

УДК 347.1

РЕШЕНИЕ СОБРАНИЯ СОСОБСТВЕННИКОВ: СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ

© Филатова У. Б., 2018

Иркутский государственный университет, г. Иркутск

Рассматривается вопрос применения гл. 9.1 ГК РФ к решениям участников гражданско-правовых сообществ собственников. Отмечается, что, несмотря на то что ст. 181.1 ГК РФ не ограничивает круг собственников, имеются в виду только решения собственников помещений в многоквартирном доме или нежилом здании и решения участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. Такая позиция законодателя не формирует единства восприятия института общей долевой собственности и не восполняет пробела в праве, связанного с отсутствием регулирования порядка, формы, условий действительности принятия решений собственниками в гл. 16 «Общая собственность» ГК РФ. Иностранное законодательство (Германии, Австрии, Швейцарии и Франции) иллюстрирует иную позицию, основанную на восприятии корпоративной природы отношений общей долевой собственности в целом, с применением принципа большинства при принятии решений. Автором отмечается, что, поскольку решение собрания, в отличие от договора, связывает юридическими последствиями как лиц, его принимавших, так и голосовавших против и не участвовавших в голосовании, то создается предпосылка нарушения прав миноритариев. Анализ действующего в России и иностранных правовых систем законодательства позволяет говорить о том, что законом предусмотрены гарантии, обеспечивающие соблюдение прав миноритарных участников гражданско-правового сообщества собственников. Такие гарантии условно можно разделить на формальные, связанные с соблюдением процедуры проведения собрания, голосования, оформления его результатов, доведения итогов собрания до всех участников гражданско-правового сообщества, и материальные, т. е. при которых суть принимаемых решений нарушает права миноритариев. Материальные гарантии позволяют собственникам принимать меры, направленные на сохранение имущества, его содержание.

Ключевые слова: решение собрания, юридический факт, собственники, общая долевая собственность, общее собрание.

Решение собрания в качестве юридического факта существует в правовой реальности России уже более четырех лет [1] и представляет собой один из наиболее ожидаемых итогов реформирования гражданского законодательства. Глава 9.1 ГК РФ [2] ввела в научный оборот новый термин «гражданско-правовое сообщество», перечислила виды этих сообществ, закрепила нормы о недействительности решений собраний.

Цель данной главы, очевидно, состояла в том, чтобы создать правовое регулирование порядка принятия решений собраний, оформления и признания их недействительными в первую очередь для тех гражданско-правовых сообществ, которые этого регулирования не имели. В. В. Витрянский отмечает: «Нормы гл. 9.1 ГК РФ рассчитаны на все случаи, когда закон связывает с принятием решения собрания (определенного гражданско-правового сообщества) наступление гражданско-правовых последствий, в том числе и на ситуации, когда законодательство, регулирующее соответствующие правоотношения, вовсе не содержит правил о порядке принятия и оспаривания таких решений. Более того, речь может идти и о тех решениях гражданских сообществ, которые ныне в законо-

дательстве не упоминаются, но могут появиться в будущем. При этом будет значительно облегчена и задача законодателя, который сможет ограничиться лишь определением особенностей регулирования решений собраний, имея в виду, что в остальном они будут регламентироваться общими нормами о решениях собраний, предусмотренными гл. 9.1 ГК РФ» [3].

В пункте 2 ст. 181.1 ГК РФ при перечислении гражданско-правовых сообществ, на решения которых распространяются нормы гл. 9.1. ГК РФ, названы сосособственники. Прямое указание законодателя на сосособственников породило надежду на то, что гл. 16 ГК РФ «Общая собственность» тоже будет изменена и в ней получат отражение принцип большинства как основополагающий принцип принятия решения, правила оформления и основания оспаривания решений сосособственников, поскольку в настоящий момент сосособственники лишены правовой регламентации этого вопроса, и, на наш взгляд, именно в этой сфере положения гл. 9.1 ГК РФ имели бы особое значение ввиду отсутствия каких бы то ни было других норм. Но уже в Постановлении Пленума ВС РФ от 23.16.2015 разъясняется, что под решениями

