

ЭКСТРЕННЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ: СПОСОБЫ ЗАЩИТЫ СОСОБСТВЕННИКОВ?

В настоящей статье анализируются подходы к возмещению затрат собственника, производящего экстренный ремонт в общем имуществе, остальными участниками общей собственности: возможности применения правил о действии в чужом интересе без поручения, неосновательного обогащения либо об обязанности сособственников нести бремя содержания вещи. Также ставится вопрос о возможности преодолеть решение мажоритария, злоупотребляющего правом при принятии решения, либо блокирующего принятие решения, приводящего к ущемлению прав миноритариев.

Ключевые слова: общая собственность; защита сособственников; мажоризация.

E. V. Titov

EMERGENCY REPAIRS OF COMMON PROPERTY: WAYS TO PROTECT CO-OWNERS?

This article analyzes approaches to reimbursement of expenses of the owner performing emergency repairs in common property by other participants in common property: the possibility of applying the rules on acting in someone else's interests without an order, unjust enrichment, or on the obligation of co-owners to bear the burden of maintaining the thing. The question is also raised about the possibility of overcoming the decision of a majority shareholder who abuses his right when making a decision, or blocks the adoption of a decision, leading to the infringement of the rights of minority shareholders.

Keywords: common property; protection of co-owners; majorization.

Порядок принятия решения о производстве текущего или капитального ремонта недвижимой вещи, находящейся в общей

долевой собственности, урегулирован правилами ст. 259.3, 259.4 Гражданского кодекса Российской Федерации¹ (далее – ГК РФ). Кроме того, в соответствии с п. 41 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»² (далее – постановление Пленума ВС РФ № 25), в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289 и 290 ГК РФ и 44–48 Жилищного кодекса Российской Федерации³ (далее – ЖК РФ). Также данные положения распространяются и на собственников коттеджных поселков с учетом разъяснений, содержащихся в постановлении Конституционного Суда РФ № 55-П от 28 декабря 2021 г.⁴ Таким образом, в настоящей работе, говоря об общем имуществе в недвижимой вещи мы будем иметь в виду объединение собственников в жилых и нежилых зданиях (кондоминиум), а также сособственников нескольких зданий, расположенных в границах участка, ограниченного функционально (суперкондоминиум) [1, с. 180–186], то есть в самом широком смысле.

Согласно приведенным нормам законодательства вопросы владения, пользования и распоряжения общим имуществом должны решаться на общем собрании собственников простым или квалифицированным большинством, а в некоторых случаях единогласно. Однако могут возникать ситуации, при которых промедление в решении какого-либо вопроса может обернуться причинением существенного вреда общему имуществу – например, в случае необходимости осуществления экстренного ремонта. Так, может возникнуть угроза обрушения здания из-за неприятия неотложных мер при обнаружении трещины, угроза возгорания при

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): ФЗ от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

² Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8 (авг.).

³ Жилищный кодекс Российской Федерации : ФЗ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

⁴ СЗ РФ. 2022. № 2. Ст. 556.

обнаружении оголенных проводов, затопления при обнаружении размывания дамбы и т. п.

Представляется, что при разрешении споров между сособственниками, связанными с проведением таких работ одним или несколькими участниками общей собственности следует руководствоваться следующим.

I. Действия в чужом интересе без поручения (лат. – *negotiorum gestio*). Любой из сособственников в случае обнаружения угрозы утраты или повреждения общего имущества, предотвращения причинения вреда третьим лицам и иных подобных случаях может действовать по правилам гл. 50 ГК РФ, а все понесенные затраты лица, осуществляющего ремонт, возмещаются по правилам ст. 984 ГК РФ.

Однако, во всяком случае, требуется уведомление остальных сособственников при первой возможности (п. 1 ст. 981 ГК РФ) и в случае, если они не выразили свое согласие на проведение такого ремонта, то обязанностей по возмещению расходов лица, производившего ремонт не возникает (п. 1 ст. 984 ГК РФ).

