

# Множественность лиц на стороне контрагента — собственника недвижимости: что учитывать перед заключением договора?

Если объект недвижимости находится в собственности двух и более лиц, заключение любых сделок с таким имуществом в том или ином виде предполагает согласование со всеми его собственниками. На что следует обращать внимание при покупке или аренде объекта недвижимости, когда на стороне собственника недвижимости выступают несколько лиц, читайте в материале.

## Риски

**И**мущество, находящееся в собственности двух и более лиц, считается принадлежащим им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из них (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или более лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. При этом на делимое имущество общая собственность возникает в случаях, предусмотренных договором или законом. Например, в соответствии с положениями ст. 290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома. Общая долевая собственность возникает также в результате заключения договора простого товарищества (договора о совместной деятельности) в силу ст. 1043 ГК РФ, если иное не установлено законом ли договором либо не вытекает из существа обязательства.

По общим правилам, предусмотренным гражданским законодательством, общая собственность на недвижимое имущество считается долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности (так, например, законным режимом имущества супругов является режим совместной собственности).

Различия режимов долевой и совместной собственности заключаются в особенностях владения, пользования и распоряжения имуществом. В чем состоят эти особенности, рассмотрим далее.

## справка

*Доля в праве собственности на имущество не предполагает выделения конкретной части имущества, а выражается в объеме правомочий собственника по отношению к общему имуществу. Таким образом, при оформлении права общей*

*долевой собственности на объекты недвижимости осуществляется государственная регистрация долей в праве общей собственности на объекты недвижимости (а не долей в имуществе, выделенных в натуре) (см. письмо Росреестра от 25.02.2016 № 14-исх/02424-ГЕ/16).*

## Порядок распоряжения общим имуществом

Порядок распоряжения общим имуществом зависит в первую очередь от режима собственности на такое имущество (совместная или долевая), но в любом случае распоряжение таким имуществом так или иначе осуществляется по согласованию со всеми участниками общей собственности.

По общему правилу каждый участник совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения участников или закона (определенные особенности владения, пользования, распоряжения общим имуществом, например, предусмотрены в отношении общего имущества супругов). Совершенная участником совместной собственности сделка по распоряжению общим имуществом может быть признана недействительной по требованию других участников по мотивам отсутствия у лица, совершившего сделку, необходимых для этого полномочий, но исключительно при условии, что контрагент знал или заведомо должен был знать об отсутствии таких полномочий (п. 3 ст. 253 ГК РФ).

Участник долевой собственности вправе распорядиться своей долей по своему усмотрению при условии соблюдения при ее возмездном отчуждении правил о преимущественном праве покупки, предусмотренных ст. 250 ГК РФ, которое имеют остальные участники долевой собственности перед третьими лицами, за исключением отдельных случаев, предусмотренных законом. Соответственно, для соблюдения данного условия продавец доли должен известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и других условий сделки. Если остальные участники долевой собственности не реализуют преимущественное право на приобретение доли в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. Важно учитывать, что уступка преимущественного права покупки доли законом не допускается.

В случае продажи доли с нарушением преимущественного права покупки любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

На практике, как правило, сособственники имущества, находящегося в долевой собственности, для целей передачи его в аренду предпочитают заключать между собой соглашения, определяя в натуре части объекта (например, отдельные помещения в здании), соответствующие размеру долей в праве, и устанавливая, что распоряжение такими частями осуществляется каждым собственником самостоятельно (Определение ВС РФ от 06.04.2017 по делу № А19-20019/2015, постановление АС Поволжского округа от 07.06.2016 по делу № А55-20279/2015). В таком случае арендодателем по договору может выступать один собственник, что значительно упрощает жизнь арендатора.

При наличии такого соглашения собственников арендатору необходимо обращать особое внимание на то, требуется ли по его условиям получать согласие иных сособственников на передачу имущества в аренду и, если требуется, получено ли такое согласие надлежащим образом. Важно учитывать, что договор аренды, заключенный без такого согласия, могут признать недействительным (постановления АС Волго-Вятского округа от 19.07.2017 по делу № А79-6367/2016, Северо-Западного округа от 29.07.2016 по делу № А56-47693/2015). При этом сособственник, без согласия которого имущество передано в аренду, вправе предъявить к арендатору и сособственнику, выступившему арендодателем по договору, требование о взыскании доходов, которые данные лица извлекли или должны были извлечь, при условии, что они знали об отсутствии у арендодателя права на заключение договора аренды (п. 12 постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»).