долевых собственников понимаются «решения собственников помещений в многоквартирном доме или нежилом здании, решения участников общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения» [4]. Необходимо отметить, что Жилищный кодекс РФ [5] и Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [6] содержат подробное регулирование порядка принятия решений общим собранием, в том числе вопросов созыва общего собрания, извещения собственников, кворума и порядка голосования, ведения протокола, доведения информации до всех заинтересованных лиц. Нормы гл. 9.1. ГК РФ имеют субсидиарный характер по отношению к специальному законодательству. Как поясняется в п. 104 упомянутого выше Постановления Пленума, к решениям названных собраний применяются в части, не урегулированной специальными законами, или в части, конкретизирующей их, положения, например, о сведениях, указываемых в протоколе (п. 3–5 ст. 1812 ГК РФ), о своевременном уведомлении участников гражданско-правового сообщества о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании решения собрания (п. 6 ст. 1814 ГК РФ), об основаниях признания решения собрания оспоримым или ничтожным (п. 1, 2, 7 ст. 1814, ст. 1815 ГК РФ).

Таким образом, гл. 9.1 ГК РФ применяется к отдельным видам отношений общей долевой собственности, но не к общей долевой собственности в целом. Думается, что такая ситуация связана с отсутствием понимания единства правовой природы отношений собственности, носящих корпоративный характер, а потому акты, принимаемые собственниками, имеют единую природу и представляют собой решения собрания.

Обращаясь к иностранному опыту правового регулирования решений собраний, необходимо отметить большую последовательность законодательства в этом вопросе. Законодательство Германии, Австрии, Швейцарии и Франции базируется на корпоративной концепции, в основе которой лежит понимание общности собственников как «квазиюридического лица» [7]. Регулированию подлежит процесс существования общности, осуществляющей право собственности в отношении общего объекта, а не право собственности отдельного собственника на общую вещь и на долю в ней.

Особенностью правового регулирования, основанного на корпоративной концепции,

является применение принципа большинства в принятии решений по вопросам управления и пользования вещью, причем как в отношениях общей долевой собственности в целом, так и отдельных ее видов. Как справедливо отмечает Б. Шнайдер, «функции принципа большинства сводятся к обеспечению возможности принятия решений, облегчению по сравнению с принципом единогласия формирования общей воли и формированию этой воли с учетом индивидуальной воли большинства участвующих, чем обеспечивается максимальное соблюдение свободы» [8].

В праве Германии, Австрии и Швейцарии принцип единогласия применяется в редких, исключительных случаях, в том числе для принятия решений относительно распоряжения всей вещью в целом и изменения целевого назначения. Цель общей вещи для каждого из собственников — это смысл участия в общности, поэтому изменение цели использования вещи может быть основано только на единогласно принятом решении собственников.

Принцип большинства фактически является единственным путем, следуя которым можно принять необходимые решения, если отталкиваться от тезиса, что совладельцы должны принуждаться как можно меньше к мероприятиям, с которыми они не соглашаются. Принцип большинства — единственный способ оперативно принимать экономически правильные решения, поскольку очевидным представляется тот факт, что личные интересы собственников и забота о личных выгодах и преимуществах в отношениях общей собственности наиболее ярко выражены, чем при голосовании в государственных общностях, поэтому шанс принять ошибочное экономическое решение фактически сводится на нет.

Закрепляя применение принципа большинства, необходимо предусмотреть механизм защиты интересов меньшинства, которые должны быть гарантированы правом обращения в суд в случае нарушения решением большинства интересов миноритариев. Кроме того, защитой от произвола большинства является безусловное право прекращения отношений общей собственности, которое может быть ограничено только договором.