Стоит учитывать, что лицо, осуществляющее ремонт, может быть заинтересовано в улучшении таких параметров вещи, выгоду от которых будет получать только или преимущественно оно, а остальным участникам общей собственности, такой ремонт может быть не интересен. Например, в случае протекания кровли здания, очевидно, что неудобства создаются только у лица, эксплуатирующего верхние этажи, а собственнику первого этажа может быть неинтересен ремонт лифта и т. п. Следовательно, применение правил о действиях в чужом интересе без поручения может приводить к несправедливым последствиям – некоторые собственники будут обязаны возмещать расходы лица, производившего ремонт, а те, кто отказался одобрить его действия – нет.

Кроме того, как указал Верховный Суд РФ, при квалификации отношений, возникших между сторонами, в качестве действия в чужом интересе без поручения необходимо учитывать, что по смыслу данной нормы лицо, совершившее действия в чужом интересе, должно осознавать, что его действия направлены на обеспечение интересов другого лица, а основной целью лица, совершившего действия в чужом интересе, должно являться

улучшение положения другого лица, а не его собственного положения. К ситуации же, когда лицо действует одновременно и в своем, и в чужом интересе, нормы гл. 50 ГК РФ не применяются¹.

II. Неосновательное обогащение собственников. В соответствии с постановлением Президиума ВАС РФ от 06.10.2009 г. № 7349/09 по делу № А60-15186/2008-СЗ² в случае, если ремонт произведен одним из собственников, он может требовать от остальных возмещения его расходов по правилам о неосновательном обогащении (ст. 1102 ГК РФ). Но данное правило не применяется в случае, если остальные собственники возражают против этого либо если такие расходы не являются необходимыми для сохранения имущества (определение Верховного Суда РФ от 16.10.2018 г. № 78-КГ18-45³).

Полагаем, что решение о применении норм о неосновательном обогащении нельзя признать удачным, поскольку, во-первых, оно вступает в противоречие со специальными правилами, согласно которым даже улучшение имущества (обогащение) должно быть одобрено остальными собственниками. Во-вторых, это может приводить к многочисленным злоупотреблениям, когда одно лицо производит ремонт в своей части здания и перекладывает соответствующие расходы на всех остальных собственников.

Так, например, собственник последнего этажа в здании единственный имеет постоянный доступ на крышу решает произвести ремонт крыши и ссылается на небольшую протечку, но заменяет полностью все покрытие в отсутствие такой необходимости, впоследствии направляет данную информацию остальным собственникам в общий чат с вопросом «посмотрите, я заменил покрытие крыши, правда красиво?». В случае, если его доля в праве общей собственности на здание составляла, скажем, одну десятую, можем ли мы сказать, что остальные собственники, одоббившие его действия или промолчавшие должны выплатить

¹ Пункт. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018 г. (ред. от 26.12.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 5 (май) (начало); Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 6 (июнь) (окончание).

² Вестник ВАС РФ. 2010. № 1.

³ Доступ из СПС «КонсультантПлюс» (документ опубликован не был).

девять десятых от стоимости произведенного ремонта? Представляется, что, несмотря на улучшение общего имущества и само по себе одобрение остальных собственников, взыскивать такие расходы по правилам о неосновательном обогащении нельзя.

III. Обязанность собственников по содержанию общего имущества. На каждом из собственников лежит обязанность содержания общего имущества пропорционально размеру его доли (ст. 249, 259.4 ГК РФ). При этом, как указывалось выше, вопрос о необходимости ремонта должен решаться на общем собрании собственников.

В случае, когда ремонт производится одним или несколькими собственниками без согласования с остальными, то они по общему правилу не вправе предъявить требование о возмещении затрат остальным участникам долевой собственности.

Для того, чтобы какие-либо действия, совершенные одним лицом, влекли возникновение обязанностей у иных лиц, необходимо специальное указание на это нормы права.

В соответствии со ст. 181.1 ГК РФ правила гл. 9.1 кодекса о решениях собраний применяются к различным решениям гражданско-правового сообщества постольку, поскольку законом или в установленном им порядке не предусмотрено иное; решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в собрании, а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений (п. 103 постановления Пленума ВС РФ № 25).

Например, в соответствии с ч. 5 ст. 46 ЖК РФ, Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном данным кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

То есть в случае, если собственники соблюли формальные требования о проведении собрания [2, с. 885–886], имелся кворум, то осуществление ремонта отдельными лицами будет

влекать обязанность по возмещению затрат для других лиц. Либо в случае, если ранее сособственниками был определен порядок определения необходимости ремонта или создан специальный орган, уполномоченный на принятие таких решений в качестве органа управления данным недвижимым имуществом (товарищество собственников помещений и др.).

