
Вопросы частного права

Научная статья

Научная специальность

5.1.3 «Частно правовые (цивилистические) науки»

УДК 347.1

DOI <https://doi.org/10.26516/2071-8136.2022.4.42>

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

© Коваленко Ю. Н., 2022

Иркутский государственный университет, г. Иркутск, Россия

Установлено, что для реализации эффективных решений собраний собственников в праве общей долевой собственности крайне важно обеспечить единый и понятный способ подсчета голосов и корреспондирующий этому способу принцип соразмерного доле в праве общей собственности несения расходов. Выявлены основные правовые проблемы, возникающие в связи с количественным подсчетом размера долей собственников в праве общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. Ведущими подходами к исследованию данной проблемы являются диалектика, анализ, синтез, дедукция, формально-юридический и сравнительно-правовой методы. Сделан вывод о том, что при расчете доли необходимо принимать во внимание соотношение размера площади определенного помещения к общей площади всех жилых и нежилых помещений в совокупности, не учитывая общее имущество многоквартирного дома, в связи с чем рекомендовано внести изменения в п. 1 ст. 37 ЖК РФ. Отмечается, что на сегодняшний день актуально исследовать регулирование доли в праве общей собственности, поскольку, несмотря на наличие в Жилищном кодексе РФ нормы об определении доли, правоприменительная практика является неединообразной и противоречивой, применяющей различные подходы к расчету доли. Вместе с тем указанный вопрос имеет важное практическое значение, поскольку имеет отношение к подсчету числа голосов на общем собрании собственников, а также непосредственно затрагивает права и законные интересы собственников в части перераспределения бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с размером доли.

Ключевые слова: решение собрания, общее собрание собственников, общая долевая собственность, общее имущество многоквартирного дома, доля в праве общей собственности.

PROBLEMS OF DETERMINING THE SHARE IN THE RIGHT OF COMMON SHARED OWNERSHIP OF COMMON PROPERTY IN AN APARTMENT BUILDING

© Kovalenko Yu. N., 2022

Irkutsk State University, Irkutsk, Russian Federation

It is established that in order to implement effective decisions of meetings of co-owners in the right of common shared ownership, it is extremely important to provide a single and understandable way of counting votes and the principle of expenses commensurate with the share in the right of common ownership corresponding to this method. The main legal problems arising in connection with the quantitative calculation of the size of the shares of co-owners in the right of common shared ownership of the common property of an apartment building are identified. The leading approaches to the study of this problem are dialectics, analysis, synthesis, deduction, formal legal and comparative legal methods. It is concluded that when calculating the share, it is necessary to take into account the ratio of the size of the area of a certain room to the total area of all residential and non-residential premises in the aggregate, without taking into account the total property of an apartment building, in connection with which it is recommended to amend paragraph 1 of Article 37 of the Housing Code of the Russian Federation. To date, it is relevant to investigate the regulation of the share in the right of common ownership, because, despite the presence in the Housing Code of the Russian Federation of the norm on the definition of the share, law enforcement practice is not uniform and contradictory, applying different approaches to the calculation of the share. At the same time, this issue is of great practical importance, since it is related to the counting of the number of votes at the general meeting of co-owners, and also directly affects the rights and legitimate interests of co-owners in terms of redistributing the burden of expenses for the maintenance of common property in an apartment building in accordance with the size of the share.

Keywords: decision of the meeting, general meeting of co-owners, common shared ownership, common property of an apartment building, share in the right of common ownership.

Введение

Проблема определения долей в праве общей долевой собственности является чрезвычайно

важной, поскольку прежде всего влияет на способность гражданско-правового сообщества принимать решения, на основании которых

возникают гражданско-правовые последствия. В свою очередь, упомянутая способность представляет собой один из основных признаков гражданско-правового сообщества, определяющий порядок взаимодействия всех участников сообщества.

Выделение способности принимать решения в качестве конститутивного признака гражданско-правового сообщества, категория которого в российском гражданском праве не определена и которое не названо в качестве субъекта гражданского права [1], следует из дефиниции, предлагаемой Верховным Судом РФ.

Так, следует отметить разъяснения Верховного Суда РФ¹, в которых указано, что гражданско-правовым сообществом выступает конкретная группа лиц, у которых имеются полномочия на принятие решений, вызывающих согласно закону гражданско-правовые последствия. Такие последствия носят обязательный к исполнению характер как для лиц, имевших право на участие в собрании, так и для прочих лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Пунктом 1 ст. 181.2 Гражданского кодекса РФ² установлено, что для принятия решений необходимо наличие голосов большинства принимающих участие в собрании лиц, с одновременным условием присутствия на собрании свыше половины участников гражданско-правового сообщества.

Способность принимать решение не является абстракцией, определяющей лишь потенциальную возможность участников гражданско-правового сообщества принимать решение, и становится реальной только тогда, когда она обеспечена наличием кворума для проведения собрания и для принятия решения.

