскольку на общем собрании сособственников выбрано уполномоченное лицо, только оно вправе подавать заявления такого рода и потому заявления от сособственников не должны были приниматься Росреестром во внимание.

В другом деле суд признал незаконным отказ Росреестра в государственной регистрации договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, указав, что договор подписан уполномоченным лицом, избранным на общем собрании сособственников. В отношении умершего собственника такое лицо одновременно выполняет функции доверительного управляющего, поскольку на дату проведения собрания права умершего к наследникам не перешли[231].

Важное значение при проверке полномочий представителя имеет кворум на собрании, на котором избирается уполномоченное лицо. Так, суд посчитал соответствующим закону отказ в государственной регистрации договора аренды, подписанного уполномоченным лицом, которого избрали 45,45% участников долевой собственности. В договоре аренды не было указано, чьим именно представителем он является, и не определена граница земельного участка, передаваемая в аренду. То есть такое лицо могло быть уполномоченным только тех сособственников, которые присутствовали на собрании, и только в отношении тех земельных долей, которые принадлежали таким сособственникам[232].

- **Утверждение условий договора** аренды, соглашений об установлении сервитута, об изъятии участка для государственных или муниципальных нужд (пункт 2 статьи 9 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения). Хотя по мнению ряда авторов, например, В. В. Устюковой, со ссылкой на статью 12 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, общее собрание не может и не

[231] Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 06 авг. 2019 г. № Ф10-2990/2019 по делу № А35-4577/2018 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.
[232] Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 20 фев. 2019 г. № Ф10-6571/2018 по делу № А35-10324/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

должно наделяться такими полномочиями, поскольку полномочия по определению условий договора аренды, установлению сервитута участник долевой собственности осуществляет самостоятельно, по своему усмотрению.

Интересная проблема была выявлена Верховным Судом Российской Федерации. В пункте 51 Обзора № 3 за 2020 год рассматривалась ситуация об утверждении условий договора аренды общим собранием сособственников, не все из которых зарегистрировали право долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения. Верховный Суд РФ указал, что отсутствие государственной регистрации права долевой собственности на земельный участок всех участников долевой собственности не является препятствием для регистрации договора аренды на этот участок. При этом нижестоящие суды предлагали решить указанную проблему иным образом: те из сособственников, которые зарегистрировали право общей долевой собственности на земельный участок, должны были выделить в натуре свои земельные доли и сдать их в аренду самостоятельно[233].

Верховный Суд РФ уточнил, что решения собраний сособственников являются обязательными для всех участников, как голосовавших за принятие решения, так и голосовавших против или не принимавших участия в собрании. Поскольку договор аренды заключается лицом, уполномоченным от имени всех сособственников, в том числе и тех, кто не зарегистрировал свои права на земельные доли, то необходимости участия всех сособственников в обороте земель сельскохозяйственного назначения, а также обязательной регистрации права каждого собственника земельной доли в Едином государственном реестре недвижимости, не имеется.

- **Утверждение расчета размера долей** в целях их единообразного выражения, если ранее такие доли были выражены разными способами.

Важно отметить, что общее собрание сособственников не вправе принимать решения по вопросу изменения размера долей, не связанному с выделом

[233] Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2020) : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25 ноя. 2020 г. // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

соответствующих этим долям земельных участков. Исключение составляет случай приведения размера долей к одному выражению.

Как видим, компетенция носит закрытый характер и, как и в иных решениях собраний сособственников права общей долевой собственности, касается вопросов как сущностного, так и организационно-технического характера (выбор уполномоченного лица, например). Однако далеко не все решения, носящий организационный характер, поименованы в закрытом перечне компетенции общих собраний участников общей долевой собственности. Так, отсутствует какое бы то ни было упоминание о выборе лиц, которые будут выполнять функции председателя и секретаря собрания, вести подсчет голосов, о способе определения кворума для проведения собрания и кворума для принятия решения, что, безусловно, является недостатком юридической техники Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

Закрытый перечень полномочий общего собрания подтверждается и тем, что уполномоченное таким собранием лицо не вправе осуществлять полномочия по вопросам, не отнесенным к компетенции общего собрания, по принципу «никто не может передать больше прав, чем имеет сам».

Так, например, в пункте 1 письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 ноя. 2011 г. № Д23-4894 прямо указано, что к компетенции общего собрания участников долевой собственности не относится уточнение площади земельного участка и потому такой вопрос не может быть рассмотрен общим собранием.

Обращает внимание, что у общего собрания сособственников также отсутствует полномочие принимать решение о передаче общего земельного участка в залог. По мнению Г. В. Кулик, С. А. Липски, это представляется нецелесообразным, однако, например, Н. И. Кресникова считает, что залог земель является инструментарием для привлечения инвестиций в сельское хозяйство[234].

[234] Кресникова Н. И. Использование залога земель для привлечения инвестиций в сельское хозяйство // АПК: Экономика, управление. 2015. № 12. С. 64-71. Кулик Г. В. Сохранение и рациональное использование земельных и природных ресурсов обеспечит продовольственную безопасность России // Агропродовольственная политика России.

Ученые, выступающие против залога земельного участка, полагают, что в случае невозврата кредитных средств и обращения в связи с этим взыскания на объект залога – земельный участок возможно лишение конкретного собственника земельной доли своего права именно в результате принятия решения о залоге большинством. Кроме того, привлекаемые залогодателем средства должны направляться на производственные нужды, «тогда как сособственники этим не занимаются». При этом, полагая нецелесообразным залог земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, авторы допускают возможность залога прав аренды арендатором такого земельного участка с согласия лица, уполномоченного общим собранием действовать от имени сособственников.

Несмотря на наличие указанной возможности в подпункте 1.1 статьи 62 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[235], в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения прямо не предусмотрена корреспондирующая норма, наделяющая лицо, уполномоченное общим собранием действовать от имени сособственников, полномочием давать согласие на залог права аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения.

В. А. Майборода высказал интересную точку зрения о наличии в Законе двух механизмов реализации полномочий по владению, пользованию, распоряжению земельным участком:

1) полномочия, которые отнесены к компетенции общего собрания и которое осуществляются в соответствии с процедурой проведения **общего собрания** и при наличии кворума, достаточного для его проведения, и кворума для принятия решения (большинством голосов);

2) иные полномочия по владению, пользованию и распоряжению земельным участком разрешаются по **соглашению** участников общей долевой собственности, в котором выражается позитивная воля **каждого** (единогласно)[236].

2013. № 3. С. 23. Липски С. А. Земельные отношения и особенности государственной земельной политики в современной России (теория, методология, практика). С. 282.

[235] Об ипотеке (залоге недвижимости) : федер. закон от 16 июл. 1998 г. № 102-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

[236] Майборода В. А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (постатейный).

Как было отмечено ранее, единогласие не является признаком, присущим только соглашению; более того, решения собраний, для которых установлен кворум простого или квалифицированного большинства, могут быть на практике приняты единогласно, то есть наличие единогласия среди сособственников еще не делает решение собрания соглашением. На наш взгляд, независимо от того, какой кворум необходим для принятия решения по конкретному вопросу повестки дня (единогласие или простое / квалифицированное большинство), по сути любой акт сособственников в праве общей долевой собственности является решением собрания, то есть решением гражданского-правового сообщества сособственников. В связи с чем мы не можем разделить позицию В. А. Майбороды о различной правовой природе решений, принимаемых сособственниками (по вопросам компетенции – решения собраний, по иным вопросам – соглашения). Такой подход приводит к обходу закона, что недопустимо в силу ст. 10 ГК РФ, поскольку направлен на преодоление закрытого характера компетенции общего собрания, ведь в таком случае, если вопрос повестки дня собрания не входит в круг полномочий общего собрания, по такому вопросу, следуя логике ученого, можно принять соглашение.

Вопросы компетенции находятся в прямой взаимосвязи с проблемой кворума собрания и принятия решений на нем.

Ранее действовало «недемократичное»[237] правило о 20%-ном кворуме для проведения собрания, поскольку считалось, что обеспечить явку сособственников сложно с организационной точки зрения и необходимо обеспечить принятие решения сособственниками. Однако на практике выявилась проблема, что такой низкий кворум приводит к проведению многочисленных собраний, присутствовавшие на которых сособственники разных составов могут принимать противоположные решения. При этом наблюдалось, что инициаторы собраний проводят собрания с одной и той же повесткой дня многократно, добиваясь принятия устраивавшего их решения. Кроме того, правило о 20%-ном кворуме вступало в противоречие с базовым принципом корпоративного управления, с общими нормами, в частности, с

[237] Казаков Е. С. Порядок голосования дольщиков сельскохозяйственной земли изменен // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения: учет в сельском хозяйстве. 2018. № 1. С. 62-66.

пунктом 1 статьи 181.2 ГК РФ, согласно которому решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества.

Именно поэтому впоследствии законодателем увеличен кворум до 50% и введены запреты: на проведение собрания с одной повесткой дня, если с даты принятия решения по таким вопросам прошло менее трех месяцев; на принятие решений по вопросам, не включенным в повестку дня (пункт 4.1 статьи 14.1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения). При этом любое новое решение общего собрания, отменяющее или изменяющее предыдущее решение по тому же вопросу, должно содержать явное и недвусмысленное указание на такие отмену или изменение. Интересно, что законодательное регулирование принято вопреки позиции Министерства экономического развития, которое в пункте 7.2 Письма от 25 ноя. 2011 г. № Д23-4894 указывало, что если решение принимается по тому же вопросу, достаточно принятия нового решения, которое автоматически отменяет ранее принятое по тому же вопросу решение.

По мнению С. А. Липски, вышеуказанные правила не ограничивают права сособственников, а, напротив, являются мерой защиты их прав и интересов. Автор обосновывает свое мнение тем, что только в данном случае, когда на собрании рассматриваются вопросы, которые изначально были обозначены инициатором собрания, участники собрания могут надлежащим образом подготовиться к собранию. Возможность принятия общим собранием решения по тому или иному вопросу определяется повесткой, перечень вопросов которой определяется заранее и подлежит предварительному опубликованию с тем, чтобы участники общей долевой собственности могли принять решение о целесообразности их участия в общем собрании[238].

Надлежащее извещение, в том числе относительно круга вопросов повестки дня, является гарантией соблюдения прав и законных интересов сособственников

[238] Пункт 7.3 Письма Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 ноя. 2011 г. № Д23-4894 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

земельного участка на праве общей долевой собственности. Суды исходят из того, что изменение повестки в день проведения собрания свидетельствует о ненадлежащем извещении участников долевой собственности и является нарушением прав и законных интересов тех участников, которые не принимали участия в работе общего собрания, чем затрагиваются права сособственников на дальнейшее выделение части земельного участка из общей долевой собственности[239].

На наш взгляд, законодатель неоправданно запретил изменять повестку дня, даже если на общем собрании присутствуют все участники гражданско-правового сообщества. Наша точка зрения заключается в том, что, по аналогии с общими нормами главы 9.1 ГК РФ - пунктом 1 статьи 181.5 ГК РФ, предусматривающим ничтожность решения собрания по вопросу, не включенному в повестку дня, за исключением случая участия в собрании всех участников гражданско-правового сообщества, следует допустить возможность принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня, изменять повестку дня, если на собрании присутствуют все сособственники. Иное представляется необоснованным ограничением прав сособственников.

Кворум для проведения собрания определяется двояко: если на собрании присутствует не менее чем 50-тью процентов общего числа участников долевой собственности либо если на собрании присутствует число участников общей долевой собственности, владеющих более чем 50-тью процентами долей в праве общей долевой собственности (если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей). Приоритет одного способа над другим не установлен, соответственно, возможны случаи противоречия одного и другого кворумов. Если собрание не состоялось, то кворум повторного собрания определяется 30 процентами общего числа участников общей долевой собственности либо если на собрании присутствует число участников общей долевой собственности, владеющих более чем 50-тью процентами долей в праве общей долевой собственности (если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей). В указанном

[239] Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 31 мая 2017 г. № 33-11037/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

случае при определении кворума в зависимости от количества долей кворум повторного собрания сопоставим с кворумом первоначального собрания. Кроме того, при наличии невостребованных земельных долей, если оставшихся участников, не включенных в соответствующий список участников, имеющих невостребованные земельные доли, недостаточно для определения кворума, кворум определяется без учета участников, земельные доли которых могут быть признаны невостребованными, и земельных долей, которые могут быть признаны невостребованными: в размере 50% от участников, не включенных в соответствующий список (что в некоторой степени напоминает определение кворума для одобрения сделок с заинтересованностью, когда учитываются голоса только незаинтересованных участников юридического лица).