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 собственников

посредством присоединения их к воле большинства. Основная особенность принятого большинством голосов решения заключается в том, что его юридические последствия распространяются в том числе на лиц, не участвовавших в голосовании, а также на лиц, голосовавших против. Поэтому правовое положение меньшинства в праве общей долевой собственности, как и в любых других корпоративных отношениях, является центральной проблемой. М. Луянен подчеркивает, и с ним следует согласиться, что «жесткие требования соблюдения кворума и голосования по принципу квалифицированного большинства и даже единогласия зачастую препятствуют процессу принятия решений и даже попросту его блокируют. Кроме того, возникают серьезные трудности в тех ситуациях, когда необходимо быстро принять решение (в случае аварийного или срочного ремонта)» [9].

Современное европейское законодательство предоставляет сособственнику-миноритарии ряд дополнительных гарантий. Иностранное законодательство предусматривает в виде исключения возможность осуществлять сособственнику управление общей вещью. Он может проводить мероприятия, направленные на поддержание стоимости вещи и ее потребительских свойств, даже вопреки решению большинства посредством обращения в суд, а также на свой риск осуществлять срочные мероприятия.

Так, в немецком праве каждый сособственник может выполнять действия, необходимые для сохранения вещи, без согласия собственников других долей. Эти действия осуществляются до тех пор, пока управомоченный видит в этом необходимость для сохранения вещи (§ 747 Германского гражданского уложения) [10].

Швейцарское право разрешает любому из собственников осуществлять срочные и обычные действия в отношении общего имущества. Срочные действия по управлению — это те действия, которые должны быть предприняты незамедлительно, если угрожает риск наступления убытков или ухудшения имущества (например, срочный ремонт канализации или крыши). Обычные действия по управлению ориентированы либо на получение прибыли от общей вещи, либо на предотвращение вреда (убытков). Эти целенаправленные действия, предпринимаемые сособственниками при нормальном течении дел, находятся в интересах каждого из них и не требуют особых расходов, они могут осуществляться каждым сособственником до тех пор, пока иное не будет установлено соглашением сторон.

Швейцарское законодательство важное место отводит гарантии обеспечения содержания общей вещи, которая должна исключать отношение к общей вещи как к ничьей. Гарантия содержания общей вещи основана на принципе существования интереса в общей собственности, а именно: содержание вещи может осуществляться так долго, как по крайней мере один из собственников этого желает. Если один из собственников хочет осуществлять мероприятия по содержанию вещи, то его желание должно быть гарантировано посредством закрепления законодательной возможности предпринимать действия против большинства. Так, собственник может самостоятельно осуществлять такие мероприятия, которые требуются для «поддержания надлежащего состояния общего имущества» [11].

Возможность осуществления одним из собственников действий в отношении общего имущества закреплена и во французском праве. Гражданский кодекс Франции в ст. 815-3 утверждает общий принцип, согласно которому сделки по управлению и распоряжению общим имуществом реализуются с согласия всех собственников. Тем не менее в ст. 815-2 предусмотрена возможность одного собственника предпринять необходимые меры для сохранности имущества. Он вправе для этого использовать имеющиеся у него денежные средства общей собственности, и он считается правомочным свободно ими распоряжаться по отношению к третьим лицам. В отсутствие средств общей собственности он вправе обязать своих собственников принять участие в необходимых расходах вместе с ним.

Французский закон предусматривает возможность совершать не только сделки, направленные на сохранение общего имущества, но и иные сделки, в которых один из собственников видит интерес для общности, минуя несогласие остальных. Так, у собственника имущества существует возможность по уполномочиванию судьи самостоятельно заключить сделку, требующую согласия другого собственника, если отказ последнего ставит общие интересы под угрозу. Сделка, заключенная в соответствии с условиями, предусмотренными в разрешении суда, имеет силу и в отношении собственника, согласие которого не было получено (ст. 815-5). Председатель суда высокой инстанции вправе предписать или разрешить любые срочные меры, которых требуют общие интересы. Он вправе, в частности, разрешить собственнику получить от должников, имею-

щих обязательства в отношении общей собственности, или от депозитариев средств этой собственности денежные средства, которые потребуются для удовлетворения неотложных нужд, предписав при необходимости условия их использования. Он также может либо назначить одного из собственников управляющим имуществом, обязав его представить поручителя, либо назначить секвестра (ст. 815-6) [12].