Соответственно, поскольку кворум для проведения собрания и кворум для принятия решения могут быть установлены только путем подсчета числа и количества голосов участников гражданско-правового сообщества, последнее представляется чрезвычайно важным для принятия решений участниками гражданско-правового сообщества и, следовательно, для существования самого гражданско-правового сообщества как такового.

Не вызывает сомнений, что объединение долевых собственников относительно общего

имущества многоквартирного дома (МКД) принадлежит к гражданско-правовому сообществу, наделенному способностью принимать решения, а потому правильное определение долей собственников является ключевым для такого сообщества с позиции голосования на собрании и принятия решения.

Аналогично общим собраниям других сообществ определение числа голосов, которое приходится на каждого собственника на общем собрании, зависит от степени его участия в таком сообществе (в количественном выражении); в данном случае – от размера его доли в праве общей собственности (п. 3 ст. 48 Жилищного кодекса РФ³).

Как следует из п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ, доля собственника определяется пропорционально размеру общей площади принадлежащего такому собственнику помещения в доме.

В Жилищном кодексе РФ не определена категория, относительно чего (общей площади дома, общей площади жилых и нежилых помещений, общей площади только жилых помещений) осуществляется определение доли в праве общей собственности на общее имущество дома: отмечается только указание на то, что для доли в праве собственности предусматривается ее прямая пропорциональность площади помещения конкретного собственника.

Также стоит отметить, что Вводным законом⁴ допускается расчет доли в праве общей собственности в ином порядке и иным способом, нежели установлено в п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ, но только в том случае, если решение собрания собственников, определяющее долю собственников «по-иному», принято до вступления в силу вводного закона. Очевидно, что такой механизм невозможен после 13 января 2005 г.

Высший Арбитражный Суд РФ в своих разъяснениях⁵ подчеркивал, что суд вправе рассчитать долю в праве общей собственности на общее имущество не в соответствии с п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ, когда помещение по объему на единицу площади характеризуется значительными отличиями в соответствии с аналогичными показателями по прочим помещениям. Этим не устраняется, а, напротив, усу-

¹ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 // Рос. газ. № 140 (6711). 2015. 30 июня.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (ч. 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 дек. 2004 г. № 188-ФЗ // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 189-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 2005. № 1 (ч. I). Ст. 15.

⁵ О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. №64 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.

гублено неоднозначное и неединообразное правоприменение нормы п. 1 ст. 37 ЖК РФ.

Проблема правильного определения доли в общем имуществе влияет не только на определение кворума для участия в собрании и кворума для принятия решения, но и на определение доли участия в расходах на содержание. Например, обязательные расходы, которые направлены на надлежащее содержание общего имущества дома, за которые ответственен собственник, рассчитываются исключительно в соответствии с размером доли собственника, что прямо указано в п. 2 ст. 39 Жилищного кодекса РФ.

Стоит отметить новые требования Росреестра¹ о наличии в Едином государственном реестре недвижимости данных о размере долей и информации о реквизитах документов, на основании которых осуществляется количественное определение размера доли, что также требует формальной определенности по рассматриваемому вопросу.

В связи с чем нормы, регулирующие порядок установления доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, нуждаются в дальнейшем совершенствовании. Все это предопределяет *актуальность* избранной автором темы исследования.

Материалы и методы исследования

Проблематика, связанная с определением долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, раскрывается в научных работах А. В. Егорова, М. А. Церковникова, С. А. Лушкина, Е. В. Боброва, Л. С. Колпаковой, И. В. Марковой, С. Г. Певницкого, Е. А. Чефрановой, А. Д. Сидоренко, В. Д. Рузановой, И. А. Фаршатовой, И. А. Дроздова, У. Б. Филатовой и др.

При этом вопрос о том, как определить долю в праве общей собственности, рассматривается с двух позиций: в зависимости от общей площади помещения либо по принципу один собственник – один голос и т. п. Кроме того, необходимо определить, пропорционально какому критерию должен производиться расчет, т. е. к площади каких помещений определяется про-

порция при расчете доли (всех с учетом общего имущества, только жилых, жилых и нежилых без учета общего имущества и т. п.).

Цель работы заключается в обосновании концепции расчета доли в праве к общей площади всех помещений многоквартирного дома, но без учета площади общего имущества и без возможности в судебном порядке или по соглашению собственников изменять размеры долей.

Новизна исследования заключается в постановке, обосновании и решении задач по внесению изменений в норму п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ, учитывающих опыт иностранных юрисдикций и проблемы, поставленные правоприменительной практикой.

В работе использованы следующие научные *методы*: диалектика, анализ, синтез, дедукция, формально-юридический метод, сравнительно-правовой метод.