Кворум для принятия решения установлен в размере 50% долей от общего числа долей участников собрания или если проголосовало большинство участников (без конкретизации, простое подразумевается большинство или квалифицированное). Тем самым очевидно, что возможны ситуации, когда кворум для проведения собрания имеется, а кворум для принятия решения отсутствует, и наоборот.

По мнению Министерства экономического развития Российской Федерации, поскольку до проведения голосования по существу должны быть решены процедурные вопросы (о последовательности рассмотрения вопросов, о способе голосования, о способе определения кворума и пр.), исключается возможность выбора результата голосования путем его проведения по одному и тому же вопросу двумя способами. Более предпочтительным, если участие в праве общей долевой собственности определено в долях, является способ голосования, учитывающий размер долей, принадлежащих голосующим сособственникам[240].

В случае, если размеры земельной доли определены так, что не допускается сопоставление долей (например, размер доли каждого сособственника определен в гектарах), подсчет голосов проводится по количеству сособственников, что

[240] Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 30 янв. 2009 г. № 1-П // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

признается судом правомерным[241], что в корне отличается от правила возможности голосования при принятии решений сособственниками общего имущества в многоквартирном доме, что рассмотрено в предшествующем разделе настоящего диссертационного исследования.

В Законе содержатся интересные правила, касающиеся порядка проведения общего собрания, которые отличны от всех иных содержащихся в действующем законодательстве Российской Федерации правил проведения собрания, и они объяснимы сложившейся ситуацией с сельскохозяйственными землями в Российской Федерации.

Поскольку невостребованные земельные доли обращаются в муниципальную собственность, в настоящее время более 5,5 млн. га таких долей являются муниципальными и потому участие органов местного самоуправления поселения или городского округа в управлении такими долями и проведении общих собраний сособственников становится всё более актуальным.

Орган местного самоуправления или городского округа по месту нахождения земельного участка наделен правом требовать проведения общего собрания наряду с участниками данного гражданско-правового сообщества (участниками общей долевой собственности) и сельскохозяйственными товаропроизводителями – арендаторами таких участков.

Некоторыми учеными высказывается суждение, что инициирование собрания ненадлежащим субъектом является нарушением процедуры созыва проведения собрания, которое может являться основанием для признания решения собрания недействительным, если это повлияло или могло повлиять на волеизъявление участников собрания. По нашему мнению, поскольку орган местного самоуправления организует подготовку и проведение собрания, в случае обращения к нему ненадлежащего лица у соответствующего органа не возникает обязанности по публикации сообщения о проведении собрания и совершения последующих действий по организации проведения собрания. Иными словами, инициирование собрания

[241] Апелляционное определение Приморского краевого суда от 22 мая 2019 г. по делу № 33-5250/2019 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

ненадлежащим субъектом с практической точки зрения невозможно и не влечет никаких правовых последствий для организации проведения собрания.

На орган местного самоуправления поселения или городского округа по месту нахождения земельного участка возлагается обязанность проведения собрания независимо от того, кто являлся инициатором собрания. Если инициатором собрания являются участники долевой собственности или сельхозтоваропроизводители, то они должны уведомить в письменной форме орган местного самоуправления о необходимости проведения собрания. Затем орган местного самоуправления обязан известить о проведении собрания тремя способами: опубликование сообщения в СМИ, определенных субъектом Российской Федерации, размещение на официальном сайте органа местного самоуправления в сети Интернет, размещение на информационных щитах на территории муниципального образования. При этом правовые последствия несоблюдения извещения некоторыми из способов законодательно не предусмотрены: влечет ли это недействительность решения собрания либо данным положением можно пренебречь.

Нарушение установленного Законом порядка и сроков уведомления может являться основанием к признанию решения собрания сособственников недействительным. Правовой подход, сформированной судебной практикой, свидетельствует о том, что основным условием признания решения собрания недействительным по данному основанию является то обстоятельство, повлияло или могло повлиять такое нарушение на волеизъявление участников общего собрания сособственников. Так, в одном из дел уведомление не во всех информационных источниках (извещение о проведении собрания было размещено только на информационных щитах, но не в СМИ и не в сети Интернет) не свидетельствовало о надлежащем извещении органом местного самоуправления участников долевой собственности и послужило основанием к отмене решения общего собрания[242]. В другом деле в иске о признании недействительным решения собрания было отказано, поскольку сами по себе незначительные нарушения порядка созыва собрания не

[242] Апелляционное определение Омского областного суда от 14 янв. 2015 г. № 33-183/2015 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

являются достаточным основанием к признанию его решений недействительными (незначительно нарушен срок публикации, не был указан адрес и место ознакомления с документами)[243]. В третьем деле оспаривалось решение собрания, проведенного не по месту нахождения земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (не в селе, а в городе): в иске судом было отказано, поскольку собрание должно быть проведено в муниципальном образовании, в котором находится земельный участок; в состав муниципального образования входил и город, следовательно, место проведения собрания определено правомерно и в соответствии с нормой Закона[244]. По мнению некоторых судов, несоблюдение порядка извещения сособственников не влечет ничтожности решения собрания, если при этом соблюдаются требования о кворуме собрания[245].

Однако оспорить принятое сособственниками решение по основанию несоблюдения процедуры его принятия может лишь заинтересованное лицо, права которого затрагиваются принятым на собрании решением, то есть сособственник. Так, по одному из дел уполномоченное лицо арендатора пыталось оспорить принятое арендодателями - собственниками земельного участка решение о прекращении (расторжении) договора аренды земельного участка по основанию несоблюдения процедуры принятия такого решения (без проведения собрания участников долевой собственности). Суд отказал в признании недействительным такого соглашения, мотивируя отсутствием у арендатора права оспаривать соглашение о расторжении по данному основанию. Воля сособственников на расторжение договора аренды была выражена коллективно, кворум принятия решения имелся, в связи с чем нарушение порядка извещения сособственников – арендодателей земельного участка не может затрагивать права арендатора[246]. По другому делу суд отказал органу местного

[243] Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 18 мая 2017 г. № 33-2879/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.
[244] Определение Приморского краевого суда от 14 июл. 2014 г. № 33-6008 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.
[245] Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17 мая 2018 г. № Ф09-1954/18 по делу № А07-31814/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.
[246] Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29 мар. 2019 № Ф04-4018/2018 по делу № А45-37290/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

самоуправления в праве оспаривать решение собрания, поскольку тот не является участником общей долевой собственности на земельный участок[247].

На орган местного самоуправления возложена также обязанность по составлению и хранению перечня участников долевой собственности, обеспечению голосования, составлению и хранению протоколов и иных документов общего собрания; должностное лицо органа местного самоуправления осуществляет функции председателя общего собрания, а также имеет право совещательного голоса.

В. А. Майборода подчеркивает терминологическую разницу между понятиями «орган местного самоуправления» и «уполномоченное должностное лицо органа местного самоуправления»: орган действует как публично-правовой субъект, наделенный властными полномочиями, тогда как должностное лицо совершает ряд управленческих действий в гражданско-правовом сообществе (допуск к общему собранию, председательство при открытии и ведении собрания, подписание протокола, участие в обсуждении вопросов повестки дня с правом совещательного голоса, выдача протокола и иных документов). Во втором случае, по мнению ученого, имеет место диспозитивность регулирования, основанная на равенстве прав участников общей долевой собственности, где должностное лицо выступает лишь с правом совещательного голоса. Данное разграничение имеет и процессуальное значение: в первом случае споры подлежать разрешению в порядке административного судопроизводства, во втором – гражданского. Не можем согласиться с указанной позицией, поскольку и в том, и в другом случае участие орган местного самоуправления действует через своих уполномоченных должностных лиц и на основании императивных норм закона, которые предписывают органу местного самоуправления (его должностным лицам) определенное поведение. Участие в собрании с правом совещательного голоса не изменяет природу обязанностей и полномочий органа местного самоуправления.

Так, например, ненадлежащее выполнение обязанностей органом местного самоуправления устанавливается судами и является основанием восстановления

[247] Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 05 дек. 2016 г. по делу № 33-24364/2016. // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

имущественных прав сособственников. Из определения Алтайского краевого суда от 05.07.2017 по делу №33-6801/2017 следует, что органу местного самоуправления надлежало уведомить о формировании земельного участка за счет невостребованных земельных долей всех лиц, являющихся собственниками таких долей, в том числе и лиц, получивших по наследству земельные доли, а не умерших лиц. Из этого следовала необходимость для органа местного самоуправления вести актуальный перечень участников долевой собственности, а не формально относиться к своим обязанностям.

Напротив, если орган местного самоуправления надлежащим образом осуществил предусмотренные законом действия по уведомлению о проведении собрания и исполнил публично-правовые функции в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения, суды установили, что в таком случае действия органа местного самоуправления не могут быть признаны незаконными, не нарушают права и законные интересы участников долевой собственности, а носят информационный и организационный характер[248].

Нормами Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения предусмотрены также более строгие правила императивного характера, касающиеся порядка проведения собрания, за которыми должен неукоснительно следить орган местного самоуправления: повторное собрание должно быть проведено не позднее двух месяцев от несостоявшегося первого собрания; недопустимо проводить собрание с аналогичной повесткой дня в период с даты опубликования сообщения о проведении собрания и до даты проведения собрания.

Подсчет голосов, допуск к участию в голосовании осуществляется должностным лицом органа местного самоуправления поселения или городского округа. К участию в голосовании допускаются только лица по предъявлении документов, удостоверяющих личность, удостоверяющих права на земельную долю, а также полномочия таких лиц. Документами, удостоверяющими право на земельную долю, необходимыми для участия в голосовании при проведении общего собрания

[248] Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 22 мар. 2017 г. № Ф10-1136/2017 по делу № А08-6449/2014 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

сособственников, являются: копии свидетельств о праве на земельные доли, а при их отсутствии - выписки из принятых решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, или копии свидетельств о государственной регистрации прав либо правоустанавливающих документов[249].

Решение общего собрания оформляется протоколом с обязательным приложением списка присутствовавших на собрании участников долевой собственности с указанием реквизитов документов, удостоверяющих их права на земельный участок. Протокол подписывается председателем и секретарем собрания, должностным лицом органа местного самоуправления; составляется в двух экземплярах, один из которых хранится у лица, по требованию которого созывалось общее собрание, а второй передается на хранение в орган местного самоуправления. Как и в случае извещения о проведении собрания, орган местного самоуправления размещает протокол в сети Интернет и на информационных щитах не позднее десяти дней с момента проведения собрания.

Закон не содержит требований к сведениям, которые обязательно должны быть включены в протокол общего собрания, в частности, сведений об отрицательном голосовании («против» или «воздержался»). В случае спора о признании недействительным решения собрания по иску участника, голосовавшего «против» или «воздержался» на общем собрании, единственным средством доказывания отрицательного волеизъявления являются только свидетельские показания, что представляется ненадежным и малоубедительным доказательством. При этом единственным свидетелем фактически может выступать только должностное лицо органа местного самоуправления, которое участвовало в собрании. Решением указанной проблемы является либо восполнение пробела в законодательстве и установление перечня сведений, которые должны содержаться в протоколе общего собрания, либо введение нотариальной формы удостоверения решения собрания по

[249] Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 авг. 2012 г. № ОГ-Д23-3736 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

аналогии с решениями общих собраний участников корпоративных юридических лиц, что, безусловно, повлечет удорожание процедуры проведения общего собрания.

Указанная проблема была предметом обращения ряда граждан в Конституционный Суд Российской Федерации, оспаривавших конституционность пункта 11 статьи 14.1 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения, не предусматривавшего обязанность указания в протоколе лиц, голосовавших против принятия решения о передаче земельного участка в аренду или о продлении срока действия договора аренды. Конституционный Суд Российской Федерации указал на то, что сама по себе вышеупомянутая норма не нарушает конституционные права заявителей, которые вправе – в отсутствие специального правового регулирования в Законе об обороте земель сельскохозяйственного назначения – потребовать включения в протокол записи о голосовании против принятия решения на основании общих норм гражданского законодательства (подпункта 5 пункта 4 статьи 181.2 ГК РФ)[250].

Следует отметить, что орган местного самоуправления ограничен в оценке правомерности решений собраний и не может отказать в подписании протокола и выдаче его заверенной копии даже в случае, если полагает наличие существенных нарушений в проектах протоколов[251].

Обобщая вышеизложенное, полагаю, что любые принимаемые сособственниками права общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения являются решениями собраний, независимо от количества их участников, с распространением всех общих положений о решениях собраний на данные правоотношения.

Компетенция собраний не должна носить закрытый характер, а допускать возможность изменения повестки дня, принятия решений по любым вопросам владения, пользования, распоряжения земельным участком, если на собрании

[250] Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Безина Сергея Дмитриевича, Жукова Александра Алексеевича и других на нарушение их конституционных прав пунктом 11 статьи 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : определение Конституционного Суда РФ от 20 дек. 2018 г. № 3238-О // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

[251] Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 17 мая 2017 г. № 33-3656/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

присутствуют все сособственники (по аналогии с общими нормами о решениях собраний).

