

**Аннотация**

*В статье П.Г. Федорова рассматриваются ситуации, которые порождены отсутствием прямого законодательного регулирования общего собрания собственников помещений в нежилом здании. Особенное внимание уделяется признанию в качестве основания возникновения прав и обязанностей решения общего собрания собственников помещений. Отдельное место занимает проблематика оспаривания решения общего собрания в условиях отсутствия прямого регулирования.*

**Ключевые слова:** нежилое здание; общее собрание собственников помещений; кворум; аналогия закона.

## Решение общего собрания собственников помещений в нежилом здании

Современное гражданское законодательство находится в стадии активного развития. Изменению подвергаются многие институты гражданского права, участникам гражданского оборота предоставляется больше свободы в установлении прав и обязанностей. Несмотря на совершенствование гражданского права остаются отношения, которые до сих пор регулируются нормами права по аналогии закона. Примером являются отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, по вопросу проведения общего собрания.

Жилищный кодекс РФ регламентирует порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Сложившаяся судебная практика свидетельствует, что нормы ЖК РФ не всегда применяются к порядку проведения собрания собственников нежилых помещений. При отсутствии прямого законодательного регулирования имеющиеся по этому вопросу правовые позиции Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ на практике судами применяются по-разному.

Имеющийся правовой вакуум порождает значительное количество практических проблем, которые начинаются

от неопределенности правил, согласно которым необходимо проводить общее собрание собственников, и заканчиваются поиском подлежащих применению норм права при оспаривании решения собрания.

### Решение общего собрания как основание возникновения прав и обязанностей

Согласно статье 8 Гражданского кодекса РФ гражданские права и обязанности возникают в том числе из решений собраний в случаях, предусмотренных законом. ЖК РФ содержит отдельную главу (гл. 6), посвященную регулированию общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Следовательно, решение собрания в многоквартирных домах порождает юридические последствия в виде возникновения прав и обязанностей для собственников (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Необходимо отметить, что ЖК РФ говорит о собственниках помещений в многоквартирном доме, не выделяя отдельно жилые и нежилые помещения<sup>1</sup>. Можно сле-

<sup>1</sup> Гришаев С.П. Проблемы осуществления права общей долевой собственности на недвижимое имущество // СПС «КонсультантПлюс». 2005.

лать вывод, что решение общего собрания является основанием возникновения прав и обязанностей независимо от назначения помещения при условии, что они расположены в многоквартирном доме.

Решение собрания собственников помещений в нежилом здании законом не предусмотрено. Следует ли из этого, что данное решение не является основанием возникновения прав и обязанностей? Многочисленная судебная практика свидетельствует об обратном. При этом суды в первую очередь ориентируются на правовую позицию ВАС РФ, изложенную в постановлении Пленума от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее — постановление ВАС РФ № 64).

Согласно постановлению ВАС РФ № 64, поскольку отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества, прямо законом не урегулированы, в соответствии с пунктом 1 ст. 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ. В данном случае ВАС РФ говорит о применении по аналогии закона норм о расходах на содержание общего имущества (ст. 249 ГК РФ) и о правах на общее имущество (ст. 289 и 290 ГК РФ).

Указание в постановлении ВАС РФ № 64 на возможность установления режима использования общего имущества здания по решению собрания собственников помещений, принимаемому в порядке, предусмотренном статьями 44–48 ЖК РФ, не свидетельствует однозначно о признании решения общего собрания собственников помещений в нежилом здании в качестве основания возникновения прав и обязанностей. По данному вопросу имеется обширная судебная практика, свидетельствующая, что ЖК РФ не всегда подлежит применению к отношениям собственников в нежилом здании, поскольку отсутствует схожесть отношений.

Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 12 августа 2010 г. по делу № А60-57683/2009, обосновывая отсутствие схожести отношений, указал: целью жилищного законодательства является обеспечение государством реализации гражданами их права на жилище,

осуществление их жилищных прав. Отношения же между собственниками нежилых помещений связаны с осуществлением ими экономической деятельности в отношении объектов недвижимости, не являющихся жилыми.