Диалектика позволила оттолкнуться от общетеоретических представлений и установить параметры, в соответствии с которыми определяется доля в праве общей собственности с учетом специфики долевых собственников как гражданско-правового сообщества. Анализ и синтез позволили выявить характерные и острые вопросы относительно того, как определяется доля в праве общей собственности многоквартирного дома, и предлагаемые пути их решения. Использование в исследовании формально-юридического метода позволило описать, осуществить обобщение и систематизацию рассматриваемой правовой категории, учитывая то, какими особенностями обладает вещный правовой режим общего имущества (невозможность выделения в натуре и невозможность отчуждения доли в праве общей собственности на общее имущество отдельно от отчуждения помещения). Сравнительно-правовой метод позволил сопоставить подходы иных юрисдикций, а также определение количества голосов при принятии решений в других гражданско-правовых сообществах, выявить между ними сходства и различия. Использование математического метода и диаграмм позволило осуществить проверку и подтверждение выводов автора.

В качестве эмпирической основы исследования, существенно повлиявшей на ход и результаты исследования, были использованы судебные акты судов общей юрисдикции, размещенные на интернет-ресурсе судебной системы Российской Федерации, судебные акты арбитражных судов в системе «Мой арбитр», а также данные справочных правовых систем, которые позволяют осуществить поиск по содержанию судебных

¹ Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки: приказ Росреестра от 1 июня 2021 г. № П/0241 (зарегистрировано в Минюсте России 16.06.2021 № 63885) // КонсультантПлюс: справочная правовая система.

актов, принятых арбитражными судами и судами общей юрисдикции Российской Федерации.

Для поиска релевантных судебных решений использовался запрос «определение доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме», ограничения по периоду вынесения судебных актов задано не было. Выборка оказалась многочисленной и составила 21 судебный акт высших судебных инстанций, 155 постановлений арбитражных судов округов, 19 судебных актов областных судов общей юрисдикции, 327 постановлений арбитражных апелляционных судов.

Результаты исследования

Многими ставится под сомнение справедливость определения доли в зависимости от площади помещения. Как отмечается А. В. Егоровым, М. А. Церковниковым, такой способ расчета не является бесспорным, что подтверждается иностранным опытом. Так, в Законе о жилищной собственности Германии¹ право голоса зависит от общего количества участвующих лиц (расчет по головам). По соглашению собственников может быть установлено иное, например, в соответствии с долей в праве на общее имущество. Иной вариант: количество голосов определяется поквартирно (одна квартира или одно нежилое помещение – один голос), тем самым из расчета количества голосов исключаются гаражи и парковочные места. На особенно большие помещения может приходиться двойной или тройной голос [4, с. 80].

Гармонично оформить право долевой собственности очень сложно, поскольку общее и индивидуальное противоречат друг другу. Во-первых, сообщество должно быть способным к выполнению своих функций, что возможно только при подтверждении сообществом принципа принятия решений большинством голосов. Во-вторых, при этом не должны ущемляться интересы собственников, которые вынуждены присоединяться к воле большинства [11, с. 23; 12, с. 70].

Для сравнения, в таких гражданско-правовых сообществах, как участники общества с ограниченной ответственностью, акционеры, кредиторы в деле о банкротстве, установление количества голосов в зависимости от доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, количества акций, размера установленных требований в реестре требований кредиторов соответствует целям и задачам

гражданско-правового сообщества, направленным на справедливое и пропорциональное ранее осуществленным вложениям распределение благ (прибыли от деятельности юридического лица, распределения конкурсной массы и т. п.).

Имеется в виду, что размер выплат в пользу конкретного лица (дивиденды, распределение прибыли, ликвидационной стоимости имущества, распределение конкурсной массы) напрямую зависит от его вложений и затрат, например, участник общества с ограниченной ответственностью внес вклад в уставный капитал и вправе в последующем претендовать на прибыль предприятия пропорционально стоимости своего вклада. Или кредитор в деле о банкротстве, поставивший товары, выполнивший работы, оказавший услуги для должника, имеет право на часть конкурсной массы (имущества должника) в размере своего требования, а при недостаточности конкурсной массы на всех кредиторов – на ее распределение пропорционально размеру своего требования в сумме общих требований всех кредиторов с соблюдением установленного порядка очередности.

Между тем решения, принимаемые собственниками, касаются преимущественно содержания помещений и общего имущества дома, а также вопросов управления домом. Цель данного гражданско-правового сообщества заключается не в распределении благ, указанное сообщество формируется в целях наиболее эффективного управления и сохранения имущества, иных интересов собственники, как правило, не имеют, а формирование такого сообщества происходит автоматически: приобретая помещения в доме, собственник такого помещения сразу же становится членом сообщества.

Предложенная законодателем концепция расчета доли в праве общей собственности на общее имущество исходя из площади помещения является одним из способов решения проблемы расчета доли по принципу: кто больше платит, тому и решать, за что именно готов платить.