Очевидно, что необходимость согласования условий договора аренды со всеми участниками собственности значительно усложняет переговорный процесс. Во избежание споров сособственникам рекомендуется согласовать порядок владения, пользования и распоряжения общим имуществом, определив конкретные части имущества, которые соразмерны их долям в праве, и передавать их в аренду самостоятельно.

Имущество, находящееся в долевой собственности, может

быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества по соглашению с другими участниками собственности, а при недостижении такого соглашения — в судебном порядке либо, если выдел соответствующей доли по тем или иным причинам невозможен, вправе требовать выплаты ему компенсации стоимости доли (ст. 252 ГК РФ).

Таким образом, во избежание рисков оспаривания сделки в отношении недвижимого имущества, которое находится или ранее находилось в общей собственности, необходимо перед ее совершением проверять правомерность приобретения продавцом титула собственника, наличие у него полномочий на распоряжение имуществом, соблюдение правил о преимущественном праве покупки доли (если применимо) и иных согласованных участниками порядка и условий распоряжения общим имуществом (при наличии).

## Порядок пользования общим имуществом

Множественность лиц на стороне собственника имущества предполагает необходимость согласования порядка осуществления прав и несения обязанностей в отношении данного имущества со всеми участниками общей собственности.

На практике значительное количество споров возникает в связи с нарушением собственниками или иными правообладателями объектов недвижимости установленного порядка пользования общим имуществом, в частности, в связи с использованием общего имущества без согласования с другими собственниками (например, в связи с самовольным использованием фасадов, крыш зданий для размещения рекламных конструкций, самовольного занятия чердачного, подвального помещений для складирования на их территории имущества одного из собственников помещений в данном здании, несогласованное размещение оборудования и т.п.)

В качестве примера последствий несогласования собственниками порядка пользования общим имуществом можно привести дело по заявлению ТСЖ к банку об истребовании из его незаконного владения помещения общего пользования, расположенного на первом этаже здания многоквартирного дома, и обязанности банка, сделавшего ремонт в этом помещении, привести его в первоначальное состояние (Определение ВС РФ от 05.12.2016 по делу № 304-ЭС16-10165). Свои требования ТСЖ мотивировало тем, что банк, яв-



ляясь собственником нежилого помещения, расположенного на первом этаже многоквартирного дома, самовольно занял еще и помещение вестибюля, являющееся местом общего пользования, и использовал его в своих интересах в качестве офиса. Этим, по мнению истца, банк нарушил права и законные интересы других собственников помещений многоквартирного дома.

Решением суда первой инстанции, которое поддержал ВС РФ, исковые требования были удовлетворены. В отсутствие соблюдения порядка пользования общим имуществом ВС РФ пришел к выводу, что действия ответчика повлекли ограничение доступа других собственников помещений в многоквартирном доме в спорное помещение и нарушили права общей долевой собственности.

Мотивируя выводы о возможном использовании такого способа защиты прав, как обязанность ответчика привести спорное помещение в первоначальное состояние, ВС РФ сослался на ранее сформулированную Президиумом ВАС РФ позицию по делу от 25.10.2012 № 5910/11 о праве участника долевой собственности требовать восстановления прежнего состояния имущества, существовавшего до нарушения права другим участником общей собственности, а также указал на необходимость оценки действий сторон с точки зрения их добросовестности, руководствуясь разъяснениями, содержащимися в п. 1 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Учитывая изложенное, потенциальным приобретателям прав на недвижимое имущество в случаях, когда имеет место множественность лиц на стороне собственника недвижимости, важно на этапе согласования сделки проверять наличие соглашений, устанавливающих порядок пользования общим имуществом, и учитывать их при эксплуатации объекта недвижимости.

В отсутствие согласованного порядка пользования общим имуществом необходимо предварительно согласовать с собственниками всех помещений в здании планируемые действия в отношении имущества общего пользования (например, вопросы размещения в местах общего пользования рекламных конструкций, вывесок, иного имущества и т.п.). Во избежание споров такое согласование должно быть получено в письменной форме и однозначно выражать одобрение участников общей собственности на совершение предполагаемых действий в отношении общего имущества. Например, при размещении рекламной конструкции рекомендуется согласовать проект такой конструкции (в том числе место ее размещения, форму, размеры, цветовое решение и другие детали, которые могут иметь значение). В некоторых случаях также соглашением собственников

может быть предусмотрен порядок получения такого согласования и санкции за его нарушение (например, направление уведомления за определенный срок и (или) его установленная форма, форма получения согласия собственников и т.п.).