Необходимо внести изменения в перечень вопросов, отнесенных к компетенции решений собраний, в том числе в части возможности залога земельного участка, дачи согласия лицом, уполномоченным на это от имени всех сособственников, на залог права аренды земельного участка, а также по ряду вопросов организационного характера, включая способ определения кворума собрания и кворума для принятия решений собраний. Также необходимо установить, что нарушение установленного Законом порядка и сроков уведомления о собрании может являться основанием к признания решения собрания сособственников недействительным, если это повлияло или могло повлиять на волеизъявление участников общего собрания сособственников.

Поскольку в силу специфики и особой значимости земельных отношений с землями сельскохозяйственного назначения обязательно участие органа местного самоуправления как гаранта прав и законных интересов сособственников, должностное лицо такого органа местного самоуправления является лицом, участвующим в собрании сособственников с правом совещательного голоса. Необходимо закрепить сложившееся в судебной практике правило о том, что ненадлежащее исполнение органом местного самоуправления своих обязанностей при созыве, организации, проведении собрания сособственников является основанием восстановления прав и законных интересов сособственников путем признания недействительным решения, принятого на таком общем собрании, а не основанием признания незаконными действий такого должностного лица.

Заключение

В результате проведенного диссертационного исследования, посвященного решениям собраний в праве общей долевой собственности, можно сделать ряд общих выводов.

В доктрине нет единства мнений относительно правовой природы решения собрания. Многообразие подходов к определению природы решения собрания свидетельствует о неравномерном характере процесса становления и развития конструкции решения собрания. Отсутствует глубокое исследование проблем применения норм о решениях собраниях, возможно, по причине новизны указанной категории для российского гражданского права, поскольку законодательное закрепление решения собрания как юридического факта в сфере корпоративных отношений произошло в 90-х годах XX века, а в качестве юридического факта, характерного для любых гражданско-правовых сообществ, - только в 2013-2014 гг. Следует отметить, что научные дискуссии еще не привели к разработке общей теории о решениях собраний и его признаках.

В настоящем диссертационном исследовании приведены различные концепции о понимании решения собрания в целом и решения собрания в праве общей долевой собственности, в частности. В странах континентальной Европы конструкция решения собрания чаще всего признается сделкой, однако в России решение собрания рассматривается и как особый юридический факт, и как акт волеизъявления участников гражданско-правового сообщества, и как локальный нормативно-правовой акт.

Следует констатировать, что решение собрания признается и широко применяется в различных сферах гражданского оборота. Именно это и является основной причиной рассмотрения решения собрания в доктрине в широком и узком смыслах, причем в последнем случае учеными рассматриваются решения собрания исключительно применительно к собраниям участников корпоративных юридических лиц в срезе корпоративных отношений.

Правовая неопределенность, неоднородность судебной практики свидетельствуют о необходимости внесения изменений в Гражданский кодекс РФ и федеральные законы.

Обосновано, что нормы главы 9.1 ГК РФ должны распространяться не только на те решения гражданско-правовых сообществ, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия, но и на те решения, гражданско-правовые последствия которых следуют из общих начал и смысла гражданского законодательства, что связано с необходимостью восполнения пробела в правовом регулировании. Правила о решениях собраний должны распространяться на соглашения сособственников в праве общей долевой собственности. Такой подход позволит гражданско-правовым сообществам пользоваться нормами главы 9.1 ГК РФ для регулирования процесса принятия, оформления решений и придания им правового статуса.

Решения собраний относятся к многосторонним сделкам, в которых законодательно предусмотрена действительность при условии выражения волеизъявления большинства участников гражданско-правового сообщества. Причем решения, затрагивающие конститутивные основы гражданско-правового сообщества, а также изменяющие или дополняющие эти основы, принимаются в соответствии с законом единогласно всеми участниками. Кроме того, закон предоставляет возможность участникам гражданско-правовых сообществ, созданных на добровольной основе, самим определять круг тех решений, которые требуют единогласия, а не большинства.

Основным аргументом против сделочной природы решения собрания, является то, что решение собрания подчиняет участников гражданско-правового сообщества, голосовавших против или не принимающих участие в собрании. Однако признак полного совпадения воль относится только к меновым, синналагматическим договорам, которые являются одним из видов сделок. При этом принцип большинства применяется к многосторонним сделкам. Так, в пункте 1 статьи 450 ГК РФ указано, что многосторонним договором, исполнение которого связано с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, может быть предусмотрена

возможность изменения или расторжения такого договора по соглашению как всех, так и большинства лиц, участвующих в указанном договоре, если иное не установлено законом. В указанном договоре (многосторонней сделке) может быть предусмотрен порядок определения такого большинства.

Сделочно-правовая природа решений собраний подтверждается юридико-технически. Так, определение решений собрания не противоречит определению сделки, данному в ст. 153 ГК РФ. Нормы статей 181.3-181.5 ГК РФ об основаниях и порядке признания недействительными решений собраний, положения об оспоримости и ничтожности решений собраний корреспондируют положениям об оспоримости и ничтожности сделок. Судебная практика предусматривает применение ряда норм о сделках (недействительность части сделки, квалифицированная форма сделки и последствия ее несоблюдения) к решениям собраний.

Такое понимание решения собраний соответствует общепринятому в странах романо-германской правовой семьи.

Решениям собраний присущи все признаки, характерные для многосторонних сделок, такие как: необходимость согласования волеизъявлений – достижение соглашения; наличие единой общей цели; тождество и однонаправленность интересов участников гражданско-правового сообщества; организационно-имущественный характер; фидуциарность.

Предлагаются следующие классификации решений собраний сособственников. Задачу правильного определения кворума для принятия решений призвана определить классификация по цели принимаемых решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности (распорядительные, управленческие (организационные), компетенционные (уполномочивающие), процедурные). Только распорядительные решения в силу их особой значимости требуют единогласия. Управленческие и компетенционные решения принимаются квалифицированным большинством голосов. Для принятия процедурных решений достаточно простого большинства голосов.

Классификация по виду объекта права общей собственности (недвижимого имущества), вокруг которого формируется гражданско-правовое сообщество сособственников, обусловливающего специфику правоотношений: решения собраний сособственников земельного участка, решения собраний собственников общего имущества в многоквартирных домах (в т.ч. решения собраний собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах), решения собраний сособственников жилых помещений, расположенных в объектах индивидуального жилищного строительства, не являющихся многоквартирными домами, решения собраний сособственников нежилых помещений в зданиях, не являющихся многоквартирными домами. Данная классификация необходима для выявления особенностей правового регулирования таких правоотношений.

По характеру правовых последствий: правопорождающие, правоизменяющие и правопрекращающие. По основанию формирования воли сособственников: волеобразующие и волеизъявляющие, что позволяет четко разграничивать компетенцию между различными органами управления гражданско-правового сообщества сособственников, а также между общим собранием и организациями, выполняющими смежные функции (товарищество собственников недвижимости, управляющая компания и т.п.).

По периодичности проведения: очередные и внеочередные; по форме проведения: очные, заочные, очно-заочные (смешанные); по форме голосования: устные, письменные, электронные (с использованием системы), - необходимы для систематизации правил о порядке и процедуре проведения собрания, а также для решения проблемы кворума собрания.

Соглашения, принимаемые сособственниками - участниками права общей долевой собственности, представляют собой по правовой природе единогласно принятые решения собраний. Данный вывод подтверждается системным анализом юридической техники отечественного законодателя, подходами, сложившимися в правоприменительной практике, а также соответствует общепринятому подходу в странах романо-германской правовой семьи. Такое понимание соглашений как решений собраний породило бы единство в восприятии правовой природы

отношений общей долевой собственности, устранило бы пробел в праве. В этой связи соглашения сособственников в праве общей долевой собственности целесообразнее принимать большинством голосов, что предполагает внесение изменений в статьи 246, 247 ГК РФ.

Тем не менее, на сегодняшний день можно установить явное отсутствие единообразия в правовой квалификации решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности, а также последовательного подхода к изложению нормы. Например, одно и то же решение сособственников земельных участков сельскохозяйственного назначения с численным количеством участников более пяти будет восприниматься как решение собрания, с численностью менее пяти – иной юридический факт, что представляется методологически неверным.

Поскольку акты, принимаемые сособственниками права общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, или собственниками помещений в многоквартирном доме, которым на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество, акты, принимаемые любыми сособственниками в праве общей долевой собственности, обладают всеми характерными признаками решений собраний, следует констатировать, что такие акты являются решениями собраний, независимо от количества их участников, от поименованных устоявшихся дефиниций («соглашение сособственников»), с распространением всех общих положений о решениях собраний на данные правоотношения.

Обосновано, что решениям собраний сособственников присущ фидуциарный характер, как один из основных признаков многосторонней сделки.

Фидуциарные отношения между участниками сообщества понимаются как основанные на доверии общественные отношения, урегулированные правовыми предписаниями, при которых одно лицо (фидуциарий, «агент») по своему усмотрению осуществляет контроль и управление имуществом другого (доверителя, «принципала»). Доверительные отношения между участниками сообщества детерминированы наличием общей цели, общим имуществом (в собраниях сособственников), общим должником (в собраниях кредиторов), участием в одном

обществе (в общих собраниях юридических лиц), общим интересом, и гарантированы системой норм права как превентивного (ex ante), так и защитного действия (ex post).

Фидуциарность понимается как свойство многосторонней сделки, сущность которого заключается в наличии между ее сторонами особых отношений, обусловленных единством интересов в силу связанности общностью и направленных на достижение общей цели, что приводит к возникновению дополнительных прав и обязанностей участников таких отношений.

Индикатором отсутствия фидуциарности может считаться отступление от общей цели, принятие решения вопреки общим интересам. В таком понимании фидуциарность характерна как сообществам, формируемым на добровольной основе, в которых она проявляется наиболее очевидным образом в своем классическом понимании (когда основа такого доверия лежит в плоскости личных доверительных отношений), так и вынужденным гражданско-правовым сообществам.

Такое понятие фидуциарности характерно праву стран как романо-германской, так и англо-саксонской правовой семьи и получило развитие в корпоративных фидуциарных правоотношениях, раскрываясь через определение «фидуциарных обязанностей» и «фидуциарных стандартов поведения».

Установлено, что традиционно выделяемыми признаками фидуциарных отношений можно назвать лично-доверительный характер участников, возможность одностороннего прекращения правоотношений, личное исполнение фидуциаром. Эти признаки характерны в большей степени для фидуциарных меновых договоров. Для фидуциарных корпоративных отношений основным признаком является обязанность фидуциара действовать в общих интересах, а не в своих личных, хотя личный и общий интересы могут совпадать. В опасности злоупотребления фидуциаром оказанным ему доверием и его действий не в общих, а в собственных интересах таится основной риск доверителя. Поэтому цель правового регулирования состоит в том, чтобы создать определенные гарантии ненарушения прав доверителя. В систему таких норм входят нормы превентивного характера, а также нормы, нацеленные на защиту прав участников сообщества.

Определено понятие недобросовестной мажоризации, под которой понимается нарушение мажоритарием фидуциарных стандартов поведения, принятие решения вопреки общим интересам и/или интересам миноритариев, использование или возможность использования мажоритарием своего преимущественного положения, предоставляемого наличием большинства голосов. Законодательно установленный запрет на недобросовестную мажоризацию и установление ее в качестве основания недействительности решения собрания в российском гражданском праве может являться инструментом, обеспечивающим фидуциарность в гражданско-правовых сообществах в целом и гражданско-правовых сообществах сособственников, в частности.

Несмотря на то, что решение собрания подчиняет участников гражданско-правового сообщества, голосовавших против или не принимающих участие в собрании, это не умаляет его природу как многосторонней сделки. Необходимость согласования воль большинства не является конститутивным признаком решения собрания, поскольку:

- известны решения собраний, принимаемые участниками гражданско-правового сообщества единогласно (либо в связи с необходимостью единогласного кворума, либо по причине единомыслия);

- действующим законодательством в некоторых случаях допускается механизм блокирования воли большинства путем получения согласия других субъектов, и в этом случае признак подчинения меньшинством воле большинства отсутствует;

- принцип большинства при принятии решений имеет свои пределы и применяется с ограничениями: когда большинство принимает решения, оно должно учитывать интересы меньшинства. Защита прав меньшинства может осуществляться путём запрета на мажоризацию, на использование перевеса голосов (доминирующего положения в сообществе) в противоречие общим интересам.

Решения, которые приняты большинством, включают два элемента принципа единогласия: согласие с правилами гражданско-правового сообщества на принятие решений большинством при вступлении в сообщество; необходимость следования в решении собрания, принятом по принципу большинства, общим интересам.