Ясность в данный вопрос попытался внести Верховный Суд РФ. Согласно пункту 41 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее — постановление ВС РФ № 25), в соответствии с пунктом 1 ст. 6 ГК РФ 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 статьи 44–48 ЖК РФ.

Данная позиция не безупречна. В статье 6 ГК РФ речь идет о применении по аналогии именно норм гражданского законодательства. Принимая во внимание позицию Верховного Суда РФ, стоит признать, что Верховный Суд РФ считает ЖК РФ актом гражданского законодательства.

Безусловно, судебная практика определит порядок применения указанной позиции. В настоящий момент главный вопрос заключается в следующем: до какого предела распространяется аналогия закона в части принятия решения общего собрания собственников помещений в нежилом здании? От этого зависит признание данного решения основанием возникновения прав и обязанностей.

Принимая во внимание статью 2 ГК РФ и статью 4 ЖК РФ, можно предположить, что решение общего собрания будет являться основанием возникновения прав и обязанностей, если оно касается порядка осуществления права собственности (в данном случае — общей собственности). Видимо, в этом смысле стоит воспринимать формулировку Верховного Суда РФ в указанном постановлении — «по поводу общего имущества» (п. 41).

Осуществление права собственности происходит в результате реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению. В части общей собственности актуальность имеет владение и пользование. Следовательно, можно предположить, что решение общего собрания собственников помещений в нежилом здании будет являться основанием возникновения прав и обя-

занностей, если решением определяется порядок владения и пользования общим имуществом.

В судебной практике отсутствует единый подход к определению вопросов, относящихся к отношениям по владению и пользованию общим имуществом. Например, вопрос выбора управляющей компании, который является одним из основных в компетенции общего собрания, не всегда относится к владению и пользованию общим имуществом (решение Арбитражного суда Свердловской области от 20 декабря 2009 г. по делу № А60-32029/2010).

Постановление ВС РФ № 25 направлено на устранение правового пробела в вопросе проведения общего собрания. Практика применения данного постановления только начинает появляться, а укрепится лишь после рассмотрения Верховным Судом РФ конкретных дел. В настоящий момент можно лишь предположить, что данное постановление может применяться в двух вариантах:

— широкая аналогия закона, которая подразумевает признание в качестве основания возникновения прав и обязанностей решение общего собрания собственников помещений в нежилом здании по всем вопросам компетенции;

— ограниченная аналогия закона, которая подразумевает признание в качестве основания возникновения прав и обязанностей решение общего собрания собственников помещений в нежилом здании только по вопросам реализации правомочий по владению и пользованию общим имуществом. В этом случае значение будет иметь круг вопросов, которые относятся к владению и пользованию. Возможно, поэтому Верховный Суд РФ в пункте 41 постановления № 25 сделал оговорку: «нормы законодательства, регулирующие сходные отношения» (речь идет о сходных отношениях).

Актуальность данного вопроса заключается в том, что от признания решения общего собрания основанием возникновения прав и обязанностей зависит обязательность данного решения для всех собственников.

### **Обязательность решения общего собрания**

До принятия постановления ВС РФ № 25 вопрос об обязательности решения общего собрания для собствен-

ников, которые не принимали участия в собрании, решался по усмотрению суда. При этом обязательность решения зависела только от признания судом возможности применения к отношениям сторон норм ЖК РФ.

На практике при проведении общего собрания собственников помещений в нежилом здании руководствуются ЖК РФ. Это вынужденная мера, поскольку отсутствует прямое регулирование. В связи с этим возникают сомнения относительно обязательности данного решения для собственников, которые не присутствовали на собрании.

Согласно статье 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом.

Принятое на общем собрании собственников помещений нежилого здания решение можно расценивать в качестве соглашения, которое предусмотрено статьей 247 ГК РФ. В этом случае данное решение (соглашение) имеет силу для собственников, которые голосовали за принятие такого решения (ст. 308 ГК РФ).