Но в ситуации, когда ремонт осуществляется одним собственником или группой собственников, не обладающих количеством голосов, необходимых для принятия соответствующего решения на собрании даже при соблюдении формальных процедур принятия решения, такое решение ничтожно в силу отсутствия кворума (ст. 181.5 ГК РФ), равно как ничтожно решение о производстве ремонта большинством собственников, но в отсутствие согласования с остальными (хотя бы одним из) собственниками с силу того, что данный вопрос не включался заранее в повестку собрания. Таким образом, обязанности по возмещению затрат на такой ремонт у лиц, которые не одобряют их проведение, не возникает.

При этом действующее законодательство не содержит специальных правил, касающихся экстренной необходимости проведения определенных работ в обход общих правил о проведении общего собрания собственников.

Представляется, что общее правило должно быть именно таким – нельзя допустить, чтобы меньшинство принимало решение о проведении ремонта, равно как нельзя допустить грубое игнорирование правил о проведении собраний. Если какая-то группа собственников (пусть даже большинство) решает выполнить определенные работы без учета мнения меньшинства, то они лишаются возможности предъявления требования даже в случае одобрения таких работ.

Таким образом, ни один из предложенных вариантов в полной мере не решает проблему.

IV. «Мажоризация». «Мажоризация» – подвид злоупотребления правом в гражданско-правовом сообществе, при котором большинство участников недобросовестно использует свою власть в ущерб интересам гражданско-правового сообщества в целом или отдельных его участников [3, с. 48; 4].

Так, А. В. Егоров, предлагает решение, со ссылкой на немецкое право, согласно которому, в случае наличия злоупотребления перевесом голосов, голоса лиц, допустивших злоупотребление, могут не учитываться [3, с. 33], либо предоставление миноритарному участнику достаточной защиты, либо уравнивание голосов (отказ в предпочтении мажоритария).

В случаях явного злоупотребления большинством голосов, в ущерб интересам миноритариев, суд может, соответственно, отказать в защите права на основании ст. 10 ГК РФ – отказать в признании решения собрания недействительным или применить иные последствия злоупотребления¹.

Интересный случай предусмотрен в п. 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018), в котором истец взыскал половину стоимости произведенного ремонта квартиры, переданной в черновой отделке по договору долевого участия в строительстве со своей бывшей супруги. Так, Верховный Суд РФ указал, что была объективная необходимость проведения ремонта, поскольку квартиру с черновой отделкой невозможно использовать по назначению (для проживания), ответчица пользовалась данной квартирой, а решение вопроса большинством голосов объективно невозможно при равенстве голосов истца и ответчика. Интересное и небесспорное решение.

Например, в ст. 397 Гражданского кодекса Испании специально предусмотрено, что ни один из сособственников не может без согласия остальных производить изменения в общей вещи, даже если такие изменения могли бы оказаться преимуществами для всех [5, с. 85]; если сторонам не удастся договориться по поводу управления и лучшего использования общей вещи, судья может назначить управляющего (ст. 398) [Там же, с. 85–86].

В римском праве существовало правило, согласно которому каждый из общих собственников мог управлять вещью в целом, даже эффективно отчуждать ее, и вносить в нее изме-

¹ Пункты 13, 14 Обзора судебной практики по некоторым вопросам применения законодательства о хозяйственных обществах : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 25.12.2019 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2020. № 5 (май).

нения, будучи ограничен правом воспреещения (*ius prohibendi*) со стороны других участников [6, с. 442]. При этом любой из сособственников вне зависимости от размера доли в праве мог запретить другому совершать какие-либо действия с вещью, в том числе может ставиться вопрос об уничтожении сделанного им улучшения¹.

Полагаем, что в ситуации, когда была объективная необходимость проведения ремонта и она носила чрезвычайных характер, а непринятие экстренных мер могло повлечь утрату имущества или с очевидностью свидетельствовать о его дальнейшем ухудшении, любой из сособственников может предпринять минимально необходимые меры для устранения такой опасности с правом требовать возмещения своих затрат с иных сособственников. В случае необходимости проведения последующих работ, необходимо проведение общего собрания. Так, в случае протечки крыши, один из сособственников может самостоятельно убрать снег с тех мест, где обнаружено протекание, установить заплатки и т. п., а вопрос о замене такой поврежденной кровли должен отложить до решения общего собрания.