Однако из этого очевидно следует, что законодатель предоставил больший объем прав при принятии решения собрания собственнику трехкомнатной квартиры по сравнению с собственником однокомнатной, хотя никаких больших прав у собственника трехкомнатной квартиры по пользованию общим имуществом (лестницей, например) перед собственником меньшей по площади квартиры не имеется; каждый из собственников имеет равные права на благоустройство прилегающей территории, текущий и капитальный ремонт помещений и т. п.

¹ Закон о жилищной собственности Германии от 15 марта 1951 г. URL: <http://faq.germany.ru/wohnung.db/items/14.html?op=> (дата обращения: 29.10.2021).

С другой стороны, нагрузка на инженерные коммуникации дома собственниками разных по площадям помещений не является однородной, в связи с чем тот, кто интенсивнее использует общую инфраструктуру, должен нести большие расходы. Поэтому регламентированный законодателем подход нельзя признать в полной мере удачным.

Для императивного критерия, установленного в соответствии с Жилищным кодексом РФ, на основании которого определяются голоса, характерно неоднозначное восприятие учеными и общественностью.

Для некоторых ученых представляется логичным и справедливым установленный п. 3 ст. 48 Жилищного кодекса РФ порядок подсчета количества голосов каждого сособственника [5].

Как защитить права и законные интересы иных, миноритарных собственников, если в доме значительная часть помещений принадлежит одному собственнику?

Е. В. Бобров, Л. С. Колпакова [2, с. 139], И. В. Маркова [6] рекомендуют: чтобы сбалансировать интересы каждого собственника как большого, так и малого помещения, требуется осуществить введение двойного требования к кворуму общего собрания, другими словами, осуществить формирование кворума в соответствии со следующими аспектами:

- 1) числом голосов сособственников, чтобы защитить права крупных собственников;
- 2) количеством сособственников, чтобы защитить права собственников небольших помещений.

Тем не менее в такой ситуации возникают неоправданные сложности для принятия решений на собраниях, поскольку требуется соблюдать правила в отношении кворума.

По предложению С. Г. Певницкого, следует определять число голосов на собрании не по каждому отдельному субъекту – сособственнику, а по объекту – помещению [7].

В последующем этот же автор, а также Е. А. Чефранова, А. Д. Сидоренко [13] обращали внимание, что, если определять долю только в соответствии с общей площадью помещения, которое находится в собственности, без учета общего имущества, которое требуется для обслуживания такого помещения, будут созданы несправедливые условия для некоторых сособственников. Ведь в многоквартирном доме могут одновременно располагаться разные объекты с разным целевым назначением (офисы, жилые помещения, магазины и иные торговые помещения, машиноместа и т. п.). Представляется совершенно оправданным, что для обыч-

ного использования и обслуживания настолько разных объектов, для которых, безусловно, характерно разное потребление коммунальных ресурсов, в результате чего системы жизнеобеспечения многоквартирного дома изнашиваются интенсивнее, что также влияет и на размер коммунальных платежей, необходимо разное общее имущество. При таких обстоятельствах получающими наибольшую выгоду стоит рассматривать собственников помещений, которыми потребляется наибольшее количество общего имущества и ресурсов.

По рекомендациям авторов требуется провести учет факторов разнородности с определением доли и, соответственно, приходящихся на эту долю расходов на содержание общего имущества посредством одного из трех методов.

Суть первого метода заключается в том, что при расчете доли учитываются площади или объемы помещений, которые являются частью данной категории (например, для определения доли собственника магазина в общем имуществе учитывается соотношение площади конкретного торгового помещения только к общей площади магазинов и иных торговых помещений).

Суть второго метода заключается в том, что при расчете доли учитывается количество ресурсов, потребляемых определенными категориями помещений (например, для определения доли того же собственника торгового помещения определяется пропорция применительно к объему ресурсов, потребляемому всеми торговыми помещениями многоквартирного дома).

Суть третьего метода заключается в том, что при расчете доли учитывается площадь того общего имущества, в котором находится оборудование для обслуживания конкретного помещения (в упомянутом примере это соотношение помещения к площади имущества, которое обслуживает данное помещение).

При выборе конкретного метода расчета нужно принимать во внимание проектное либо фактическое назначение каждого помещения, конкретные условия его эксплуатации и обслуживания.

Указанные методы направлены на максимально детальную конкретизацию размера расходов на содержание общего имущества на основании принципа справедливого распределения в зависимости от фактического потребления ресурсов. Однако подобные методы вряд ли могут быть применены для расчета количества голосов сособственников на общем собрании.