Такая позиция находит подтверждение в судебной практике (см., например, апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 9 сентября 2014 г. по делу № 33-19636/2014). Суд пришел к выводу об отсутствии возможности применения к отношениям собственников помещений в нежилом здании норм ЖК РФ. Кроме того, суд указал: проведение собрания собственников в таком здании в порядке, установленном ЖК РФ, не влечет для них изменение их правового статуса участников гражданских правоотношений, они не становятся участниками жилищных правоотношений, у них не возникают права и обязанности, установленные ЖК РФ. В итоге суд установил факт обязательности решения только для собственников, которые присутствовали на собрании.

Косвенно об отсутствии обязательности решения общего собрания собственников упоминается в решении Коломенского районного суда от 24 ноября 2010 г. по делу № 2-2249/2010. При рассмотрении данного дела суд пришел к выводу, что применение к отношениям между собственниками нежилых помещений норм законодательства, регулирующего отношения между собственниками квартир в многоквартирном доме, противоречит су-

шеству отношений и не соответствует статье 6 ГК РФ. В связи с этим суд указал на свободу договора, который может быть заключен между каждым собственником и управляющей компанией. Принимая во внимание изложенное, а также отказ судом собственнику в признании решения собрания недействительным, можно сделать вывод, что данное решение действительно и имеет силу для собственников, принявших участие в собрании.

С определенной долей условностей можно сказать об отсутствии обязательной силы решения общего собрания для собственника, который не присутствовал на собрании, если суд удовлетворяет требование управляющей компании о взыскании с собственника задолженности на содержание общего имущества согласно нормам о неосновательном обогащении.

С одной стороны, суд считает управляющую компанию надлежащим истцом, а с другой — взыскивает задолженность в соответствии с нормами о неосновательном обогащении, а не по тарифам. В связи с этим решение общего собрания не является обязательным для собственника, не принимавшего участия в собрании. Воронежский областной суд пришел к выводу, что объем и размер расходов на содержание общего имущества должны быть установлены согласованным решением общего собрания всех собственников (апелляционное определение Воронежского областного суда от 25 ноября 2014 г. по делу № 33-606/2014).

Если при рассмотрении дела суд удовлетворяет требование о взыскании с собственника денежных средств на содержание общего имущества согласно утвержденным на общем собрании тарифам, можно говорить, что такое решение обязательно для всех собственников. В этом случае суд применяет ЖК РФ, а согласно статье 46 ЖК РФ решение общего собрания обязательно для всех собственников (решение Арбитражного суда г. Москвы от 3 июня 2013 г. по делу № А40-152852/12).

Отсутствие прямого регулирования отношений собственников помещений в нежилом здании при проведении общего собрания способно породить противоречивые выводы суда. Арбитражный суд г. Москвы при рассмотрении дела о взыскании с собственника денежных средств на содержание общего имущества сначала указал, что порядок участия собственников в расходах на содержание

общего имущества должен быть установлен согласованным решением общего собрания всех собственников. Но, поскольку в материалах дела было судебное решение о признании недействительным решения общего собрания собственников (в котором должник не участвовал) согласно нормам ЖК РФ, арбитражный суд все-таки пришел к выводу об обязательности решения общего собрания для всех собственников (решение Арбитражного суда г. Москвы от 27 марта 2015 г. по делу № А40-166259/2014).

При решении вопроса об обязательности принятых на общем собрании решений для всех собственников суд отдает приоритет либо статье 247 ГК РФ (используя ограничительное толкование) либо статье 6 ГК РФ, на основании которой применяет нормы ЖК РФ (используя широкое толкование). К сожалению, вопрос об обязательности не был решен его включением в главу 9.1 ГК РФ главы 9.1

Согласно пункту 2 ст. 181.1 ГК РФ решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании. В данном случае норма отсылает к порождающему правовые последствия закону, который в отношении нежилого здания отсутствует.