Принцип большинства в данном контексте не противопоставляется принципу единогласия, последний при принятии решений собраний проявляется в трансформированном виде. Во-первых, согласие проголосовавших против решения собрания или не принимавших участия в собрании, с таким решением собрания, выражается в присоединении их к гражданско-правовому сообществу. Став участниками такого сообщества, они заранее согласились на порядок принятия решения по принципу большинства, то есть признали юридическое значение для себя и тех решений, против которых они будут голосовать. Во-вторых, в любом решении собрания, принятом большинством, должен выражаться единый общий интерес всего гражданско-правового сообщества, даже если это и расходится с интересами меньшинства.

Отдельно в настоящем диссертационном исследовании выделены и исследованы особенности жилищных и земельных правоотношений, возникающих и существующих между сособственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, иных объектах недвижимого имущества, между сособственниками земельных участков особо ценной категории земель сельскохозяйственного назначения, каждые из которых имеют отдельный специфический предмет регулирования.

На основании проведенного сравнительно-правового анализа установлено, что решения собраний сособственников являются юридическим фактом в жилищном праве даже в отсутствие упоминания об этом в статье 10 Жилищного кодекса РФ.

Нечеткость формулировки пункта 1 статьи 44 Жилищного кодекса РФ и смешение в дефиниции этой статьи понятий «орган управления многоквартирным домом» и «общее собрание сособственников как гражданско-правовое сообщество» порождает неясность содержания решений собраний и некорректную правовую квалификацию. Общее собрание сособственников в многоквартирном доме ошибочно названо органом управления многоквартирным домом в пункте 1 статьи 44 ЖК РФ, тогда как общее собрание сособственников тождественно самому гражданско-правовому сообществу сособственников.

При правовой квалификации конкретного заключенного сторонами соглашения следует обращать внимание на существо возникающих отношений. Для того чтобы устранить разногласия, в настоящей работе было предложено формулирование понятий «общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме» и «решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» на законодательном уровне. Так, под общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме понимается гражданско-правовое сообщество собственников помещений в многоквартирном доме, уполномоченных принимать решения в пределах своей компетенции, имеющие правовые последствия для всех собственников многоквартирного дома, в том числе для тех, кто не принимал участия в голосовании, голосовал против принятия соответствующих решений или воздержался. Решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются решения сособственников, которые принимаются простым или квалифицированным большинством голосов, а в случаях, установленных ЖК РФ – единогласно, обязательные для всех без исключения сособственников, независимо от волеизъявления собственников, голосовавших против, воздержавшихся или не принявших участия в собрании, если такие решения приняты в пределах установленной законом компетенции названного гражданско-правового сообщества.

В качестве квалифицирующих признаков решений собраний сособственников, обусловленных вынужденностью, а не добровольностью такого гражданско-правового сообщества, необходимо рассматривать следующее: во-первых, инициатором собрания может выступать не только член такого сообщества, но и иное лицо, чаще всего компетентный орган (орган жилищного надзора, управляющая организация, уполномоченный орган местного самоуправления), которые также обладают правом участия в таком собрании; во-вторых, в ряде случае собственники не только вправе, но и обязаны провести собрание и принять на нем решения; в-третьих, в связи с особой значимостью жилищных и земельных отношений, в которых создаются вынужденные гражданско-правовые сообщества сособственников, правом оспаривания решений собраний наделены иные лица - вышеупомянутые

компетентные органы. Автор полагает, что существующие повышенные требования к решениям собраниям, их созыву, проведению, фиксации, а именно: запрет на принятие решения по вопросам, не включенным в повестку, исчерпывающий характер компетенции собрания, наличие жестких регламентированных требований к протоколу собрания, нарушение которых может влечь его недействительность, - должны быть устранены на законодательном уровне, поскольку являются вмешательством в частные дела сособственников и не способствуют более гибкому принятию ими решений.

Поскольку в силу специфики и особой значимости земельных отношений с землями сельскохозяйственного назначения обязательно участие органа местного самоуправления как гаранта прав и законных интересов сособственников, должностное лицо такого органа местного самоуправления является лицом, участвующим в собрании сособственников с правом совещательного голоса. Необходимо закрепить сложившееся в судебной практике правило о том, что ненадлежащее исполнение должностным лицом органа местного самоуправления своих обязанностей при созыве, организации, проведении собрания сособственников является напрямую основанием восстановления прав и законных интересов сособственников путем признания недействительным решения, принятого на таком общем собрании, а не основанием признания незаконным действий должностного лица.

По аналогии с общими нормами главы 9.1 ГК РФ, из ЖК РФ и Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения необходимо исключить норму о запрете принятия решений по вопросам, не включенным в повестку дня, или изменения повестки дня собрания. Не должен допускаться формализм при принятии решений, соответственно, только существенные нарушения требований к протоколу собрания могут являться основанием для признания его недействительным.

Компетенция общего собрания сособственников общего имущества в многоквартирном доме не должна ограничиваться исключительно вопросами, прямо упомянутыми в законе, а должна являться неисчерпывающей. Ограничения компетенции должны проистекать лишь в силу двух причин: общее собрание не

может принимать решения по вопросам, не относящимся к общему имуществу и решения не должны затрагивать право индивидуальной частной собственности; принимаемые решения не должны противоречить императивным нормам закона. К компетенции общего собрания собственников должны быть отнесены как вопросы, упомянутые в ЖК РФ, так и иные вопросы, не противоречащие законодательству Российской Федерации, и не затрагивающие компетенцию государственных и муниципальных органов и организаций, а также не вторгающихся в личную имущественную сферу собственников помещений в многоквартирном доме. Что касается компетенции решений собраний сособственников земельных участков сельскохозяйственного назначения, то и здесь прослеживаются недостатки правового регулирования, в частности, необходимость внесения изменений на законодательном уровне в части возможности залога земельного участка, дачи согласия лицом, уполномоченным на это от имени всех сособственников, на залог права аренды земельного участка, а также по ряду вопросов организационного характера, включая способ определения кворума собрания и кворума для принятия решений собраний.

Одним из ключевых вопросов для гражданско-правовых сообществ сособственников является вопрос о верном, надлежащем способе определения доли в праве общей долевой собственности, что оказывает влияние на основные права и обязанности сособственников: право принимать решения, осуществлять акт волеизъявления – голосования на собрании в пределах своей доли; обязанность по содержанию общего имущества, основанную на принципе компенсации части причитающихся на собственника расходов пропорционально своей доле. В этой связи, с учетом неясности правового регулирование, предложено внесение изменений в пункт 1 статьи 37 Жилищного кодекса Российской Федерации и в пункт 5 статьи 287.5 Гражданского кодекса Российской Федерации следующего содержания. Доля в праве общей собственности (на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме) пропорциональна размеру общей площади указанного помещения относительно площади жилых и нежилых помещений всех сособственников, без учета площади общего имущества (многоквартирного дома).

Сущность решений собраний сособственников в праве общей долевой собственности в связи с социальной значимостью регулируемых отношений предполагает необходимость специального регулирования отношений сособственников и управляющих организаций (или товариществ собственников жилья) при банкротстве последних. Однако возможные варианты решения проблемы, начиная с возложения на сособственников субсидиарной / «квазисубсидиарной» ответственности либо прекращения права общей собственности в связи с неплатежами и/или иными существенными нарушениями, являют чрезмерно жесткими мерами для законодательства в его современном состоянии и препятствуют реализации права граждан на жилище.

Выводы, сформулированные в настоящем исследовании, могут стать ответами на множество вопросов, связанных с регулированием отношений, возникающих из решений собраний сособственнников. Приведенные выводы также могут способствовать совершенствованию законодательства и формированию единообразия правоприменительной практики по спорам, возникающим в данной сфере.

Список литературы

Нормативные правовые акты:

1. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах : принят 16 дек. 1966 г. Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН // Ведомости ВС СССР. – 1976. – № 17.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 28 апр. 2023 г.) // Собр. законодательства РФ. – 2005. – № 1 (Ч. I). – Ст. 14.

3. Земельный кодекс Российской Федерации : федеральный закон от 25 окт. 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 28 апр. 2023 г.) // Собр. законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) : федеральный закон от 26 янв. 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 01 июля 2021 г.) // Собр. законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : федеральный закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 14 апр. 2023 г.) // Рос. газ. – 1994. – № 238-239.

6. О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации : федеральный закон от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2013. – № 19. – Ст. 2327.

7. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : федеральный закон от 30 дек. 2012 г. № 302-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 2012. – № 53 (Ч. I). – Ст. 7627.

8. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (в ред. 14 июля 2022 г.) // Собр. законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.

9. Об ипотеке (залоге недвижимости) : федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ (в ред. 20 окт. 2022 г.) // Собр. законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.

10. Об обществах с ограниченной ответственностью : федеральный закон от 08 февр. 1998 г. № 14-ФЗ // Рос. газ. – 1998. – № 30.

11. О производственных кооперативах : федеральный закон от 08 мая 1996 г. № 41-ФЗ // Собр. законодательства РФ. – 1996. – № 20. – Ст. 2321.

12. Об акционерных обществах : федеральный закон от 26 дек. 1995 г. № 208-ФЗ // Рос. газ. – 1995. – № 248.

13. ГОСТ Р 58033-2017. Национальный стандарт Российской Федерации. Здания и сооружения. Словарь. Часть 1. Общие термины, утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 19 дек. 2017 г. № 2031-ст // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

14. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации : одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 окт. 2009 г. // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2009. – № 11.

15. О реализации конституционных прав граждан на землю : указ Президента РФ от 07 марта 1996 г. № 337 // Рос. газ. – 1996. – № 47.

16. О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России : указ Президента РФ от 27 окт. 1993 г. № 1767 // Собр. актов Президента и Правительства РФ. –1993. – № 44.

17. О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР : указ Президента РФ от 27 дек. 1991 г. № 323 // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1992. – № 1. – Ст. 53.

18. О порядке приватизации и реорганизации агропромышленного комплекса : постановление Правительства РФ от 04 сент. 1992 г. № 708 // Рос. газ. – 1992. – № 211.

19. О порядке реорганизации колхозов и совхозов : постановление Правительства РФ от 29 дек. 1991 г. № 86 // Собр. постановлений РФ. – 1992. – № 1-2. – Ст. 9.

20. Рекомендации о порядке распоряжения земельными долями и имущественными паями : одобрены постановлением Правительства РФ от 01 февр. 1995 г. № 96 // Собр. законодательства РФ. – 1995. – № 7. – Ст. 534.

21. Положение о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий : утв. постановлением Правительства РФ от 04 сент. 1992 г. № 708 // Рос. газ. – 1992. – № 211.

22. Письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства экономического развития Российской Федерации от 29 марта 2018 г. № 14-03214-ГЕ/18 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

23. О направлении письма Росреестра от 12 нояб. 2014 г. № 14-15470/14 : письмо ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 26 нояб. 2014 г. № 10-3881-КЛ // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

24. О направлении письма от 12 марта 2012 года №Д23и-799 «О государственном кадастровом учете изменений земельного участка : письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Министерства экономического развития РФ от 04 апр. 2012 г. № 14-2354-ГЕ // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

25. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 22 мая 2013 г. № ОГ-Д23-2958 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

26. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 15 авг. 2012 г. № ОГ-Д23-3736 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

27. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 23 февр. 2012 г. № Д23и-909 о рассмотрении обращения физического лица : направлено в Росреестр письмом от 27 марта 2012 г. № Д23и-941 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

28. Письмо Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 нояб. 2011 г. № Д23-4894 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

29. Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах : прил. №1 к приказу Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 янв. 2019 г. № 44/пр // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

Судебная практика:

30. Апелляционное определение Алтайского краевого суда от 05 июл. 2017 г. № 33-6801/2017// КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

31. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Башкортостан от 31 мая 2017 г. № 33-11037/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

32. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 05 дек. 2016 г. № 33-24364/2016 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

33. Апелляционное определение Московского городского суда от 18 дек. 2018 г. № 33-56246/18 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

34. Апелляционное определение Московского городского суда от 04 июн. 2018 г. № 33-23722/18 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

35. Апелляционное определение Московского городского суда от 14 авг. 2017 г. № 33-31916/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

36. Апелляционное определение Московского городского суда от 22 июн. 2017 г. № 33-22860/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

37. Апелляционное определение Московского городского суда от 06 мар. 2013 г. № 11-2973/2013 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

38. Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 30 апр. 2019 г. № 33-4814/2019 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

39. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 24 мая 2016 г. № 33-4977/2016 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

40. Апелляционное определение Омского областного суда от 20 янв. 2016 г. № 33-350/2016 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

41. Апелляционное определение Омского областного суда от 14 янв. 2015 г. № 33-183/2015 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

