

# 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 либо 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 супружеского 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 супружеского). 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, собственники 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 собственников 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 собственник, без согласия которого имущество передано в аренду, вправе предъявить к арендатору и собственнику, 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 собственникам 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 правомочий 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, крыши зданий для размещения рекламных конструкций, самовольного занятия чердачного, подвалного помещения 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 нежило-го помещения, расположенного на первом этаже многоквартирного дома, самовольно за-нял 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 обяза-ние ответчика привести спорное помещение в первоначаль-ное состояние, ВС РФ сослал-ся на ранее сформированную Президиумом ВАС РФ позицию по делу от 25.10.2012 № 5910/11 о праве участника долевой соб-ственности требовать восста-новления прежнего состояния имущества, существовавше-го до нарушения права другим участником общей собствен-ности, а также указал на не-об-ходимость оценки действий сторон с точки зрения их добро-совестности, руководствуясь разъяснениями, содержащими-ся в п. 1 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых по-ложений раздела I части первой Гражданского кодекса Россий-ской Федерации».

Учитывая изложенное, по-тенциальным приобретателям прав на недвижимое имущество в случаях, когда имеет место множественность лиц на сто-роне собственника недвижимости, важно на этапе согласования сделки проверять наличие соглашений, устанавливающих порядок пользования об-щим имуществом, и учитывать их при эксплуатации объекта недвижимости.

В отсутствие согласованно-го порядка пользования общим имуществом необходимо предварительно согласовать с соб-ственниками всех помещений в здании планируемые действия в отношении имущества обще-го пользования (например, во-просы размещения в местах об-щего пользования рекламных конструкций, вывесок, иного имущества и т.п.). Во избежа-ние споров такое согласование должно быть получено в пись-менной форме и однозначно выражать одобрение участни-ков общей собственности на совершение предполагаемых действий в отношении общего имущества. Например, при раз-мещении рекламной конструкции рекомендуется согласо-вать проект такой конструкции (в том числе место ее разме-щения, форму, размеры, цветово-е решение и другие детали, которые могут иметь значе-ние). В некоторых случаях также соглашением собственников

может быть предусмотрен по-рядок получения такого согла-сования и санкции за его нарушение (например, направление уведомления за определенный срок и (или) его установленная форма, форма получения согла-сия собственников и т.п.).

На практике возникают спо-ры, связанные с выявлением новым правообладателем по-мещений в процессе эксплуата-ции объекта недвижимости со-глашений о порядке и условиях эксплуатации имущества обще-го пользования, заключенных прежними собственниками зда-ния, которые не были оговорены продавцом или арендодателем. В связи с этим при заключе-нии договора купли-продажи недвижимости рекомендуем указывать в нем, существую-ю ли какие-либо действующие соглашения в отношении порядка пользования общим имуще-ством, и при наличии — вклю-чать их в качестве приложений к договору либо заключить со-глашение о замене стороны в таких соглашениях с предыду-щего собственника на покупате-ля. В интересах приобретателя рекомендуется также включать в условия договоров заверения продавца/арендодателя о том, что иные соглашения в отноше-нии порядка пользования об-щим имуществом, которые не были оговорены при заклю-чении договора, отсутствуют. При этом несоответствие данно-го заверения фактическим об-стоятельствам будет считаться существенным нарушением договора, которое даст приобрете-ту/арендатору право в од-ностороннем внесудебном по-рядке отказаться от исполнения договора, а также требовать возмещения убытков, в том числе упущенной выгоды.

### Неотделимые улучшения

Важно учитывать, что, если участником общей долевой соб-ственности за свой счет будут осущесвлены неотделимые улучшения общего имущества, например переоборудование и (или) реконструкция, он буд-дет иметь право на соизмери-ное осуществленному вкладу увеличение своей доли в право-не на общее имущество в по-рядке, предусмотренном ст. 245 ГК РФ. Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашени-ем сторон, поступают в соб-ственность того из участников, который их произвел. Вместе с тем соглашением собственников может быть предусмотрен иной порядок.

Стоит отметить, что на практике споры, связанные с неот-делимыми улучшениями недви-жимого имущества, возникают достаточно часто. В каких же случаях произведенные улуч-шения позволяют собственнику имущества, находящегося в об-щей долевой собственности, уве-личить свою долю в праве на об-щее имущество?

Интересные выводы по данно-му вопросу содержатся в Опре-делении ВС РФ от 27.12.2016 по делу № 308-ЭС16-10315. В этом деле участник долевой собственности обратился с ис-ком к другому участнику о при-

знании права на увеличенную долю в праве общей долевой собственности на нежилое по-мещение в связи с произведен-ными неотделимыми улучше-ниями, в результате которых общая площадь помещения уве-личилась. Суд первой инстанции пришел к выводу, что для измене-ния долей в общей собствен-ности в связи с проведенными неотделимыми улучшениями необходимо наличие соглаше-ния собственников об измене-нии долей вследствие произве-денных улучшений имущества. Поскольку такое соглашение между сторонами не было до-стигнуто, в удовлетворении за-явленных требований было от-казано.

Не соглашаясь с такими вы-водами, суды вышестоящих ин-станций пришли во внимание факт наличия согласования вторым собственником проек-та работ по улучшению спор-ного помещения и переписку сторон, а также отсутствие воз-ражений второго собственника касательно выполнения работ по реконструкции/переобору-дованию помещения за счет истца, что в комплексе свиде-тельствовало о фактическом со-гласии ответчика на проведение указаных работ истцом и за его счет. В итоге Судебная коллегия по экономическим спо-рам ВС РФ посчитала, что не-отделимые улучшения общего имущества произведены истцом с соблюдением установленно-го порядка пользования общим имуществом, в связи с чем ис-тец в соответствии со ст. 245, 247 ГК РФ вправе требовать увели-чения его доли в праве на обще-е имущество.