Применение данной нормы к отношениям собственников помещений в нежилых зданиях на данный момент парализовано. Но суды опять же выходят из сложившейся ситуации с помощью аналогии закона. Арбитражный суд Орловской области установил иерархию применения норм права к отношениям собственников помещений в нежилом здании: прямые специальные нормы (которые в настоящий момент отсутствуют), специальные нормы по аналогии закона, нормы главы 9.1 ГК РФ (решение Арбитражного суда Орловской области от 13 апреля 2015 г. по делу № А48-5950/2014).

Поскольку нормы главы 9.1 ГК РФ могут быть применены к отношениям собственников помещений в нежилом здании, только если суд придет к выводу, что к отношениям сторон по аналогии закона подлежат применению нормы ЖК РФ, то установление обязательности решения общего собрания для всех собственников исключительно нормами главы 9.1 ГК РФ невозможно.

Резюмируем: обязательность решения общего собрания для собственников, которые не участвовали в собра-

нии, зависит исключительно от распространения на данные отношения норм ЖК РФ по аналогии. При этом данный вопрос зависит от усмотрения суда, что не отвечает признакам стабильности отношений.

### Оспаривание решения общего собрания

Попытки оспорить решение общего собрания собственников помещений в нежилом здании сталкиваются с многочисленными трудностями, которые обусловлены отсутствием прямого регулирования порядка проведения данного собрания. На практике это может выражаться в отказе в удовлетворении иска как на основании, что обжалование данного решения не предусмотрено действующим законодательством, а аналогия закона в данном случае неприменима<sup>2</sup>, так и в связи с признанием неопровержимости содержащихся в протоколе общего собрания сведений при невозможности применения норм ЖК РФ.

Ключевое значение при обжаловании решения общего собрания имеет установление судом норм права, которые подлежат применению. Если суд приходит к выводу, что к отношениям сторон подлежат применению нормы ЖК РФ, рассмотрение дела осуществляется с учетом статей 44–48 ЖК РФ. Распространение норм ЖК РФ осуществляется на основании аналогии закона (постановление ВАС РФ № 64). В связи с тем, что отсутствует прямое регулирование, обнаруживается конкуренция норм применимого права: нормы ЖК РФ по аналогии или статьи 247 ГК РФ в ограничительном толковании.

Применение статьи 247 ГК РФ свидетельствует о недействительности любого решения общего собрания, если в таком собрании не принимал участие хотя бы один собственник. На практике такое толкование статьи 247 ГК РФ приводит к выводу о ничтожности решения общего собрания (решение Арбитражного суда Свердловской области от 12 мая 2010 г. № А60-57683/2009).

Принимая во внимание характер отношений между собственниками, а также необходимость управления и содержания общего имущества, суды нередко отходят от формального применения статьи 247 ГК РФ и пытаются

соотнести указанную статью с нормами ЖК РФ. На практике это приводит к выводу, что общее собрание собственников представляет собой частный случай регулирования отношений долевой собственности. При этом учитывается множественность собственников и затруднительность согласования воли всех собственников, как это предполагает статья 247 ГК РФ (постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 декабря 2010 г. по делу № А53-7807/2010).

На возможность совместного применения к отношениям сторон статьи 247 ГК РФ и норм ЖК РФ указывает Верховный Суд РФ, который при рассмотрении кассационной жалобы пришел к выводу о правильном применении судами первой и апелляционной инстанций статей 244, 246, 247 ГК РФ, статей 46, 48 ЖК РФ, а также о правомочности собрания, поскольку в нем приняли участие собственники помещений, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов (определение Верховного Суда РФ от 3 марта 2015 г. № 309-ЭС15-656).

Возможность применения по аналогии закона норм ЖК РФ обусловлена в первую очередь отсутствием в законе процедуры согласования всеми участниками долевой собственности вопросов управления зданием. В связи с этим суды приходят к выводу, что проведение общего собрания собственников помещений в нежилых зданиях в соответствии со статьями 44–48 ЖК РФ не противоречит требованиям статьи 247 ГК РФ (апелляционное определение Кемеровского областного суда от 16 января 2013 г. по делу № 33-221/2013).