42. Апелляционное определение Омского областного суда от 14 авг. 2013 г. № 33-5347/2013 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

43. Апелляционное определение Пензенского областного суда от 07 фев. 2017 г. № 33-464 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

44. Апелляционное определение Приморского краевого суда от 22 мая 2019 г. № 33-5250/2019 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

45. Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 16 мая 2017 г. № 33-4562/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

46. Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 10 янв. 2017 г. № 33-122/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

47. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 16 окт. 2018 г. № 33-17338/2018 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

48. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 14 дек. 2017 г. № 33-21022/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

49. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 31 мая 2017 г. № 33-8833/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

50. Апелляционное определение Свердловского областного суда от 03 мая 2017 г. № 33-7365/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

51. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 05 мар. 2019 г. № 33-74/2019 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

52. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 18 мая 2017 г. № 33-2879/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

53. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 17 мая 2017 г. № 33-3656/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

54. Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 28 июл. 2017 г. № 33-5808/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

55. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: пост. Пленума Верховного Суда РФ от 23 июн. 2015 г. № 25 // Российская газета. 2015. № 140 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

56. Обзор судебной практики ВС РФ № 3 (2019): утв. Президиумом ВС РФ 27 ноя. 2019 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

57. Обзор практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с заключением, утверждением и расторжением мировых соглашений в делах о несостоятельности (банкротстве): утв. Информационным письмом ВАС РФ от 20 дек. 2005 г. № 97 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

58. Определение Арбитражного суда Ростовской области от 20 окт. 2014 г. № А53-21490/2014 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

59. Определение ВС РФ от 11 июн. 2020 г. № 306-ЭС19-24912 по делу № А65-3025/2019 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

60. Определение Верховного суда Российской Федерации от 03 сен. 2019 г. № 5-КГ19-144 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

61. Определение Верховного суда Российской Федерации от 07 мар. 2019 г. № 306-ЭС18-17374 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

62. Определение Верховного суда Российской Федерации от 15 мая 2018 г. № 60-КГ18-1 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

63. Определение Верховного суда Российской Федерации от 12 мар. 2018 г. № 301-КГ18-312 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

64. Определение Верховного суда Российской Федерации от 14 ноя. 2017 г. № 78-КГ17-80 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

65. Определение Верховного суда Российской Федерации от 17 янв. 2017 г. № 5-КГ16-230 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

66. Определение Верховного суда Российской Федерации от 30 ноя. 2016 г. № 308-ЭС16-10315 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

67. Определение Верховного суда Российской Федерации от 28 мар. 2016 г. № 307-ЭС16-1885 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

68. Определение Верховного суда Российской Федерации от 22 мар. 2016 г. № 308-ЭС15-15531 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

69. Определение Верховного суда Российской Федерации от 27 янв. 2015 г. № 307-ЭС14-7222 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

70. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Безина Сергея Дмитриевича, Жукова Александра Алексеевича и других на нарушение их конституционных прав пунктом 11 статьи 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: опред. Конституционного Суда Российской Федерации от 20 дек. 2018 г. № 3238-О // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

71. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Пушниковой Татьяны Алексеевны на нарушение ее конституционных прав пунктом 3 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: опред. Конституционного Суда Российской Федерации от 27 сен. 2018 г. № 2376-О // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

72. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданина Долгова Сергея Николаевича на нарушение его конституционных прав пунктом 5 статьи 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: опред. Конституционного Суда Российской Федерации от 26 янв. 2017 г. № 97-О // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

73. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Смольской Елены Фридриховны на нарушение ее конституционных прав частью 3 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации: опред. Конституционного Суда РФ от 20 июн. 2006 г. № 238-О // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

74. Определение Ново-Савиновского районного суда г. Казани от 20 июл. 2015 г. № 9-6541/2015 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

75. Определение Приморского краевого суда от 14 июл. 2014 г. № 33-6008 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

76. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 04.12.2012 №16956 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

77. Определение Свердловского областного суда от 13.09.2011 по делу №33-12603/2011 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

78. Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 25 фев. 2014 г. № Ф03-105/2014 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

79. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 29 мар. 2019 № Ф04-4018/2018 по делу № А45-37290/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

80. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18 ноя. 2014 г. № А56-15882/2013 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

81. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10 окт. 2019 г. № Ф08-8376/2019 по делу № А32-53618/2018 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

82. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11 янв. 2019 г. № Ф08-10536/2018 по делу № А32-44687/2016 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

83. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 13 июн. 2018 г. № Ф06-33951/2018 по делу № А57-7386/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

84. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28 июн. 2018 г. № Ф06-33003/2018 по делу № А55-23655/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

85. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 23 окт. 2018 г. № А60-11608/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

86. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 17 мая 2018 г. № Ф09-1954/18 по делу № А07-31814/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

87. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 31 янв. 2020 г. № Ф10-4354/2017 по делу № А35-7594/2016 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

88. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 06 авг. 2019 г. № Ф10-2990/2019 по делу № А35-4577/2018 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

89. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 20 фев. 2019 г. № Ф10-6571/2018 по делу № А35-10324/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

90. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 22 мар. 2017 г. № Ф10-1136/2017 по делу № А08-6449/2014 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

91. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07 апр. 2014 г. № А14-13350/2012 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

92. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24 мая 2018 г. № 09АП-16864/2018-ГК // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

93. Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 29 янв. 2018 г. № 5-П // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

94. По делу о проверке конституционности пунктов 2-6 статьи 13 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой граждан В.Л. Герасименко и Л.Н. Герасименко: пост. Конституционного Суда Российской Федерации от 22 апр. 2014 г. № 12-П // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

95. По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной: пост. Конституционного Суда Российской Федерации от 30 янв. 2009 г. № 1-П // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

96. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания: пост. Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июл. 2009 г. № 64 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

97. Постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 21 янв. 2019 г. № А83-18725/2017 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

98. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 июл. 2014 г. № А56-158828/2013/СД.1 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

99. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 сен. 2014 г. № А56-65919/2013 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

100. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 09 окт. 2014 г. № А56-70045/2012 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

101. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16 апр. 2015 г. № А56-84687/2014 // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

102. Решение Управления Федеральной антимонопольной службы по Оренбургской области от 12 сен. 2017 г. // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

Специальная литература:

1. Андреев В. К. Решения собраний / В. К. Андреев // Цивилист. – 2013. – № 3. – С. 63-72.

2. Андреев Ю. Н. Механизм гражданско-правовой защиты / Ю. Н. Андреев. – Москва : Норма, Инфра-М, 2010. – 464 с.

3. Андропов В. В. Проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме / В. В. Андропов // Семейное и жилищное право. – 2006. – № 1. – С. 3-15.

4. Артебякина Н. А. Проблемы правового регулирования отношений собственников помещений, расположенных в нежилом здании, по поводу общего имущества / Н. А. Артебякина // Семейное и жилищное право. – 2019. – № 1. – С. 30 - 33.

5. Архипов Б. П. Юридическая природа фактического состава, опосредующего реорганизацию акционерного общества / Б. П. Архипов // Законодательство. – 2002. – № 3. – С. 46-55.

6. Афанасьева Т. И. Решение собрания как гражданско-правовая сделка / Т. И. Афанасьева // Защита частных прав: проблемы теории и практики : материалы 5-ой ежегод. Междунар. науч.-практ. конф. (г. Иркутск, 21 мая 2016 г.) / под ред. Н. П. Асланян, Ю. В. Виниченко. – Иркутск : Изд-во БГУ, 2017. – С. 22-28.

7. Бажилин В. В. Отдельные проблемы, возникающие при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и предполагаемые пути их решения на законодательном уровне / В. В. Бажилин // Семейное и жилищное право. – 2014. – № 3. – С. 36-39.

8. Баринов Д. А. К вопросу о целесообразности определения понятия «гражданско-правовое сообщество» / Д. А. Баринов // Вопросы российского и международного права. – 2016. – № 6. – С. 70-78.

9. Беджаше Л. К. Правовая природа решений собраний / Л. К. Беджаше, Ю. Г. Степанов // Теория и практика общественного развития. – 2014. – № 15. – С. 133-136.

10. Белов В. А. Имущественные комплексы : очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву / В. А. Белов. – М. : Центр ЮрИнфоР, 2004. – 238 с.

11. Бибиков А. И. Решения собраний как гражданско-правовой акт / А. И. Бибиков // Евразийская адвокатура. – 2015. – № 5 (18). – С. 31-34.

12. Бобров Е. В. Проблемы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме / Е. В. Бобров, Л. С. Колпакова // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. – 2013. – Вып. 4. – С. 138-141.

13. Бойко Т. С. Защита миноритариев от притеснения со стороны мажоритария в непубличных обществах / Т. С. Бойко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2017. – № 7. – С. 112-156.

14. Большой толковый словарь русского языка: А-Я / сост. и глав. ред. С. А. Кузнецов. – СПб. : Норинт, 1998. – 1534 с.

15. Буркова Л. Н. К вопросу о фидуциарном (доверительном) характере гражданских правоотношений / Л. Н. Буркова // Вестник Адыгейского государственного университета. Сер. 1: Регионоведение: философия, история, социология, юриспруденция, политология, культурология. – 2011. – № 2. – С. 237-243.

16. Бычков А. А. Несогласное меньшинство / А. А. Бычков // ЭЖ-Юрист. – 2013. – № 45.

17. Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги / В. В. Витрянский. – 2-е изд., испр. и доп. – М. : Статут, 2018. – 526 с.

18. Вишневская И.С. Жилищное право : учебник / И. С. Вишневская, Е. С. Селиванова ; под ред. В. Н. Литовкина. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Эксмо, 2011. – 281 с.

19. Волков Г. А. О проекте Федерального закона "Об упорядочении отношений собственности, возникших при приватизации земель сельскохозяйственного назначения" / Г. А. Волков // Экологическое право. – 2007. – № 1. – С. 12-17.

20. Газизуллина Л. З. Антисоциальность как основание признания решения общего собрания членов товарищества собственников жилья недействительным / Л. З. Газизуллина // Общество: политика, экономика, право. – 2016. – № 8. – С. 102-104.

21. Газизуллина Л. З. К вопросу о понятии общего собрания членов товарищества собственников жилья / Л. З. Газизуллина // Вестник экономики, права и социологии. – 2014. – № 1. – С. 78-81.

22. Газизуллина Л. З. К вопросу о правовой природе решения общего собрания членов товарищества собственников жилья / Л. З. Газизуллина // Общество: политика, экономика, право. – 2017. – № 8. – С. 69-71.

23. Газизуллина Л. З. Признание недействительным решения общего собрания членов товарищества собственников жилья как способ защиты жилищных прав / Л. З. Газизуллина // Теория и практика общественного развития. – 2016. – № 9. – С. 73-76.

24. Ганижев А. Я. Акты органов управления юридических лиц по российскому гражданскому праву (на примере хозяйственных обществ) : автореф. ... дис. канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ганижев Анзор Яхьяевич. – М., 2012. – 25 с.

25. Ганижев А. Я. Правовая природа и виды решений общего собрания хозяйственного общества / А. Я. Ганижев // Журнал российского права. – 2012. – № 8. – С. 112-120.

26. Гаракоев М. И. Способы управления многоквартирными домами / М. И. Гаракоев, М. В. Маркина // Вестник Университета (Государственный университет управления). – 2014. – № 4. – С. 26-29.

27. Гойхбарг А. Г. Хозяйственное право РСФСР : в 2 т., Т. I. / А. Г. Гойхбарг. – 2-е изд. – М. ; Пг. : Гос. изд-во, 1923. – 214 с.

28. Голубев А. В. Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме как гражданско-правовой договор / А. В. Голубев // Законодательство и экономика. – 2010. – № 7. – С. 60-68.

29. Гордеев Д. П. Изменение правового статуса товариществ собственников жилья как объединения собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме / Д. П. Гордеев // Имущественные отношения в РФ. – 2016. – № 11 (182). – С. 74-87.

30. Горшкова Л. Л. Сложные вопросы в деятельности товарищества собственников жилья / Л. Л. Горшкова // Бухгалтер и закон. – 2011. – № 18 (282). – С. 45-48.

31. Грабко О. В. Классификация гражданско-правового контроля / О. В. Грабко // Власть Закона. – 2018. – № 2. – С. 243-262.

32. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6-12 / авт. коммент. Д. Х. Валеев [и др.] ; под ред. Л. В. Санниковой. – М. : Статут, 2014. – 382 с.

33. Гражданское право : учебник : в 4 т. Т. 1. Общая часть / отв. ред. Е. А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : ВолтерсКлувер, 2010. – 720 с.

34. Гражданское право : учебник, Т. 1 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – Изд. 6-е, перераб. и доп. – М. : ТК Велби : Проспект, 2006. – 774 с.