На практике возникают споры, связанные с выявлением новым правообладателем помещений в процессе эксплуатации объекта недвижимости соглашений о порядке и условиях эксплуатации имущества общего пользования, заключенных прежними собственниками здания, которые не были оговорены продавцом или арендодателем. В связи с этим при заключении договора купли-продажи недвижимости рекомендуем указывать в нем, существуют ли какие-либо действующие соглашения в отношении порядка пользования общим имуществом, и при наличии — включать их в качестве приложений к договору либо заключить соглашение о замене стороны в таких соглашениях с предыдущего собственника на покупателя. В интересах приобретателя рекомендуется также включать в условия договоров заверения продавца/арендодателя о том, что иные соглашения в отношении порядка пользования общим имуществом, которые не были оговорены при заключении договора, отсутствуют. При этом несоответствие данного заверения фактическим обстоятельствам будет считаться существенным нарушением договора, которое даст приобретателю/арендатору право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения договора, а также требовать возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды.

#### Неотделимые улучшения

Важно учитывать, что, если участником общей долевой собственности за свой счет будут осуществлены неотделимые улучшения общего имущества, например переоборудование и (или) реконструкция, он будет иметь право на соразмерное осуществленному вкладу увеличение своей доли в праве на общее имущество в порядке, предусмотренном ст. 245 ГК РФ. Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением сторон, поступают в собственность того из участников, который их произвел. Вместе с тем соглашением собственников может быть предусмотрен и иной порядок.

Стоит отметить, что на практике споры, связанные с неотделимыми улучшениями недвижимого имущества, возникают достаточно часто. В каких же случаях произведенные улучшения позволяют собственнику имущества, находящегося в общей долевой собственности, увеличить свою долю в праве на общее имущество?

Интересные выводы по данному вопросу содержатся в Определении ВС РФ от 27.12.2016 по делу № 308-ЭС16-10315. В этом деле участник долевой собственности обратился с иском к другому участнику о при-

знании права на увеличенную долю в праве общей долевой собственности на нежилое помещение в связи с произведенными неотделимыми улучшениями, в результате которых общая площадь помещения увеличилась. Суд первой инстанции пришел к выводу, что для изменения долей в общей собственности в связи с проведенными неотделимыми улучшениями необходимо наличие соглашения собственников об изменении долей вследствие произведенных улучшений имущества. Поскольку такое соглашение между сторонами не было достигнуто, в удовлетворении заявленных требований было отказано.

Не соглашаясь с такими выводами, суды вышестоящих инстанций приняли во внимание факт наличия согласования вторым сособственником проекта работ по улучшению спорного помещения и переписку сторон, а также отсутствие возражений второго собственника касательно выполнения работ по реконструкции/переоборудованию помещения за счет истца, что в комплексе свидетельствовало о фактическом согласии ответчика на проведение указанных работ истцом и за его счет. В итоге Судебная коллегия по экономическим спорам ВС РФ посчитала, что неотделимые улучшения общего имущества произведены истцом с соблюдением установленного порядка пользования общим имуществом, в связи с чем истец в соответствии со ст. 245, 247 ГК РФ вправе требовать увеличения его доли в праве на общее имущество.

При этом ВС РФ отметил, что положения ст. 245 ГК РФ не предусматривают необходимости наличия специального соглашения между собственниками недвижимого имущества для изменения долей вследствие производства неотделимых улучшений. Для этих целей достаточно подтверждения согласия всех участников собственности с выполнением соответствующих работ в отношении общего имущества другим участником и за его счет. Иной подход повлек бы нарушение прав участника долевой собственности, имущественная оценка доли которого в общем имуществе возросла за счет привнесения улучшений, произведенных с согласия других участников.

Вместе с тем во избежание рисков возникновения подобных споров в соглашениях, заключаемых в отношении недвижимости со множественностью лиц на стороне собственника, рекомендуется предусматривать порядок согласования любых работ в отношении общего имущества, условия и порядок изменения долей в общей долевой собственности (соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества), а также условия и порядок компенсации стоимости произведенных улучшений.