В основании позиции расширительного толкования статьи 247 ГК РФ лежит следующий довод: ни положения ГК РФ, ни положения ЖК РФ о порядке владения и пользования общим имуществом не дают оснований полагать, что отсутствие согласия одного из участников общей долевой собственности по вопросу использования такого имущества является безусловным основанием для признания незаконными действий, связанных с его использованием (апелляционное определение Пермского краевого суда от 26 декабря 2012 г. по делу № 33-8578/2012).

В судебной практике достаточно широко распространена позиция, согласно которой нормы ЖК РФ не подлежат применению к обжалованию решения общего со-

<sup>2</sup> Пьянкова А. Индивидуальное регулирование вместо нормативного // ЭЖ-Юрист. 2012. № 7.



брания собственников помещений в нежилом здании. Данная позиция базируется на отсутствии схожести отношений между собственниками нежилых и жилых помещений, что выражается в различиях режимов пользования объектами жилищного фонда и нежилыми объектами (постановление ФАС Уральского округа от 27 октября 2010 г. по делу № А60-57683/2009).

Принимая во внимание позицию судов, которая базируется на невозможности применения к отношениям сторон норм ЖК РФ по аналогии, а также отсутствие прямого регулирования отношений по оспариванию решения общего собрания собственников помещений в нежилых зданиях, стоит сделать вывод: признать недействительным данное решение практически невозможно.

Согласно нормам Гражданского процессуального кодекса РФ и Арбитражного процессуального кодекса РФ суд при рассмотрении дела устанавливает нормы права, подлежащие применению при рассмотрении дела. При рассмотрении дел данной категории суд, с одной стороны, приходит к выводу, что нормы ЖК РФ не применяются, а с другой — не устанавливает, какие нормы подлежат применению. Указанная позиция в свою очередь приводит к выводу, что решение общего собрания не подлежит оспариванию (решение Арбитражного суда Свердловской области от 12 мая 2010 г. по делу № А60-57683/2009, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 апреля 2011 г. по делу № А60-32029/2010).

Косвенно данный вывод подтверждается апелляционным определением Краснодарского краевого суда от 31 января 2013 г. по делу № 33-2084/2013. Суд подтвердил обоснованность решения суда первой инстанции, которым было отказано в удовлетворении требования о признании недействительным решения общего собрания и указано, что статьи 44–48 ЖК РФ не подлежат применению. Также суд пришел к выводу о наличии на собрании кворума (более 50% голосов) исключительно на основании протокола общего собрания. Данная позиция суда крайне противоречива. Порядок определения кворума на момент рассмотрения дела содержался только в ЖК РФ, но суд указал на невозможность применения данного закона. Более того, суд при рассмотрении дела не установил нормы права, которые подлежат применению. Необходимо отметить факт, что данное дело было одним

из четырех дел, в рамках которых собственники нежилых помещений совершали попытки оспорить решение одного и того же собрания. Это стало возможным по причине того, что суды не привлекали остальных собственников к рассмотрению делу. В двух других делах суды также пришли к выводу, что нормы ЖК РФ при разрешении дела не подлежат применению, а на общем собрании кворум имелся согласно протоколу общего собрания (апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 29 ноября 2012 г. по делу № 33-20237/2012, апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 10 марта 2015 г. по делу № 33-4217/2015).

Оспорить указанное решение общего собрания получилось лишь в рамках рассмотрения четвертого дела. Стоит отметить, что суд первой инстанции пришел к выводу: к отношениям сторон не подлежат применению нормы ЖК РФ, а кворум имелся согласно сведениям протокола собрания. Однако суд апелляционной инстанции отменил решение первой инстанции и посчитал возможным применить нормы ЖК РФ. Только тогда суд перешел к исследованию доказательств, подтверждающих наличие или отсутствие кворума (апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 20 января 2015 г. по делу № 33-97/2015).