Кроме того, Конституционным Судом РФ рассматривались обращения граждан, которые полагали справедливым и необходимым рас-

считывать количество голосов собственников и долю в праве на общее имущество дома от числа граждан, проживающих в квартире на законном основании¹. Для последнего характерно противоречие п. 1 ст. 48 Жилищного кодекса РФ, а также самой сути общего собрания собственников, поскольку речь может идти только о гражданско-правовом сообществе *сособственников*, а не иных лиц, потенциально заинтересованных в принятии тех или иных решений, поскольку только сособственники могут определять судьбу принадлежащего им общего имущества.

Вопрос о количестве голосов на общем собрании теоретически может решаться вне связи с размером доли в праве собственности на общее имущество. Некоторым ученым представляется верным, что при проведении голосования каждому собственнику следует предоставить один голос. Указанная позиция разделяется В. Д. Рузановой [9], И. А. Фаршатовым [10, с. 144], полагающими, что для одного собственника характерен один голос, что выступает в качестве максимально справедливого закрепления «права большинства».

Возможно, такая позиция, действительно, является справедливой в части порядка принятия решений, но очевидный недостаток данной позиции заключается в невозможности ее применения к перераспределению расходов на содержание общего имущества. Потому представляется, что зависимость количества голосов от размера доли в праве является наиболее предпочтительным вариантом, поскольку в этом случае размер доли в праве становится универсальным критерием как для определения количества голосов и принятия решений собраний, так и для распределения расходов, и для внесения дополнительных вкладов, взносов в общее имущество и т. п.

Указанный вывод поддерживается судебной практикой, презюмирующей, что изменение размера доли собственника по соглашению всех или отдельных собственников помещений не допускается².

Так, Двадцать первый арбитражный апелляционный суд в постановлении от 21 января

2019 г. по делу № А83-18725/2017³ установил, что на внеочередном собрании собственников принято противоречащее закону, в том числе ст. 48 ЖК РФ, решение о методике расчета голосов, где у одного собственника – один голос. Суд признал, что общее собрание является ничтожным в силу закона.

Верховный Суд РФ подтвердил ничтожность условия договора об установлении взноса на содержание и текущий ремонт общего имущества в размере, который несоизмерим с долей собственника помещения в общем имуществе (определение от 27 августа 2020 г. № 306-ЭС20-12706⁴).

С учетом изложенного, на наш взгляд, предложенное законодательное регулирование (количество голосов зависит от общей площади принадлежащего каждому сособственнику индивидуально-определенного помещения) является неким компромиссом, позволяющим учитывать комплекс прав и обязанностей собственников относительно общего имущества многоквартирного дома, степень нагрузки, осуществляемой каждым сособственником на общую инфраструктуру многоквартирного дома.

Многие ученые возражают относительно предложенной в Жилищном кодексе РФ формулы подсчета голосов собственников [3, с. 177].

В. Д. Рузанова справедливо отмечает большое практическое значение такого расчета, так как на основе рассматриваемых категорий и формируется практическая возможность собственников реализовать полномочия и определить, в каком объеме они имеют обязанности. При этом трудно оспорить данную позицию, что в соответствии с п. 1 ст. 37 Жилищного кодекса РФ этот вопрос решается чрезмерно сложно. На основании введенного термина пропорциональности к некоему неизвестному критерию ситуация лишь усугубляется, затрудняется правоприменение упомянутой нормы [9, с. 119].

Анализ судебной практики показывает отсутствие единообразия в вопросе определения долей в общем имуществе.

Так, в апелляционном определении Свердловского областного суда от 16 октября 2018 г. по делу № 33-17338/2018⁵ доли собственников опре-

¹ Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Смольской Елены Фридриховны на нарушение ее конституционных прав частью 3 статьи 48 Жилищного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 20 июня 2006 г. № 238-О (текст определения официально опубликован не был). URL: <https://base.garant.ru/1779922/> (дата обращения: 13.10.2021).

² О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. 2009. № 9.

³ Постановление Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 21 янв. 2019 г. № 21АП-2868/2018 по делу № А83-18725/2017 // Консультант Плюс : справочная правовая система.

⁴ Определение Верховного Суда РФ от 27 авг. 2020 г. № 306-ЭС20-12706 по делу № А12-26915/2019 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁵ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 16 окт. 2018 г. по делу № 33-17338/2018 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

делялись из расчета: площадь помещения, принадлежащего собственнику, $\times 100$: *общая площадь всех жилых и нежилых помещений в доме*.

Из определения Свердловского областного суда от 13 сентября 2011 г. по делу № 33-12603/2011¹, апелляционного определения Омского областного суда от 14 августа 2013 г. по делу № 33-5347/2013² доля собственников в общем имуществе определялась из расчета: общая площадь квартир собственников, принявших участие в голосовании / *общая площадь здания* $\times 100$ %.

Также предлагается определять долю, включая не только площадь всех помещений, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, но и площадь земельного участка, оборудования и т. п.