Таким образом, французское законодательство, несмотря на то что в целом закрепляет принцип единогласия в решении вопросов управления общим имуществом, предоставляет одному собственнику широкий спектр правомочий. Действия, которые собственник вправе совершать самостоятельно, подразделяются на действия, необходимые для сохранности имущества, сделки в общих интересах, любые срочные меры в общих интересах. Последние требуют судебного санкционирования, что заменяет недостающее разрешение иных собственников.

Действующее российское законодательство также предусматривает защиту миноритарных участников, но связывает ее в большей степени с соблюдением формальных требований, вызванных необходимостью соблюдения процедуры проведения собрания, голосования, оформления его результатов, доведения итогов собрания до всех участников гражданско-правового сообщества [13]. Кроме того, важен размер голоса участника сообщества, поскольку согласно п. 4 ст. 181.4 ГК РФ решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование лица, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого лица.

Таким образом, в то время как европейское право предоставляет собственникам возможность не соглашаться с решением большинства, если оно не соответствует по материальным причинам, и позволяет осуществлять самостоятельно в том числе срочные меры, направленные на сохранение общего имущества, наше законодательство больше сконцентрировало свое внимание на формальных критериях, с соблюдением которых и связывает возможность защиты интересов меньшинства. Разумеется, иностранный опыт не должен выступать как аргумент в пользу принятия той или иной нормы, но все же считаем необходимым учитывать концептуальное единство принимаемых собствен-

никами решений, а потому, на наш взгляд, следует распространить действие норм гл. 9.1 «Решение собрания» ГК РФ на отношения, регулируемые гл. 16 ГК РФ. 62

1. О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2012 г. № 302-ФЗ // Рос. газ. 2013. № 3.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. М., 2017. С. 158.
4. Пункт 103 постановления Пленума ВС РФ «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 23 июня 2015 г. № 25 // Рос. газ. 2015. № 140.
5. Статьи 44–48 Жилищного кодекса РФ от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Рос. газ. 2005. № 1.
6. Статьи 14, 14.1 Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу 01.01.2017) // Рос. газ. 2002. № 137.
7. Meier-Hayoz A. Schweizerisches Privatrecht. Basel, Genf, Muenchen, 1996. S. 178.
8. Schneider B. Das schweizerische Miteigentumsrecht. Bern, 1973. S. 127.
9. Луянен М. Законодательные проблемы обеспечения надлежащего содержания и ремонта многоквартирных домов с частной собственностью на квартиры // Вопросы государственного и муниципального управления. 2011. № 1. С. 70.
10. Buergerliches Gesetzbuch Bundesrepublik Deutschland vom 18. August 1896 RGBI. S. 195 Inkrafttreten am 1. Januar 1900.
11. Meier-Hayoz A. Schweizerisches Privatrecht Vorbem. 646-654, S. 253.
12. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с фр. В. Захватаев ; предисл.: А. Довгерт, В. Захватаев ; отв. ред. А. Довгерт. Калининград, 2006. С. 303–304.
13. Статьи 181.4, 181.5 Гражданского кодекса РФ от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собр. законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собр. законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу 01.01.2017) // Рос. газ. – 2002. – № 137.

Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 31.12.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.01.2018) // Рос. газ. – 2005. – № 1.

О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : федер. закон от 30 дек. 2012 г. № 302-ФЗ // Рос. газ. – 2013. – № 3.

О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 // Рос. газ. – 2015. – № 140.

Витрянский В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги / В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2017. – 431 с.

Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с фр. В. Захватаев ; предисл. А. Довгерт, В. Захватаев ; отв. ред. А. Довгерт. – Калининград : Истина, 2006. – 1008 с.

Луянен М. Законодательные проблемы обеспечения надлежащего содержания и ремонта многоквар-

тирных домов с частной собственностью на квартиры // *Вопр. гос. и муницип. упр.* — 2011. — № 1. — С. 53–80.