Решение общего собрания собственников помещений в нежилом здании при нераспространении на отношения сторон норм ЖК РФ можно расценивать как соглашение между этими собственниками (решение части собственников). Принятие решения о порядке владения и пользования общим имуществом может привести к возложению на собственника обязанностей, что входит в противоречие со статьей 308 ГК РФ. Отсутствие возможности оспорить такое решение свидетельствует о нарушении баланса прав и обязанностей, что противоречит духу гражданского законодательства.

Позиция судов о невозможности оспорить решение общего собрания по действующему законодательству, а также о неприменении норм ЖК РФ к отношениям сторон заставляет собственников искать возможные способы защиты нарушенного права. В связи с тем, что собственник является участником долевой собственности, можно предположить, что данному собственнику доступен весь арсенал способов защиты права собственности, в том числе негативный иск.

Статья 304 ГК РФ не содержит исчерпывающего перечня способов нарушения права собственности, которые предоставляют возможность собственнику обратиться за судебной защитой. Согласно пункту 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» иск об устранении нарушений права собственности, даже если эти нарушения не были соединены с лишением владения, подлежит удовлетворению также в случае, когда истец докажет, что имеется реальная угроза нарушения его права собственности или законного владения со стороны ответчика. В связи с этим возложение обязанностей в противоречие статье 308 ГК РФ может свидетельствовать о реальной угрозе нарушения права собственника.

Обширная судебная практика о возможности обращения в суд на основании статьи 304 ГК РФ с целью защиты права в случае принятия решения не всеми собственниками отсутствует. Однако можно сделать вывод: суды отрицательно относятся к такому способу защиты. К сожалению, достаточное обоснование невозможности защиты права согласно статье 304 ГК РФ отсутствует. Суд всего лишь приходит к выводу, что данная статья не применяется к отношениям по оспариванию решения общего собрания (решение Королевского городского суда Московской области от 12 октября 2011 г. по делу № 2-2049/11).

Встречаются также случаи формального отказа в принятии искового заявления по статье 304 ГК РФ к производству. Краснодарский краевой суд определением от 11 декабря 2014 г. по делу № 33-27003/2014 подтвердил законность отказа судом первой инстанции в принятии к производству искового заявления о признании решения общего собрания собственников не являющимся обязательным для этого собственника на основании статей 247 и 304 ГК РФ. При этом основанием для отказа суд посчитал наличие решения Адлерского районного суда г. Сочи от 5 сентября 2014 г. по делу № 2-2298/2014, которым собственнику было отказано в удовлетворении иска о признании недействительным данного решения общего собрания. Но стоит отметить, что это решение суда так и не вступило в законную силу, следовательно,

отказ суда в принятии иска к производству не был основан на нормах права. Данное обстоятельство свидетельствует о крайнем нежелании рассматривать дела, выходящие за рамки устоявшейся судебной практики.

Формальное применение статьи 247 ГК РФ, а также статей 44–48 ЖК РФ приводит к выводу: в общем собрании не могут принимать участие лица, право собственности которых на нежилое помещение не зарегистрировано (апелляционное определение Амурского областного суда от 4 февраля 2013 г. по делу № 33АП-278/13), что приводит к невозможности учесть голос данного лица при голосовании (апелляционное определение Краснодарского краевого суда от 20 января 2015 г. по делу № 33-97/2015). Указанные обстоятельства являются основанием признания недействительным решения общего собрания.

Более того, отсутствие достаточного количества помещений, в отношении которых зарегистрировано право собственности, свидетельствует об отсутствии кворума для проведения собрания. Принятое при таких обстоятельствах решение не будет являться решением общего собрания. Кроме того, будет отсутствовать сам факт общего собрания собственников помещений, что является основанием признания решения собрания недействительным (решение Кировского районного суда г. Омска от 30 января 2014 г. по делу № 2-103/2014).

Отсутствие прямого регулирования порядка проведения общего собрания собственников помещений в нежилом здании приводит к разнообразию подходов оспаривания решения такого собрания. Собственники вынуждены в максимальной степени учитывать позицию конкретного суда относительно возможности применения к отношениям сторон норм ЖК РФ. От решения данного вопроса в целом зависит возможность признания решения собрания недействительным: если ЖК РФ не подлежит применению, суд может прийти к выводу о невозможности оспорить решение собрания, поскольку законодательством такая возможность не предусмотрена.