35. Гражданское право : учебник, Т. 2 / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : ТК Велби : Проспект, 2005. – 846 с.

36. Гражданское право : учебник, Ч. 1 / отв. ред. В. П. Мозолин, А. И. Масляев. – М. : Юрист, 2007. – 720 с.

37. Гражданское право России (часть 1) : курс лекций [Электронный ресурс] : учеб. пособие / под ред. А. А. Мохова. – Волгоград, 2003. – URL: http://uristy.ucoz.ru/load/70-1-0-184 (дата обращения: 12.10.2021).

38. Гражданское право России. Общая часть : курс лекций / Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве РФ ; под общ. ред. О. Н. Садикова. – М. : Юристъ, 2001. – 780 с.

39. Гражданское право. Часть первая : учебник / под ред. А. Г. Калпина, А. И. Масляева. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Юристъ, 2002. – 536 с.

40. Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В. А. Белова. – М. : ЮРАЙТ, 2008. – 993 с.

41. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / под общ. ред. В. Н. Соловьева ; науч. ред. С. В. Потапенко ; Верховный Суд Российской Федерации. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт, 2014. – 458.

42. Грачкова Ю. Л. Судебные споры о праве собственности на доли в праве собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения / Ю. Л. Грачкова // Актуальные проблемы права. – 2012. – № 2. – С. 124-127.

43. Гришаев С. П. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации [Электронный ресурс] / С. П. Гришаев // КонсультантПлюс : справочно-правовая система.

44. Гришечкин В. В. Правовая общность в абсолютных имущественных гражданских правоотношениях : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Гришечкин Владимир Владимирович. – Екатеринбург, 2017. – 234 с.

45. Груздев В. В. Автономное гражданско-правовое регулирование : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Груздев Владислав Викторович. – Курск, 2022. – 378 с.

46. Гусев М. Признание недействительным решения общего собрания СНТ: Судебная практика Мособлсуда за декабрь 2020 года / М. Гусев, А. Дурнева, В. Жук // Жилищное право. – 2021. – № 3. – С. 83-91.

47. Дегтярева А. Поправки в ГК РФ: анализ изменений. Новеллы о решениях собраний / А. Дегтярева // Административное право. – 2014. – № 2. – С. 45-49.

48. Дождев Д. В. Римское частное право : учебник / Д. В. Дождев ; под общ. ред. В. С. Нерсесянца. – 3-е изд., испр. и доп. – М. : Норма, 2008. – 784 с.

49. Долинская В. В. Собрания и их решения в гражданском праве и праве корпораций / В. В. Долинская // Власть закона. – 2014. – № 3. – С. 15-24.

50. Долинская В. В. Собрания и их решения как новеллы гражданского законодательства. Часть первая / В. В. Долинская // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2014. – № 3 (24). – С. 28-34.

51. Долинская В. В. Собрания и их решения как новеллы гражданского законодательства. Часть вторая / В. В. Долинская // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5, Юриспруденция. – 2014. – № 4 (25). – С. 78-83.

52. Дроздов И. А. К вопросу о передаче многоквартирных домов в управление / И. А. Дроздов // Закон. – 2007. – № 6. – С. 19-28.

53. Дроздов И. А. Обслуживание жилых помещений: Гражданско-правовое регулирование / И. А. Дроздов. – М. : Статут, 2006. – 233 с.

54. Егоров А. В. Закон и практика: от борьбы к единству / А. В. Егоров // ЭЖ-Юрист. – 2004. – № 3.

55. Егоров А. В. К вопросу о разграничении помещений на общие и индивидуальные в режиме «поэтажной» собственности / А. В. Егоров // О собственнности : сборник статей к юбилею К. И. Скловского. – М. : Статут, 2017. – С. 162-192.

56. Егоров А. В. Права на пространство в здании. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 / А. В. Егоров, М. А. Церковников // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 2. – С. 48-97.

57. Егоров Ю. П. Классификация сделок / Ю. П. Егоров // Вестник Омского университета. Серия: Право. – 2008. – № 3 (16). – С. 100-111.

58. Елисеева И. А. Право собственности на земельные доли: проблемы законодательства и судебной практики / И. А. Елисеева // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2014. – № 1. – С. 63 - 66.

59. Жилищный кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий. Путеводитель по судебной практике / Ю. Ф. Беспалов, А. Ю. Беспалов, А. Ю. Касаткина ; отв. ред. Ю. Ф. Беспалов. – М. : Проспект, 2018. – 459 с.

60. Забоев К. И. Публичная достоверность Единого государственного реестра юридических лиц и воля юридического лица / К. И. Забоев // Закон. – 2015. – № 3. – С. 37-39.

61. Земельно-аграрная реформа в России. Законодательство : [сборник] / [сост. Ю. А. Агешин [и др.]. – М. : Юрид. лит., 1994. – 382 с.

62. Зимилева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. Часть 1 (Начало) / М. В. Зимилева // Вестник гражданского права. – 2009. – Т. 9, № 4. – С. 198-234.

63. Ибатуллина Р. З. Гражданско-правовой режим управления общим недвижимым имуществом в многоквартирных домах [Электронный ресурс] : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Ибатуллина Роза Закировна. – Казань, 2007. – 23 с. // Российская государственная библиотека. – URL:https://www.rsl.ru/ru/about/funds/disser (дата обращения: 09.09.2021).

64. Иванишин П. З. Решение собрания как основание возникновения гражданских прав и обязанностей / П. З. Иванишин // Гражданское право. – 2011. – № 2. – С. 8-12.

65. Иоффе О. С. Гражданское право. Курс лекций / О. С. Иоффе. – Л. : Изд-во Ленинград. ун-та, 1959. – 152 с.

66. Иоффе О. С. Советское гражданское право: курс лекций. Т. 1. / О. С. Иоффе. – Л. : Изд-во Ленинград. ун-та, 1958. – 511 с.

67. Кабанов О. М. ТСЖ: за ошибки управляющих платят жильцы (ответственность жильцов по долгам ТСЖ) [Электронный ресурс] / О. М. Кабанов. – URL:http://www.kzpg-info.ru/pressa/tsjl60209.html (дата обращения: 10.10.2021).

68. Казаков Е. С. Порядок голосования дольщиков сельскохозяйственной земли изменен / Е. С. Казаков // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения: учет в сельском хозяйстве. – 2018. – № 1. – С. 62 - 66.

69. Касаткин С. Н. Правовая природа согласия / С. Н. Касаткин // ДНК Права. – 2014. – № 1. – С. 24-27.

70. Касаткин С. Н. Согласие в гражданском праве РФ : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Касаткин Сергей Николаевич. – Н. Новгород, 2014. – 208 с.

71. Киракосян С. А. Недействительность решения общего собрания собственников по новым правилам Гражданского кодекса РФ / С. А. Киракосян // Журнал российского права. – 2014. – № 6. – С. 65-73.

72. Кирякова О. Г. Новеллы жилищного законодательства: формы проведения общих собраний собственников жилья / О. Г. Кирякова // Актуальные проблемы современности: наука и общество. – 2016. – № 1. – С. 9-11.

73. Клячин А. А. Решение собрания как юридический факт в корпоративном праве / А. А. Клячин // Вестник Пермского университета. – 2015. – № 4 (30). – С. 60-67.

74. Ковалев А. М. Теоретические и правоприменительные проблемы вовлечения в оборот невостребованных земельных долей / А. М. Ковалев // Бюллетень нотариальной практики. – 2009. – № 5. – С. 44 - 47.

75. Козлова Н. В. Гражданско-правовой статус органов юридического лица / Н. В. Козлова // Хозяйство и право. – 2004. – № 8. – С. 53-56.

76. Козлова Н. В. Правосубъектность юридического лица / Н. В. Козлова. – М. : Статут, 2005. – 474 с.

77. Козлова Н. В. Решения собрания – юридический факт гражданского права? / Н. В. Козлова, С. Ю. Филиппова // Законодательство. – 2013. – № 6. – С. 20-29.

78. Колиева А. Э. О концептуальных подходах к фидуциарным правоотношениям / А. Э. Колиева // Аграрное и земельное право. – 2014. – № 6 (114). – С. 130-134.

79. Колиева А. Э. О развитии фидуциарности в логико-юридическом аспекте / А. Э. Колиева // Аграрное и земельное право. – 2014. – № 12 (120). – С. 64-70.

80. Коллер И. Введение в науку права / И. Коллер. – СПб. : Вестник права, 1903. – 262 с.

81. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / И. А. Фаршатов. – М. : Гордец, 2006. – 464 с.

82. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации : с образцами правовых документов : (постатейный) / [М. Ю. Тихомиров, Л. В. Тихомирова]. – М. : Изд. Тихомирова М. Ю., 2011. – 653 с.

83. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / [подгот. М. И. Брагинский [и др.]. – М. : Фонд "Правовая культура", 1995. – 478 с.

84. Комов В. Все начинается с собрания / В. Комов // Квартирный ряд. – 2000. – № 11(271). – С. 3-4 ; Московская правда. – 2000. – 17 марта. – С. 5-6.

85. Корпоративное право. Актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В. А. Белова. – М. : Юрайт, 2009. – 678 с.

86. Корчагина Е. С. Право общей собственности и право совместной собственности на недвижимость в Англии / Е. С. Корчагина // Вестник РУДН. Сер.: Юридические науки. – 2008. – № 4. – С. 37-44.

87. Красавчиков О. А. Юридические факты в советском гражданском праве / О. А. Красавчиков. – М. : Госюриздат, 1958. – 183 с.

88. Крашенинников П В. Односторонние и многосторонние сделки / П. В. Крашенинников, Ю. В. Байгушева // Вестник ВАС РФ. – 2012. – № 7. – С. 125-134.

89. Крашенинников П. В. Жилищное право / П. В. Крашенинников. – 9-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2016. – 382 с.

90. Кресникова Н. И. Использование залога земель для привлечения инвестиций в сельское хозяйство / Н. И. Кресникова // АПК: Экономика, управление. – 2015. – №12. – С. 64 -71.

91. Кривушева С. С. Правовые проблемы признания решений собраний хозяйствующих субъектов недействительными / С. С. Кривушева // Современное право. – 2017. – № 3. – С. 40-48.

92. Кривушева С. С. Решения собраний как юридические факты в российском гражданском праве : монография / С. С. Кривушева. – М. : Юрлитинформ, 2019. – 174 с.

93. Кузнецов А. А. Реорганизация хозяйственных обществ: гражданско-правовые способы защиты участников обществ и кредиторов : монография / А. А. Кузнецов. – М. : Статут, 2021. – 276 с.

94. Кузьмин А. И. Соотношение корпоративного и частного интереса / А. И. Кузьмин // Юрист. – 2014. – № 7. – С. 32-36.

95. Кулик Г. В. Сохранение и рациональное использование земельных и природных ресурсов обеспечит продовольственную безопасность России / Г. В. Кулик // Агропродовольственная политика России. – 2013. – № 3. – С. 17-24.

96. Ламм Т. В. Многосторонние договоры в гражданском праве: общие положения / Т. В. Ламм ; М-во образования Рос. Федерации. Байкал. гос. ун-т экономики и права. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2002. – 112 с.

97. Лапина М. А. Содержание права собственности граждан на жилое помещение / М. А. Лапина // Транспортное дело России. – 2011. – № 12. – С. 112-114.

98. Лаптев В. А. Корпоративное право: правовая организация корпоративных систем : монография / В. А. Лаптев ; Московский государственный юридический университет имени О. Е. Кутафина (МГЮА). – М. : Проспект, 2019. – 381 с.

99. Лейба А. Негативные последствия банкротства ТСЖ... / А. Лейба // ЭЖ-Юрист. – 2014. – № 46. – С. 10.

100. Липски С. А. Земельные отношения и особенности государственной земельной политики в современной России (теория, методология, практика) :

монография / С. А. Липски ; М-во сельского хоз-ва Российской Федерации, ФГБОУ ВПО "Гос. ун-т по землеустройству". – М. : ГУЗ, 2014. – 300 с.

101. Липски С. А. О полномочиях общего собрания собственников земельных долей / С. А. Липски // Правовые вопросы недвижимости. – 2018. – № 1. – С. 33-36.

102. Липски С. А. О развитии федерального законодательства, регулирующего оборот земель сельскохозяйственного назначения / С. А. Липски // Аграрное и земельное право. – 2013. – № 2. – С. 81-86.

103. Липски С. А. Особенности реализации прав на унаследованную земельную долю / С. А. Липски // Нотариус. – 2014. – № 8. – С. 14-17.

104. Липски С. А. Правовые аспекты оборота земель сельскохозяйственного назначения в постсоветской России / С. А. Липски // Журнал российского права. – 2014. – № 4. – С. 12-19.