В некоторых случаях, когда речь идет о нежилом помещении, расположенном в пристроенном к многоквартирному дому административном здании, собственник такого помещения заинтересован в том, чтобы нести расходы только в части общего имущества, относящегося к административному зданию, но не к многоквартирному дому в целом. Суды придерживаются позиции, что бремя содержания собственником своего собственного имущества включает не только расходы по содержанию непосредственно нежилых помещений и иных помещений в административной части, но и часть эксплуатационных расходов всего здания МКД и прилегающей территории (определение ВС РФ от 2 октября 2020 г. № 306-ЭС20-13157³).

В апелляционном определении Московского городского суда от 6 марта 2013 г. по делу № 11-2973/2013⁴ при рассмотрении иска ТСЖ к гражданину о взыскании задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг суд установил, что расчет доли был определен ТСЖ неправильно, в связи с чем отказал в иске. В данном деле оспаривался порядок исчисления доли ответчика в расходах на содержание общего имущества. Доля определена судом исходя из соотношения площади помещения собственника к *площади помещений всех собственников, за вычетом общего имущества*.

¹ Определение Свердловского областного суда от 13 сент. 2011 г. по делу № 33-12603/2011 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

² Апелляционное определение Омского областного суда от 14 авг. 2013 г. по делу № 33-5347/2013 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

³ Определение Верховного Суда РФ от 2 окт. 2020 г. № 306-ЭС20-13157 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

⁴ Определение Московского городского суда от 6 марта 2013 г. по делу № 11-2973/2013 // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

Названный подход представляется нам верным. Рассмотрим указанную проблему на следующем примере.

В двухэтажном доме имеются четыре квартиры: две площадью по 50 кв. м и две площадью по 90 кв. м. Общая площадь дома составляет 320 кв. м, из которой жилая 280 кв. м, 40 кв. м – общее имущество.

Если определять долю каждого собственника в общем имуществе пропорционально размеру общей площади помещения к общей площади дома, тогда доли будут составлять 15,625 % (собственников, которым принадлежат квартиры площадью 50 кв. м, из расчета $(50 \text{ кв. м} \times 100 \%) / 320 \text{ кв. м}$) и 28,125 % (соответственно собственников, которым принадлежат квартиры площадью 90 кв. м из расчета $(90 \text{ кв. м} \times 100 \%) / 320 \text{ кв. м}$).

Тогда доли всех собственников, которые должны составлять априори 100 %, будут отклоняться от этого значения и составлять 87,5 % $(15,625 + 15,625 + 28,125 + 28,125)$ (рис. 1). Доли в общем имуществе должны определяться по этому же соотношению.

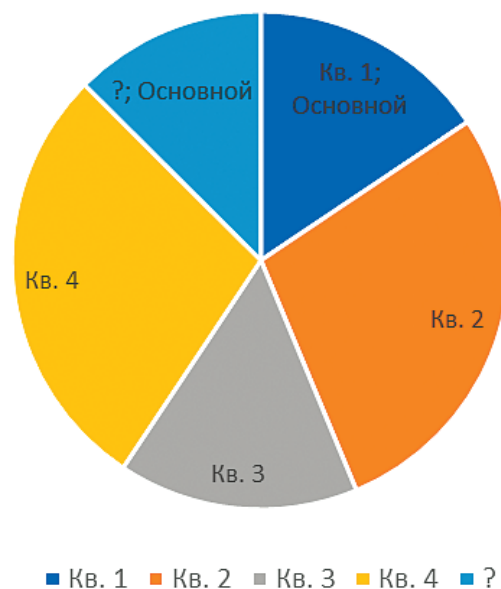


Рис. 1. Доли в праве общей долевой собственности пропорционально площади МКД

Если определять долю каждого собственника в общем имуществе пропорционально размеру общей площади помещения к общей площади жилых помещений (и нежилых помещений, если таковые имеются), за исключением площади общего имущества, то $100\% = 280 \text{ кв. м}$, тогда будут 17,86 и 32,14 % соответственно, а общий размер долей собственников будет составлять $100\% (17,86 + 17,86 + 32,14 + 32,14)$ (рис. 2).



Рис. 2. Доли в праве общей долевой собственности пропорционально площади МКД (без учета общего имущества)

Таким образом, 100 % долей всех сособственников, которые могут проголосовать за принятие решения, возможно лишь тогда, когда доля общего имущества определяется пропорционально общей площади жилых и имеющихся нежилых помещений без учета площади общего имущества. Если же определять размер доли пропорционально общей площади здания, то суммарно общее количество долей всех сособственников, даже если они проголосуют единогласно, будет менее 100 %, а размер доли и, соответственно, размер бремени содержания общего имущества будут занижены.

Обсуждения и заключения

Для доли характерно выступать в качестве определенной *идеальной категории*, которая применяется для того, чтобы обозначить права определенных лиц в имуществе, которым владеют несколько лиц без возможности разделения такого имущества [8].