Каждый из сособственников может рассчитывать на добросовестное отношение к вещи остальных участников долевой собственности, которые не меньше него должны проявлять известную заботливость для недопущения ухудшения состояния вещи, а в случае, если кто-либо из сособственников злонамеренно препятствует принятию решения о необходимом

¹ Папиниан в 7-й книге «Вопросов» указывает: Сабин говорит, что в отношении общего имущества ни один из собственников вопреки воле другого не может правомерно делать что-либо. Отсюда ясно, что имеется право воспреещения: ибо установлено, что при равных условиях запрещающий занимает лучшее положение. Хотя в отношении общего имущества один из участников может запрещать другому что-либо делать, однако он не может принуждать, чтобы тот уничтожил уже сделанное, если он ранее мог воспретить, но не воспретил; поэтому он может путем иска о разделе общего имущества требовать возмещения ущерба. Если же он дал согласие на действия другого, то он не имеет иска об ущербе. Если один из собственников сделал что-либо в отсутствие другого собственника к ущербу для последнего, то сделавший может быть принужден уничтожить сделанное им (Pap., 7 quaest. D. 10, 3, 28 [7, с. 538–539]).

ремонте вещи, с него можно требовать возмещения убытков [8, с. 363].

Вывод. Представляется, что лицо может требовать возмещения затрат на проведение ремонта общего имущества с остальных собственников исключительно в случаях, когда:

- имелась объективная и бесспорная необходимость проведения таких работ;

- возмещаются только расходы на экстренное устранение каких-либо поломок, а ординарные затраты не подлежат возмещению (например, установить временные заплатки, насыпать перекрывающую дамбу, а вопросы о замене решать на общем собрании собственников);

- невозможность согласования работ с остальными собственниками (чрезвычайность).

В случае, если такие работы, вне всякого сомнения, шли к пользе всех собственников и направлены на сохранение общей вещи, то лица, необоснованно отказывающиеся принимать такие работы, должны признаваться действующими недобросовестно (п. п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ) и обязаны возместить произведенные затраты.

Список использованной литературы

1. Суханов Е. А. Вещное право : Научно-познавательный очерк / Е. А. Суханов. – 2-е изд., стер. – Москва : Статут, 2021. – 560 с.

2. Сделки, представительство, исковая давность: постатейный комментарий к статьям 153–208 Гражданского кодекса Российской Федерации / отв. ред. А. Г. Карапетов. – Москва : М-Логос, 2018. – 1264 с.

3. Егоров А. В. Борьба с «мажоризацией» участников собрания как формой злоупотребления при принятии решения / А. В. Егоров // Цивилистика. – 2023. – № 2 (март – апрель). – С. 16–48.

4. Егоров А. В. Права на пространство в здании. Комментарий к постановлению Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 г. № 64 / А. В. Егоров, М. А. Церковников // Вестник ВАС РФ. – 2010. – № 2. – С. 48–97.

5. Гражданский кодекс Испании : аннотир. пер. / пер. на рус. яз., обраб. и коммент.: Д. В. Шорников. – Иркутск : Изд-во ИГУ, 2015. – 335 с.

6. Дождев Д. В. Римское частное право : учебник для вузов / под общ. ред. В. С. Нерсисянца. – Москва : Норма, 2005. – 784 с.

7. Дигесты Юстиниана / пер. с лат. ; отв. ред. Л. Л. Кофанов. Т. 2. – Москва : Статут, 2003. – 622 с.

8. Склоцкий К. И. Собственность в гражданском праве / К. И. Склоцкий. – 6-е изд., испр. и доп. – Москва : Статут. – 894 с.

Информация об авторе

Титов Евгений Валерьевич – старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса, Байкальский государственный университет, г. Иркутск, Россия, e-mail: Titovev@bgu.ru.

Author

Titov Evgeniy V. – Senior Lecturer, Civil Law and Procedures Department, Baikal State University, Irkutsk, Russia, e-mail: Titovev@bgu.ru.