105. Лисиченко Н. Р. Решения собраний собственников помещений многоквартирных домов среди юридических фактов / Н. Р. Лисиченко // Вестник Саратовской государственной юридической академии. – 2015. – № 3 (104). – С. 104-107.

106. Лихачев Г. Д. Гражданское право : общая часть : курс лекций / Г. Д. Лихачев. – М. : Юстицинформ, 2005. – 432 с.

107. Ломакин Д. В. Корпоративные правоотношения: общая теория и практика ее применения в хозяйственных обществах / Д. В. Ломакин. – М. : Статут, 2008. – 509 с.

108. Ломакин Д. В. Очерки теории акционерного права и практики применения акционерного законодательства / Д. В. Ломакин. – М. : Статут, 2005. – 218 с.

109. Лукьянчикова С. Н. «Исключительная приватизация»: как не допустить злоупотребление правом при приобретении невостребованных земельных долей в льготном порядке / С. Н. Лукьянчикова // Правовые вопросы недвижимости. – 2016. – № 2. – С. 37-40.

110. Лушкин С. А. Способы управления многоквартирным домом. Товарищество собственников жилья / С. А. Лушкин, С. И. Федоров, А. В. Шанталей. – М. : Юстицинформ, 2007. – 223 с.

111. Майборода В. А. О возможности нотариального удостоверения решений долевых собственников земельных участков сельскохозяйственного назначения / В. А. Майборода // Судья. – 2015. – № 12. – С. 29-33.

112. Майборода В. А. Постатейный научно-практический комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" / В. А. Майборода. – Ставрополь : Параграф, 2018. – 423 с.

113. Макаренко Г. Н. Товарищество собственников жилья - проблемы и перспективы развития / Г. Н. Макаренко // Юрист. – 2006. – № 12. – С. 37-38.

114. Маковская А. А. Оспаривание решений общего собрания акционеров / А. А. Маковская // Хозяйство и право. – 2006. – № 9 (прил.). – С. 1-47.

115. Маковская А. А. Правовые последствия недействительности решений общего собрания акционеров и совета директоров акционерного общества / А. А. Маковская // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика : сб. ст. / отв. ред. М. А. Рожкова. – М. : Статут, 2006. – 445 с.

116. Маковская А. А. Решение собрания как новый вид юридического акта. Как соотносятся положения ГК РФ с нормами специального законодательства / А. А. Маковская // Арбитражная практика. – 2014. – № 3. – С. 36-40.

117. Мананкова Р. П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому гражданскому законодательству : монография / Р. П. Мананкова. – Томск: Изд-во Том. ун-та, 1977. – 214 с.

118. Маркина М. В. Режим пользования жилым помещением / М. В. Маркина // Вестник Университета (Государственный университет управления). – 2013. – № 1. – С. 133-137.

119. Маркова И. В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения [Электронный ресурс] / И. В. Маркова ; под общ. ред. В. Д.

Рузановой. – М. : Деловой двор, 2010. // Gigabaza.ru. – URL:https://gigabaza.ru/doc/91573-pall.html (дата обращения: 15.10.2021).

120. Маркова М. Г. Понятие и содержание права общей собственности / М. Г. Маркова // Очерки по гражданскому праву : сб. ст. – Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1957. – С. 79-92.

121. Маслей С. Э. Судебная практика по делам, связанным с оспариванием решений общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах / С. Э. Маслей // Вестник Омского университета. Серия «Право». – 2018. – № 2(55). – С. 75-79.

122. Маслей С. Э. Отсутствие кворума как основание для признания недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме / С. Э. Маслей // Вестник Омского университета. Сер. Право. – 2018. – № 1(54). – С. 94-98.

123. Маслова О. В. Особенности обжалования решения общего собрания членов товарищества собственников жилья / О. В. Маслова // Судья. – 2015. – № 3. – С. 15-17.

124. Мейер Д. И. Русское гражданское право / Д. И. Мейер. – 3-е изд., испр. – М. : Статут : Консультант Плюс, 2003. – 829 с.

125. Мельников Н. Н. Внесение земельных долей в уставный капитал. Проблемы теории и практики / Н. Н. Мельников // Хозяйство и право. – 2005. – № 4. – С. 82-88.

126. Мельников Н. Н. Оборот земель сельскохозяйственного назначения. Комментарий судебной практики / Н. Н. Мельников. – Орел : Издательский дом "Орлик", 2005. – 350 с.

127. Минникес И. А. Решение собрания как юридический факт: анализ легального определения / И. А. Минникес, У. Б. Филатова // Гражданское право. – 2018. – № 2. – С. 19-22.

128. Миронов И. Б. Общее собрание собственников помещений как механизм управления многоквартирным домом / И. Б. Миронов // Семейное и жилищное право. – 2005. – № 4. – С. 35-36.

129. Мисник Н. Н. Правовая природа общей собственности / Н. Н. Мисник // Изв. вузов. Правоведение. – 1993. – № 1. – С. 24-34.

130. Мишуринских К. Е. Управление собственностью на примере товарищества собственников жилья / К. Е. Мишуринских // Известия Российского государственного педагогического университета им. А.И. Герцена. – 2010. – № 124. – С. 127-132.

131. Могилевский С. Д. Органы управления хозяйственными обществами: правовой аспект : дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Могилевский Станислав Дмитриевич. – М., 2001. – 375 с.

132. Мосин В. А. Соотношение понятий «решения собраний гражданско-правовых сообществ» и «решения собраний участников юридического лица» / В. А. Мосин // Вестник ЮУрГУ. Серия «Право». – 2014. – Т. 14, № 2. – С. 110-112.

133. Нарышева Н. Г. Проблемы защиты права общей собственности на земли сельскохозяйственного назначения / Н. Г. Нарышева // Экологическое право. – 2007. – № 1. – С. 20-24.

134. Новак Д. В. Решение собрания как вид сделки / Д. В. Новак // Проблемы гражданского права в судебной практике и законодательстве : сборник статей, посвященный юбилею профессора Василия Владимировича Витрянского / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2021. – С. 183-204.

135. Новгородцев П. И. Введение в философию права. Кризис современного правосознания / П. И. Новгородцев ; МВД России. С.-Петерб. ун-т. Акад. права, экономики и безопасности жизнедеятельности. – СПб. : Изд-во Лань, 2000. – 347 с.

136. Новиков В. В. Многоквартирный дом: как эффективно управлять своим домом и решать возникающие проблемы / В. В. Новиков, С. В. Разворотнева, О. Е. Фролова. – М. : Ред. "Рос. газ.", 2016. – 169 с.

137. Ожегов С. И. Толковый словарь [Электронный ресурс] / С. И. Ожегов. – URL: http://endic.ru/ozhegov/Sobranie-33010.html (дата обращения: 20.11.2021).

138. Ожегов С. И. Толковый словарь русского языка [Электронный ресурс] / С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова. – 4-е изд., доп. – М. : Азбуковник, 2000. – URL: http://slovarozhegova.ru/word.php?wordid=29567 (дата обращения: 20.11.2021).

139. Осипова З. Субсидиарная ответственность руководителя управляющей организации в сфере ЖКХ / З. Осипова // Жилищное право. – 2018. – № 2. – С. 7-16.

140. Пайпс Р. Собственность и свобода / Ричард Пайпс ; [пер. с англ. Демида Васильева]. – М. : Московская школа политических исследований, 2008. – 414 с.

141. Пахомова Н. Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект) : монография / Н. Н. Пахомова. – Екатеринбург : Налоги и финансовое право, 2004. – 113 с.

142. Пахомова Н. Н. Цивилистическая теория корпоративных отношений : монография / Н. Н. Пахомова. – Екатеринбург : Налоги и финансовое право, 2005. – 336 с.

143. Певницкий С. Г. Многоквартирные дома: проблемы и решения / С. Г. Певницкий, Е. А. Чефранова. – М. : Статут, 2006. – 539 с.

144. Перетерский И. С. Сделки, договоры / И. С. Перетерский. – М. : Юрид. изд-во НКЮ РСФСР, 1929. – 84 с.

145. Пешков Д. В. Органы акционерного общества: основные правовые проблемы и пути их решения : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Плешков Дмитрий Вадимович. – М., 2011. – 178 с.

146. Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 3 : Договоры и обязательства / К. П. Победоносцев. – СПб. : Тип. А. А. Краевского, 1896. – 629 с.

147. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Г. В. Бойцов, М. Н. Долгова. – М. : Гросс-Медиа, 2008. – 352 с.

148. Постатейный комментарий. Жилищный кодекс Российской Федерации / В. В. Андропов [и др.] ; под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут, 2005. – 651 с.

149. Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы : сб. ст. / отв. ред. И. А. Иконицкая ; Ин-т государства и права Российской акад. наук. – М. : Волтерс Клувер, 2009. – 278 с.

150. Практика применения Гражданского кодекса РФ части первой / А. Б. Бабаев, Р. С. Бевзенко, В. А. Белов, Ю. А. Тарасенко ; под общ. ред. В. А. Белова. – М. : Издательство Юрайт, 2010. – 1161 с.

151. Райзберг Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – 2-е изд., испр. – М. : Изд. дом "ИНФРА-М", 1998. – 476 с.

152. Рассолов М. М. Римское право : учебник для студентов вузов, обучающихся по специальности «Юриспруденция» / М. М. Рассолов, М. А. Горбунов. – М. : ЮНИТИ, 2009. – 495 с.

153. Римское частное право / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. – М. : Кнорус, 2016. – 608 с.

154. Ровный В. В. Заметки о фидуциарном договоре. Feducia в римском праве / В. В. Ровный // Сибирский юридический вестник. – 2015. – № 2(69). – С. 39-51.

155. Родионова О. М. О правовой природе решений собраний и их недействительности в германском и российском гражданском праве / О. М. Родионова // Вестник гражданского права. – 2012. – № 5. – С. 66-93.

156. Родионова О. М. Правовые формы реализации волевых отношений в механизме гражданско-правового регулирования : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Родионова Ольга Михайловна. – М., 2017. – 53 с.

157. Романова Н. Б. О правовой природе общего собрания акционеров / Н. Б. Романова // Вестник Удмуртского университета. – 2013. – № 3. – С. 180-183.

158. Романовская М. Н. Некоторые аспекты социально-экономического основания уголовно-правового запрета мошенничества в сфере деятельности по управлению многоквартирными домами / М. Н. Романовская // Российский следователь. – 2017. – № 13. – С. 37-41.

159. Российское гражданское право : учебник : в 2 т., Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / В. С. Ем, И. А. Зенин, Н. В. Козлова [и др.] ; отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд., стер. – М. : Статут, 2010. – 958 с.

160. Рубеко Г. Л. Правовой статус органов управления акционерных обществ : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Рубеко Георгий Леонидович. – Ростов-н/Д., 2004. – 190 с.

161. Рузанова В. Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: Соотношение правовых конструкций / В. Д. Рузанова // Законы России. Опыт, анализ, практика. – 2006. – № 10.

162. Рыженков А. Я. Природа гражданско-правового регулирования: теоретико-философский анализ / А. Я. Рыженков // Современное право. – 2017. – № 8. – С. 35-39.

163. Рыженков А. Я. Решения собраний как юридический факт в предпринимательском праве / А. Я. Рыженков // Журнал предпринимательского и корпоративного права. – 2021. – № 1. – С. 62-66.

164. Рыжов А. Б. О государственном контроле за деятельностью товариществ собственников жилья / А. Б. Рыжов // Жилищное право. – 2008. – № 4. – С. 47-56.

165. Савочкин Е. Н. К вопросу о классификации решений собраний юридических лиц / Е. Н. Савочкин // Вестник Саратовский государственной юридической академии. – 2013. – № 3 (92). – С. 111-116.

166. Свит Ю. П. Банкротство некоммерческих корпораций в жилищной сфере / Ю.П. Свит // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2014. – № 12. – С. 95-99.

167. Седугин П. И. Жилищное право : учебник для вузов / П. И. Седугин. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Норма-Инфра-М, 2003. – 384 с.

168. Семенов Д. О. Управление многоквартирным домом в случае банкротства УК / Д. О. Семенов // Жилищно-коммунальное хозяйство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2017. – № 10. – С. 63-71.

169. Серова О. А. Теоретико-методологические и практические проблемы классификации юридических лиц современного гражданского права России [Электронный ресурс] : автореф. дис. … д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Серова Ольга Александровна. М., 2011. – 67 с. – // dslib.net Библиотека диссертаций. – URL: http://www.dslib.net/civil-pravo/teoretiko-metodologicheskie-i-prakticheskie-problemy-klassifikacii-juridicheskih-lic.html (дата обращения: 11.07.2019).