#### Отдельные рекомендации арендатору

При заключении договора аренды со множественностью лиц на стороне арендодателя в двусторонне обязывающем обязательстве арендатору противостоят несколько лиц, что неизбежно ставит вопрос о том, в каком порядке арендатор должен исполнять свои обязанности перед каждым из участников общей собственности и в каком порядке он вправе требовать от них встречного предоставления. Особую остроту эта проблема приобретает в свете положений ГК РФ о солидарных обязательствах. Так, в силу ст. 322 ГК РФ солидарная обязанность (ответственность) или солидарное требование возникают, если они предусмотрены договором или законом, в частности, в случае неделимости предмета обязательства.

Солидарность требования предполагает, что любой из солидарных кредиторов вправе в любой момент предъявить требования к должнику в полном объеме. Получается, что арендатор по договору со множественностью лиц на стороне арендодателя будет нести обязанности в полном объеме перед каждым из арендодателей, если иное не будет предусмотрено договором. Так, например, по смыслу указанных норм, любой арендодатель будет вправе предъявить к арендатору требование о внесении ему арендной платы в полном объеме.

В связи с этим крайне важно прописать порядок исполнения арендатором своих обязанностей перед арендодателями-сособственниками, в частности порядок внесения арендной платы за пользование объектом недвижимости и исполнения обязательств по перечислению иных платежей.

Дополнительные сложности могут возникнуть в случае, если арендатору необходимо получить согласие арендодателей на совершение каких-либо действий в отношении объекта аренды, будь то улучшение арендованного имущества, передача его в субаренду, перенал и т.д. Очевидно, что в этом случае существует достаточно высокий риск возникновения внутренних разногласий между сособственниками, что может затянуть процесс согласования. Соответственно, в интересах арендатора включить в договор условие о том, что требуемое согласие считается полученным при условии получения согласования от одного управомоченного сособственниками на выдачу такого согласия лица либо при отсутствии со стороны управомоченных арендодателей лиц возражений в отношении совершения действий в установленный в договоре срок.

Затруднения могут также возникнуть при возврате арендованного имущества, например в случае необоснованного уклонения одного из арендодателей от подписания акта возврата имущества. Необходимо учитывать, что согласно сформировавшейся в судебной практике позиции, по общему пра-

вилу, не может быть признан правомерным возврат имущества только одному из арендодателей — участников общей собственности (постановление АС Поволжского округа от 14.09.2015 по делу № А55-21500/2014). В связи с этим в интересах арендатора будет включать в договор условие о том, что его обязанность вернуть арендуемое имущество считается исполненной с момента подписания акта возврата одним управомоченным арендодателями лицом либо при отсутствии мотивированного отказа управомоченных арендодателями лиц (или лица) от приемки возвращаемого имущества в установленный в договоре срок.

Кроме того, для защиты интересов арендатора можно порекомендовать урегулировать в договоре порядок компенсации арендатору вреда, причиненного по вине арендодателей. При возникновении таких убытков арендатор может быть освобожден от обязанности устанавливать, по вине кого из сособственников был причинен вред, и иметь право предъявить требование о возмещении вреда к любому из сособственников.

#### с п р а в к а

*Необходимо иметь в виду, что освобождение арендатора от уплаты арендных платежей одним из арендодателей не влечет освобождения арендатора от данной обязанности по отношению к другим арендодателям (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 02.10.2009 по делу № А29-3547/2008). Арендатор обязан будет продолжать уплачивать арендную плату остальным арендодателям пропорционально их долям в праве общей собственности. Также и досрочное прекращение договора аренды возможно исключительно по соглашению всех участников договора (постановления АС Восточно-Сибирского округа от 17.03.2016 по делу № А10-2788/2015, Уральского округа от 03.11.2015 по делу № А60-7747/2015).*

В завершение отметим, что заключение договора со множественностью лиц на стороне собственника недвижимости в любом случае потенциально сопряжено для приобретателя прав на такое имущество с большим количеством рисков по сравнению с приобретением прав на имущество у единоличного собственника. Вместе с тем часть из таких рисков возможно минимизировать при условии грамотного структурирования сделки и включения в ее условия положений, содержащих реализуемые на практике правовые механизмы обеспечения баланса прав и защиты интересов обеих сторон.

**Ирина Афанасьева, юрист,  
Ксения Дружинина,  
младший юрист практики  
«Недвижимость. Земля.  
Строительство» юридической  
фирмы VEGAS LEX**