Meier-Hayoz A. *Schweizerisches Privatrecht* / A. Meier-Hayoz. — Basel, Genf, Muenchen : Helbing Lichtenhahn, 1996. — 321 s.

Schneider B. *Das schweizerische Miteigentumsrecht* / B. Schneider. — Bern : Stuempfli, 1973. — 282 s.

REFERENCES

Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii chast pervaya ot 30.11.1994 no 51-FZ. *Sobr. zakonodatelstva RF*, 1994, no 32, st. 3301. (in Russian)

Ob oborote zemel selskokhozyaystvennogo naznacheniya ot 24.07.2002 no 101-FZ (s izm. i dop. vstup. v silu 01.01.2017). *Ros. gaz.*, 2002, no 137. (in Russian)

Zhilishchnyy kodeks Rossiyskoy Federatsii ot 29.12.2004 no 188-FZ. *Rossiyskaya gazeta*, 2005, no 1. (in Russian)

O vnesenii izmeneniy v glavy 1. 2. 3 i 4 chasti pervoy Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii ot 30.12.2012 no 302-FZ. *Ros. gaz.*, 2013, no 3. (in Russian)

O primenении sudami nekotorykh polozheniy razdela I chasti pervoy Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii. *Postanovleniye Plenuma VS RF* ot 23.06.2015 no 25. *Ros. gaz.*, 2015, no 140. (in Russian)

Vitryanskiy V.V. *Reforma rossiyskogo grazhdanskogo zakonodatelstva: promezhutochnyye itogi*. Moscow, Statut, 2017. 431 p. (in Russian)

Zakhvatayev V. (per. s fr.). Dvoger A. (red.). *Grazhdanskiy kodeks Frantsii* (Kodeks Napoleona). Kaliningrad, Istina. 2006. 1008 p. (in Russian)

Luyanen M. *Zakonodatelnyye problemy obespecheniya nadležashchego soderzhaniya i remonta mnogokvartirnykh domov s achstnoy sobstvennostyu na kvartiry*. *Voprosy gosudarstvennogo i munitsipalnogo upravleniya*, 2011, no 1, pp. 53-80. (in Russian)

Meier-Hayoz A. *Schweizerisches Privatrecht*. Basel. Genf. Muenchen, Helbing Lichtenhahn. 1996. 321 p.

Schneider B. *Das schweizerische Miteigentumsrecht*. Bern, Stuempfli, 1973. 282 p.

The Decision of the Meeting of Co-Owners: Comparative Legal Research

© Filatova U. B., 2018

The article is devoted to the application of Chapter 9.1 of the civil code to decisions taken by members of civil law communities of co-owners. The author notes that, despite the fact that article 181.1 of the civil code does not limit the circle of co-owners, there are only decisions of owners of premises in an apartment house or non-residential building, decisions of participants in the common shared ownership of land from agricultural land. This position of the legislator does not form the unity of perception of the Institute of common ownership and does not fill a gap in the law associated with the lack of regulation of the order, form, conditions of validity of decision-making by co-owners under Chapter 16 "Common property" of the civil code. Foreign legislation (Germany, Austria, Switzerland and France) illustrates a different position based on the perception of the corporate nature of common ownership relations as a whole, applying the majority principle in decision-making. The author notes that since the decision of the Assembly, unlike the agreement, relates the legal consequences of both those who accepted it and those who voted against it and those who did not participate in the voting, a prerequisite for violating the rights of minority shareholders is created. The analysis of the legislation in force in Russia and foreign law and order suggests that the law provides guarantees to ensure respect for the rights of minority members of the civil society of co-owners. Such guarantees can be divided into formal, related to compliance with the procedure of the meeting, voting, registration of its results, bringing the results of the meeting to all members of the civil society and the material, that is, when the essence of the decisions violates the rights of minority shareholders. Material guarantees allow co-owners to take measures aimed at the preservation of property, its maintenance.

Key words: decision of the meeting, a legal fact, co-owners, shared ownership, property, General meeting.