Вызывает дискуссии предложенная законодателем модель регулирования, которая де-факто наделяет большим объемом прав при голосовании и принятии решения на общем собрании сособственников тех, чьи индивидуально-определенные помещения больше. При этом оправданность таких больших правомочий, с учетом того, что сособственники пользуются общим имуществом в основном в равной степени, ставится под сомнение. Иные способы определения долей (одно помещение – один голос; установление многоступенчатого варианта определения долей) либо не учитывают возмож-

ность более интенсивной нагрузки на общее имущество со стороны сособственников, имеющих большие помещения, либо неоправданно усложняют порядок подсчета долей, что на практике скажется на невозможности принятия любых решений собраний.

Размер доли не соответствует фактической площади помещения, а является категорией, соотносимой с площадью помещений других собственников. При этом, поскольку собственники голосуют в пределах принадлежащей им доли в общем имуществе, следует предположить, что совокупное число голосов собственников должно быть равно 100 %, не больше и не меньше. Если долю определять пропорционально всей площади здания (многоквартирного дома), а тем более с включением площади земельного участка, площади оборудования, то даже если на общем собрании будут присутствовать все собственники, совокупный размер их долей будет существенно менее 100 %, что представляется нелогичным и требует переосмысления законодательного оформления.

В результате проведенного исследования автор приходит к следующим заключениям:

1. Определение размера доли в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме является ключевым элементом способности принимать юридически значимые решения долевыми сособственниками как признанным гражданско-правовым сообществом.

2. Доля каждого собственника в общем имуществе должна определяться по следующей формуле: S (площадь) помещения отдельного собственника / S (площадь) жилых и нежилых помещений всех собственников (без учета общего имущества многоквартирного дома, земельного участка, прилегающей территории и т. п.).

3. Необходимо внести изменение в п. 1 ст. 37 ЖК РФ и изложить его в следующей редакции.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения относительно площади жилых и нежилых помещений всех сособственников, без учета площади общего имущества многоквартирного дома. □

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аюшеева И. З. Гражданско-правовые сообщества в условиях экономики совместного потребления // Актуальные проблемы российского права. 2020. № 6. С. 95–104.
2. Бобров Е. В., Колпакова Л. С. Проблемы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме // Проблемный анализ и государственно-управленческое проектирование. 2013. Вып. 4. С. 138–141.

3. Дроздов И. А. Обслуживание жилых помещений: Гражданско-правовое регулирование. М., 2006. 233 с.
4. Егоров А. В., Церковников М. А. Права на пространство в здании. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 // Вестник ВАС РФ. 2010. № 2. С. 48–97.
5. Лушкин С. А. Способы управления многоквартирным домом // ТСЖ. М. : Юстицинформ, 2009. 240 с.
6. Маркова И. В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В. Д. Рузановой. М. : Деловой двор, 2010. 168 с.
7. Певницкий С. Г., Чефранова Е. А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М. : Статут, 2006. 501 с.
8. Практика применения Гражданского кодекса РФ части первой / А. Б. Бабаев, Р. С. Бевзенко, В. А. Белов, Ю. А. Тарасенко; под общ. ред. В. А. Белова. М. : Юрайт, 2010. 1161 с.
9. Рузанова В. Д. Правомочия собственников помещения в отношении общего имущества многоквартирного дома и управление таким домом: Соотношение правовых конструкций // Законы России. Опыт, анализ, практика. 2006. № 10. С. 138–141. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemu-provedeniya-obshchego-sobraniya-sobstvennikov-pomescheniy-v-mnogokvartirnom-dome> (дата обращения: 01.10.2022).
10. Фаршатов И. А. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный). М. : Городец, 2006. 464 с.
11. Филатова У. Б. Концепция развития института общей собственности в России и за рубежом. М. : Юрлитинформ, 2013. 224 с. (Современная российская цивилистика).
12. Филатова У. Б. Решение собрания сособственников: сравнительно-правовое исследование // Сибирский юридический вестник. 2018. № 1 (80). С. 69–73.
13. Чефранова Е. А., Сидоренко А. Д. Общее имущество в многоквартирном жилом доме и его функциональная дифференциация // Семейное и жилищное право. 2015. № 4. С. 39–44.