При этом ВС РФ отметил, что положения ст. 245 ГК РФ не предусматривают необходи-мости наличия специального со-глашения между собственни-ками недвижимого имущества для изменения долей вслед-ствие производства неотдели-мых улучшений. Для этих це-лей достаточно подтверждения согласия всех участников соб-ственности с выполнением со-ответствующих работ в отноше-нии общего имущества другим участником и за его счет. Иной подход повлек бы нарушение прав участника долевой соб-ственности, имущественная оценка доли которого в общем имуществе возросла за счет привнесения улучшений, про-изведенных с согласия других участников.

Вместе с тем во избежание рисков возникновения подоб-ных споров в соглашениях, за-ключаемых в отношении недви-жимости со множественностью лиц на стороне собственника, рекомендуется предусматри-вать порядок согласования лю-бых работ в отношении общего имущества, условия и порядок изменения долей в общей долевой собственности (согла-шением всех участников доле-вой собственности может быть установлен порядок определе-ния и изменения их долей в за-висимости от вклада каждого из них в образование и при-ращение общего имущества), а также условия и порядок компенсации стоимости произве-денных улучшений.

### Отдельные рекомендации арендатору

При заключении договора аренды со множественностью лиц на стороне арендодателя в двусторонне обязываю-щем обязательстве арендатору противостоят несколько лиц, что неизбежно ставит вопрос о том, в каком порядке арендатор должен исполнять свои обязанности перед каждым из участников общей соб-ственности и в каком поряд-ке 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 (от-ветственность) или солидарное требование возникают, если они предусмотрены договором или законом, в частности, в слу-чае неделимости предмета обя-зательства.

Солидарность требования предполагает, что любой из со-лидарных кредиторов вправе в любой момент предъявить тре-бование к должнику в полном объеме. Получается, что арендатор по договору со множественностью лиц на стороне арендодателя будет нести обя-занности в полном объеме пе-ред каждым из арендодателей, если иное не будет предусмот-reno договором. Так, например, по смыслу указанных норм, лю-бой арендодатель будет вправе предъявить к арендатору требо-вание о внесении ему арендной платы в полном объеме.

В связи с этим крайне важно прописать порядок исполнения арендатором своих обязаннос-тей перед арендодателями-со-собственниками, в частности порядок внесения арендной пла-ты за пользование объектом не-движимости и исполнения обя-зательств по перечислению иных платежей.

Дополнительные сложности могут возникнуть в случае, если арендатору необходимо полу-чить согласие арендодателей на совершение каких-либо действий в отношении объекта аренды, будь то улучшение арендованного имущества, пе-редача его в субаренду, перена-ем и т.д. Очевидно, что в этом случае существует достаточ-но высокий риск возникновения внутренних разногласий между собственниками, что может затянуть процесс согласования. Соответственно, в интересах арендатора включить в договор условие о том, что требуемое со-гласие считается полученным при условии получения согласования от одного управомочен-ного собственниками на выдачу такого согласия лица либо при отсутствии со стороны уполномоченных арендодателями лиц возражений в отношении совершения действий в установ-ленный в договоре срок.

Затруднения могут также воз-никнуть при возврате арен-данного имущества, напри-мер в случае необоснованного уклонения одного из арендода-телей от подписания акта воз-врата имущества. Необходимо учитывать, что согласно сфор-мировавшейся в судебной практике позиции, по общему пра-

вилу, не может быть признан правомерным возврат имуще-ства только одному из арендода-телей — участникам общей соб-ственности (постановление АС Поволжского округа от 14.09.2015 по делу № А55-21500/2014). В свя-зи с этим в интересах арендата-ра будет включать в договор условие о том, что его обязан-ность вернуть арендодателю имущество считается исполнен-ной с момента подписания акта возврата одним уполномочен-ным арендодателем лицом либо при отсутствии мотивирован-ного отказа уполномоченных арендодателями лиц (или лица) от приемки возвращаемого иму-щества в установленный в до-говоре срок.

Кроме того, для защиты ин-тересов арендатора можно по-реекомендовать урегулировать в договоре порядок компенса-ции арендатору вреда, причинен-ного по вине арендодате-лей. При возникновении таких убытков арендатор может быть освобожден от обязаннос-ти устанавливать, по вине кого из собственников был причинен вред, и иметь право предъ-явить требование о возмещении вреда к любому из собствен-ников.

### справка

**Необходимо иметь в виду,** что свободождение арендато-ра от уплаты арендных пла-тежей одним из арендодате-лей не влечет освобождения арендатора от данной обя-занности 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 пропорциональ-но их долям в праве общей соб-ственности.

**Также и досрочное прекраще-ние договора аренды возможно исключительно по соглашению всех участников договора (по-стновления АС Восточно-Си-бирского 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 за-ключение договора со множественностью лиц на стороне собственника недвижимости в любом случае потенциаль-но сопряжено для приобрета-теля прав на такое имущес-ство с большим количеством рисков по сравнению с приоб-ретением прав на имущество у единоличного собственника. Вместе с тем часть из таких рисков возможно минимизи-ровать при условии грамотно-го структурирования сделки и включения в ее условия поло-жений, содержащих реализуе-мые на практике правовые ме-ханизмы обеспечения баланса прав и защиты интересов обе-их сторон.

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