170. Симанович Л. Н. Совершенствование законодательства в сфере принятия собственниками жилья решений по управлению общим имуществом / Л. Н. Симанович // Бюллетень нотариальной практики. – 2009. – № 2. – С. 17.

171. Синайский В. И. Русское гражданское право / В. И. Синайский. – М. : Статут, 2002. – 636 с.

172. Сироткина А. А. Решения собраний в разъяснениях Верховного Суда Российской Федерации. Комментарий к Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" / А. А. Сироткина // Судья. – № 10. – 2015. – С. 26-31.

173. Ситдикова Л. Б. Правовое регулирование договора аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения / Л. Б. Ситдикова // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 2. – С. 29-31.

174. Советское гражданское право : учебник : в 2-х т. Т. 1 / под ред. О.А. Красавчикова. – 3-е изд., испр. и доп. – М. : Высшая школа, 1985. – 426 с.

175. Стародумова С. Ю. Правовой режим недвижимых вещей / С. Ю. Стародумова // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 1. – С. 14-17.

176. Степанов Д. И. Недействительность корпоративных решений : статьи по проблемным вопросам / Д. И. Степанов. – М. : Статут, 2021. – 282 с.

177. Степанов Д. И. Опасность контрмажоритаризма при оспаривании корпоративных решений / Д. И. Степанов // Закон. – 2020. – № 11. – С. 63-75 ; № 12. – С. 154-188 ; 2021. – № 1. – С. 115-124.

178. Степанов Д. И. Феномен корпоративного контроля / Д. И. Степанов // Вестник гражданского права. – 2009. – № 3. – С. 142-206.

179. Степин А. Б. Понятие и сущность средств защиты частного права / А. Б. Степин // Цивилист. – 2010. – № 3. – С. 5.

180. Суслова С. И. Категория «согласие» в жилищном праве / С. И. Суслова // Сибирский юридический вестник. – 2013. – № 1. – С. 49-53.

181. Суслова С. И. Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме: отдельные вопросы / С. И. Суслова // Известия ИГЭА. – 2007.

– № 3. – С. 88-90.

182. Суслова С. И. Особенности правомочий субъективного права собственности на жилое помещение / С. И. Суслова // Известия Байкальского государственного университета (Известия ИГЭА). – 2011. – № 1 (75). – С. 167-171.

183. Суслова С. И. Правовые формы жилищных отношений [Электронный ресурс] : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Суслова Светлана Игоревна. – М., 2015. – 38 с. // Российская государственная библиотека. URL: https://www.rsl.ru/ru/about/funds/disser (дата обращения: 12.10.2021).

184. Сырбо В. А. Отечественный и зарубежный опыт гражданско-правового регулирования фидуциарных отношений (история и современность) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Сырбо Владислав Анатольевич. – Москва, 2008. – 26 с.

185. Сыроедова О. Н. Тенденции развития акционерного права США [Электронный ресурс] : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Сыродоева Ольга Николаевна. – М., 1995. – 222 с. // disserCat Электронная библиотека диссертаций. – URL:https://www.dissercat.com/content/tendentsii-razvitiya-aktsionernogo-prava-ssha (дата обращения: 12.10.2021).

186. Сырых В. М. Логические основания общей теории права. Т. 2 : Логика правового исследования (Как написать диссертацию) / В. М. Сырых. – М. : Юстицинформ, 2004. – 560 с.

187. Тагайазаров Ш. Общая долевая собственность в советском гражданском праве : монография / Ш. Тагайазаров. – Душанбе, 1966. – 219 с.

188. Тархов В. А. Гражданское право. Общая часть. Курс лекций / В. А. Тархов. – Чебоксары : Чуваш. кн. изд-во, 1997. – 332 с.

189. Терентьева Н. С. К вопросу о правовой природе решения общего собрания участников общества с ограниченной ответственностью в свете реформирования гражданского законодательства / Н. С. Терентьева // Юрист. – 2013. – № 9. – С. 26-29.

190. Токарева Е. В. Юридическая ответственность и финансовая состоятельность товарищества собственников жилья как некоммерческой организации / Е. В. Токарева // Современное право. – 2010. – № 12. – С. 74-79.

191. Толковый словарь русского языка [Электронный ресурс] : [в 4 т.], Т. 3: П-Ряшка / гл. ред.: Б. М. Волин, Д. Н. Ушаков ; сост.: В. В. Виноградов, Г. О. Винокур, Б. А. Ларин [и др.] ; под ред. Д. Н. Ушакова. – М. : Гос. изд-во иностр. и нац. слов., 1936. – URL: http://ushakov-online.ru/ (дата обращения: 20.11.2021).

192. Толстой Ю. К. Жилищное право : учебник / Ю. К. Толстой. – Изд. 2-е, перераб. и доп. – М. : Проспект, 2014. – 192 с.

193. Торопова Н. Ю. О процедуре проведения общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме / Н. Ю. Торопова, Н. В. Ткаченко // Вестник Самарской гуманитарной академии. Серия «Право». – 2014. – № 2(16). – С. 30-35.

194. Труханов К. И. Правовая природа решений собраний / К. И. Труханов // Сделки, представительство, исковая давность : сборник работ выпускников РШЧП / сост. и отв. ред. А. В. Егоров. – М., 2017. – С. 36-97.

195. Труханов К. И. Решения собраний - новая категория в Гражданском кодексе РФ / К. И. Труханов // Закон. – 2013. – № 10. – С. 125-134.

196. Тютюник П. Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России [Электронный ресурс] : автореф. дис. … канд. юрид. наук : 12.00.03 / Тютюник Павел Николаевич. – Ростов-н/Д., 2006. – 22 с. – URL: http://lawtheses.com/obschaya-dolevaya-sobstvennost-v-grazhdanskom-zakonodatelstve-rossii#ixzz4x4kkpFdO (дата обращения: 15.10.2021).

197. Устюкова В. В. Общая собственность граждан на земельные участки сельскохозяйственного назначения: миф или реальность? / В. В. Устюкова // Экологическое право. – 2007. – № 2. – С. 19-24.

198. Ушаков Д. Н. Толковый словарь [Электронный ресурс] / Д. Н. Ушаков. – URL: http://ushakovdictionary.ru (дата обращения: 15.10.2021).

199. Филатова У. Б. Доктрина "снятия корпоративной вуали": некоторые аспекты применения / У. Б. Филатова, О. В. Горбач // Гражданское право. – 2019. – № 1. – С. 7-10.

200. Филатова У. Б. Концепции права общей долевой собственности и их законодательное закрепление в России и странах романо-германской правовой семьи У. Б. Филатова // Российское правосудие. – 2014. – № 10. – С. 42-53.

201. Филатова У. Б. Основания и процедура исключения из общности собственников помещений в многоквартирном доме: сравнительно-правовой анализ / У. Б. Филатова // Сибирский юридический вестник. – 2013. – № 3 (62). – С. 49-55.

202. Филатова У. Б. Особенности правового регулирования общей долевой собственности в некоторых европейских правопорядках / У. Б. Филатова // Гражданское право. – 2013. – № 5. – С. 35-40.

203. Филатова У. Б. Особенности принятия решений собственниками в праве общей долевой собственности в России и некоторых европейских правопорядках / У. Б. Филатова // Проблемы права. – 2012. – № 6. – С. 139-146.

204. Филатова У. Б. Правовое регулирование механизма принятия решений собственниками в праве общей собственности в России и странах немецкоязычного правового круга / У. Б. Филатова // В мире научных открытий. – 2012. – № 11. – С. 220-241.

205. Филатова У. Б. Решение собрания сособственников: сравнительно-правовое исследование / У. Б. Филатова // Сибирский юридический вестник. – 2018. – № 1 (80). – С. 69-73.

206. Филатова У. Б. Собственники общего имущества в многоквартирном доме: компаративное исследование понятия «Гражданско-правовое сообщество» / У. Б. Филатова // Сибирский юридический вестник. – 2014. – № 3 (66). – С. 122-126.

207. Филиппова С. Ю. Гражданско-правовое сообщество: понятие, структура, виды, динамика правовой связи (опыт инструментального исследования) / С. Ю. Филиппова // Изв. вузов. Правоведение. – 2014. – № 6 (317). – С. 128-142.

208. Филиппова С. Ю. Юридические действия как юридические факты в российском гражданском праве [Электронный ресурс] : автореф. … дис. д-ра юрид. наук : 12.00.03 / Филиппова Софья Юрьевна. – М., 2021. – 42 с. // disserCat Электронная библиотека диссертаций. – URL: https://www.dissercat.com/

content/yuridicheskie-deistviya-kak-yuridicheskie-fakty-v-rossiiskom-grazhdanskom-prave (дата обращения 10.09.2022).

209. Харитонова Ю. С. Недействительность решений собраний и сделок: точки пересечения / Ю. С. Харитонова // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2014. – № 5. – С. 24-26.

210. Хлопцев И. В. Право общей долевой собственности на жилище : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / Хлопцев Илья Валерьевич. – М., 2017. – 211 с.

211. Цепов Г. В. Акционерные общества: теория и практика : учебное пособие / Г. В. Цепов. – М. : Проспект, 2007. – 200 с.

212. Цепов Г. В. Понятие органа юридического лица по российскому законодательству / Г. В. Цепов // Изв. вузов. Правоведение. – 1998. – № 3. – С. 91-93.

213. Чаркин С. А. О неосновательном обогащении при землепользовании / С. А. Чаркин // Российская юстиция. – 2006. – № 12. – С. 22-24.

214. Чаусская О. А. Гражданское право: учебник для студентов образовательных учреждений среднего профессионального образования / О. А. Чаусская. – М. : Дашков и Ко, 2007. – 478 с.

215. Черепахин Б. Б. Волеобразование и волеизъявление юридического лица / Б.Б. Черепахин // Изв. вузов. Правоведение. – 1958. – № 2. – С. 43-50.

216. Черепахин Б. Б. Органы и представители юридического лица / Б. Б. Черепахин // Труды по гражданскому праву. – М. : Статут, 2001. – С. 467-476.

217. Чефранова Е. А. Общее имущество в многоквартирном жилом доме и его функциональная дифференциация / Е. А. Чефранова, А. Д. Сидоренко // Семейное и жилищное право. – 2015. – № 4. – С. 39-44.

218. Чистякова М. А. Банкротство ТСЖ / М. А. Чистякова // ЖКХ: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2008. – № 9. – С. 15-19.

219. Шахова Е. С. Особенности исполнения решений суда в отношении товариществ собственников жилья / Е. С. Шахова // Исполнительное производство. – 2015. – № 2. – С. 10-16.

220. Шевченко И. М. О некоторых вопросах оспаривания решений собрания кредиторов в делах о банкротстве / И. М. Шевченко // Закон. – 2020. – № 9. – С. 66-78.

221. Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права [Электронный ресурс] : в 4 т., Т. 1. Введение. Торговые деятели / Г. Ф. Шершеневич. – М. : Издательство Юрайт, 2019. – 397 с. // Образовательная платформа Юрайт [сайт]. – URL: https://urait.ru/bcode/433381 (дата обращения: 14.12.2022).

222. Шершеневич Г. Ф. Торговое право : в 2 т., Т. 1. / Г.Ф. Шершеневич. – 4-е изд. – СПб. : Тип. т-ва печ. и изд. дела Труд, 1908. – 520 с.

223. Шешко Г. Ф. Качество закона, или Работа над ошибками / Г. Ф. Шешко, В. Н. Литовкин // Закон. – 2005. – № 6. – С. 8.

224. Шретер В. Н. Внутренняя торговля : правовые основы внутреннего товарооборота СССР / проф. В.Н. Шретер. – М. : Экономическая жизнь, 1926. – 226 с.

225. Ярмоленко Н. В. Решения собраний: проблемы и перспективы / Н. В. Ярмоленко // Юрист. – 2014. – № 18. – С. 16-20.

Литература на иностранном языке:

1. A. C. Freeman. Cotenancy And Partition: a treatise on the law of co-ownership as it exists independent of partnership relations between the co-owners. San Francisco: Sumner Whitney & Co, 1874. Republished by Book Renaissance in 2019. – 713 p.

2. Conaglen M. Fiduciary Loyalty: Protecting the Due Performance of Non-fiduciary Duties. 2010. – 287 p.

3. Company Law. Ninth edition // Alan Dignam, John Lowry. Oxford University Press, 2016. – 491 p.

4. Joseph William Singer/ Property: third edition / Aspen Publishers. 2010. – 936 p.

5. The Anatomy of Corporate Law: A Comparative and Functional Approach. Third Edition // Reinier Kraakman, John Armour, Paul Davies, Luca Enriques, Henry Haasmann, Gerard Hertig, Klaus Hopt, Hideki Kanta, Mariana Pargendler, Wolf-Georg Ringe, Edward Rock. Oxford University Press, 2017. – 281 p.