REFERENCES

1. Ayusheeva I.Z. Grazhdansko-pravovye soobshchestva v usloviyah ekonomiki sovmestnogo potrebleniya [Civil law communities in the conditions of the economy of joint consumption]. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava* [Actual problems of Russian law], 2020, no 6, pp. 95-104. (in Russian)
2. Bobrov E.V., Kolpakova L.S. Problemy provedeniya obshchego sobraniya sobstvennikov pomeschenij v mnogokvartirnom dome [Problems of holding a general meeting of owners of premises in an apartment building]. *Problemy analiz i gosudarstvenno-upravlencheskoe proektirovanie* [Problem analysis and state-management design], 2013, no. 4, pp. 138-141. (in Russian)
3. Drozdov I.A. *Obsluzhivanie zhilyh pomeschenij: Grazhdansko-pravovoe regulirovanie* [Maintenance of residential premises: Civil law regulation]. Moscow, 2006, 233 p. (in Russian)
4. Egorov A.V., Cerkovnikov M.A. Prava na prostranstvo v zdanii. Kommentarij k postanovleniyu Plenuma VAS RF ot 23.07.2009 №64 [The rights to space in the building. Commentary to the resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation dated 23.07.2009 No. 64]. *Vestnik VAS RF* [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation], 2010, no. 2, pp. 48-97. (in Russian)
5. Lushkin S.A. *Sposoby upravleniya mnogokvartirnym domom* [Methods of managing an apartment building]. Moscow, Yusticinform Publ., 2009, 240 p. (in Russian)

6. Markova I.V. *Upravlenie obshchim imushchestvom v mnogokvartirnom dome: problemy i resheniya* [Management of common property in an apartment building: problems and solutions]. Moscow, Delovoj dvor Publ., 2010, 168 p. (in Russian)
7. Pevnickij S.G., Chefranova E.A. *Mnogokvartirnye doma: problemy i resheniya* [Apartment buildings: problems and solutions]. Moscow, Statut Publ., 2006, 501 p. (in Russian)
8. Babaev A.B., Bevzenko R.S., Belov V.A., Tarasenko Yu.A. *Praktika primeneniya Grazhdanskogo kodeksa RF chasti pervoj* [The practice of applying the Civil Code of the Russian Federation Part One]. Moscow, Yurajt Publ., 2010, 1161 p. (in Russian)
9. Ruzanova V.D. *Pravomochiya sobstvennikov pomescheniya v otnoshenii konstrukcij* [The powers of the owners of the premises in relation to the common property of an apartment building and the management of such a house: The ratio of legal structures]. *Zakony Rossii. Opyt, analiz, praktika* [Laws of Russia. Experience, analysis, practice], 2006, no. 10, pp. 138-141. Available at: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemu-provedeniya-obshchego-sobraniya-sobstvennikov-pomescheniy-v-mnogokvartirnom-dome> (date of access: 01.10.2021). (in Russian)
10. Farshatov I.A. *Kommentarij k Zhilishchnomu kodeksu Rossijskoj Federacii (postatejnyj)* [Commentary on the Housing Code of the Russian Federation (article by article)]. Moscow, Gorodec Publ., 2006, 464 p. (in Russian)
11. Filatova U.B. *Koncepciya razvitiya instituta obshchej sobstvennosti v Rossii i za rubezhom* [The concept of the development of the institute of common property in Russia and abroad]. (Ser. *Sovremennaya rossijskaya civilistika*). Moscow, Yurлитinform Publ., 2013, 224 p. (in Russian)
12. Filatova U.B. *Reshenie sobraniya sosobstvennikov: sravnitel'no-pravovoe issledovanie* [The decision of the meeting of co-owners: comparative legal research]. *Sibirskij yuridicheskij vestnik* [Siberian Legal Bulletin], 2018, no. 1 (80), pp. 69-73. (in Russian)
13. Chefranova E.A., Sidorenko A.D. *Obshchee imushchestvo v mnogokvartirnom differenciaciya* [Common property in an apartment building and its functional differentiation]. *Semejnoe i zhilishchnoe pravo* [Family and housing law], 2015, no. 4, pp. 39-44. (in Russian)

Статья поступила в редакцию 29.10.2021; одобрена после рецензирования 28.06.2022; принята к публикации 15.10.2022

Received on 29.10.2021; approved on 28.06.2022; accepted for publication on 15.10.2022

Коваленко Юлия Николаевна – аспирант кафедры гражданского права, Юридический институт, Иркутский государственный университет (Россия, 664003, г. Иркутск, ул. К. Маркса, 1); генеральный директор, общество с ограниченной ответственностью «Центр правовых решений “Легалайт”» (Россия, 664081, г. Иркутск, ул. Иркутской 30-й Дивизии, 8), ORCID: 0000-0003-1817-4036; ResearcherID: O-6373-2017, e-mail: kovalenko@legalight.org

Kovalenko Yulia Nikolaevna – Postgraduate Student of the Department of Civil Law, Law Institute, Irkutsk State University (1, K. Marx st., Irkutsk, 664003, Russian Federation); General Director, limited liability company “Center for Legal Solutions “Legalight” (8, Irkutsk 30th Division st., Irkutsk, 664081, Russian Federation), ORCID: 0000-0003-1817-4036, ResearcherID: O-6373-2017, e-mail: kovalenko@legalight.org