В литературе при рассмотрении отношений между собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме встречается позиция, согласно которой сократить количество споров можно путем включения в ЖК РФ положений о том, что к собственникам нежилых

помещений применяются положения, установленные для собственников жилых помещений, за исключением случаев, установленных ЖК РФ<sup>3</sup>. Данное предложение можно попробовать распространить на отношения собственников помещений в нежилом здании.

### Вывод

Возникновение режима общей долевой собственности предусматривает необходимость установления порядка владения и пользования общим имуществом. Законодательством собственникам помещений в нежилом здании предоставлена возможность заключить соглашение, которое определит такой порядок, а при отсутствии согласия обратиться в суд. Такой способ эффективно функционирует, если количество собственников незначительно. При наличии большого количества собственников подписать соглашение об установлении порядка владения и пользования общим имуществом практически невозможно.

С целью управления общим имуществом собственники вынуждены прибегать к известным способам согласования воли, которым является решение общего собрания. Законодательство не содержит положений о порядке проведения общего собрания собственников помещений в нежилом здании. Данное обстоятельство приводит к сомнениям относительно обязательности принятого решения для собственников, которые не участвовали в собрании. В судебной практике подтверждением тому является удовлетворение требований управляющей компании о взыскании с собственника задолженности за содержание общего имущества согласно нормам о неосновательном обогащении, а не по тарифам.

Существенная проблема отсутствия прямого регулирования заключается в неопределенности способов защиты прав собственника, не принимавшего участия в собрании и считающего, что его права нарушены. Показательным является подход судов, которые отказывают в удовлетворении иска о признании решения общего собрания недействительным по причине того, что оспаривание такого решения не предусмотрено законом.

В настоящий момент единственным способом регулирования отношений по проведению общего собрания собственников помещений в нежилом здании является применение норм ЖК РФ по аналогии закона. Об этом свидетельствуют правовые позиции ВАС РФ и Верховного Суда РФ. Но, как показывает судебная практика, суды выборочно подходят к возможности применения норм ЖК РФ, формируя свои выводы в том числе на отсутствии схожести отношений.

Сложившаяся ситуация отрицательно сказывается на стабильности гражданского оборота, поскольку собственники вынуждены принимать во внимание сложившуюся судебную практику по вопросу общего собрания собственников при определении порядка владения и пользования общим имуществом.

### Библиография

#### Периодические издания

*Баранова Д.Н.* Правовые гарантии осуществления гражданских прав и обязанностей субъектами жилищных правоотношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Адвокат. 2010. № 5.

*Гришаев С.П.* Проблемы осуществления права общей долевой собственности на недвижимое имущество // СПС «КонсультантПлюс». 2005.

*Пьянкова А.* Индивидуальное регулирование вместо нормативного // ЭЖ-Юрист. 2012. № 7.

#### Нормативные правовые акты

Гражданский кодекс РФ (часть первая) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Жилищный кодекс РФ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 14.  
Арбитражный процессуальный кодекс РФ // Парламентская газета. 2002. № 140, 141.

Гражданский процессуальный кодекс РФ // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

#### Судебная практика

Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания».

<sup>3</sup> Баранова Д.Н. Правовые гарантии осуществления гражданских прав и обязанностей субъектами жилищных правоотношений в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Адвокат. 2010. № 5.



Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Определение Верховного Суда РФ от 3 марта 2015 г. № 309-ЭС15-656.

Постановление ФАС Уральского округа от 27 октября 2010 г. по делу № А60-57683/2009.

Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 августа 2010 г. по делу № А60-57683/2009.

Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 декабря 2010 г. по делу № А53-7807/2010.

**Контактная информация об авторе:** Федоров Павел Геннадьевич, генеральный директор ООО «Компания «ЮстПро»; e-mail: fedorovpg@mail.ru.