



УДК 332.87
ББК 65.44

УПРАВЛЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКАМИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Казаченок Олеся Павловна

Кандидат юридических наук,
доцент кафедры гражданского и международного частного права
Волгоградского государственного университета, базовой кафедры ЮНЦ РАН
o.kazachenok@yandex.ru, gpigp@volsu.ru
просп. Университетский, 100, 400062 г. Волгоград, Российская Федерация

Аннотация. В статье рассматривается актуальный в условиях курса на повышение инвестиционной привлекательности нашей страны вопрос управления общим имуществом собственниками коммерческой недвижимости. Выявлены пробелы действующего законодательства, не содержащего специальных норм управления общей собственностью для объектов коммерческого назначения.

В статье подробно анализируется судебная практика как судов общей юрисдикции, так и арбитражных судов по разрешению споров собственников коммерческой недвижимости, связанных с ее управлением. Большинство судов сходится к единой позиции применения к данным правоотношениям норм Жилищного кодекса РФ по аналогии.

Автором приводятся предложения по дополнению Гражданского кодекса РФ с внесением в него дополнений в части закрепления за собственниками общего имущества правомочий управления.

Дополнительно автором описываются порядок созыва и проведения общего собрания собственников коммерческой недвижимости с уделением особого внимания процедурам уведомления о собрании, а также пробелы законодательства в данной сфере, которые на практике применяются собственниками в качестве меры воздействия, а нередко фактического захвата нежилых помещений, входящих в состав единого коммерческого здания.

Ключевые слова: управление, общее имущество, коммерческая недвижимость, общая долевая собственность, общее собрание собственников, обжалование решений общего собрания.

Несмотря на активный оборот коммерческой недвижимости в Российской Федерации, многие вопросы ее управления остаются неурегулированными действующим законодательством. Особенно остро вопрос управления встает при наличии нескольких собственников нежилых помещений, являющихся частью единого здания.

Как правило, отдельные части коммерческих зданий оформляются в качестве обособленных встроенных нежилых помещений

определенной площади. При этом у собственника помимо права собственности на конкретное нежилое помещение возникает право общей долевой собственности на помещения общего пользования, необходимые для всего здания в целом. При этом логично, что собственники должны нести бремя содержания данного общего имущества пропорционально части принадлежащих им площадей.

Однако здание в целом, как и любая собственность, нуждается в управлении.

В случае крупных объектов, таких как торговые и офисные центры, обычно собственниками привлекается специализированная управляющая компания. Данный сложный процесс нередко связан со значительными расходами и на практике порождает большое количество споров между собственниками, которые могут быть эффективно разрешены только при наличии соответствующей нормативной базы [5].

К сожалению, в настоящее время нормативная база по управлению общим имуществом нежилых помещений полностью отсутствует.

Гражданский кодекс РФ не содержит понятия управления общим имуществом.

Из общих норм ст. 246, 247 ГК РФ следует, что для осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, необходимо достижение согласия всех собственников.

Таким образом, из логики данных норм следует, что управление общим имуществом коммерческой недвижимости возможно только при единогласном решении всех собственников.

Однако в действительности это практически нереализуемо, и данный пробел был заполнен Постановлением Пленума ВАС РФ № 64 от 23.07.2009, который указал, что в связи с отсутствием специальных норм при решении вопросов о правах собственников помещений на общее имущество здания следует применять по аналогии наиболее сходные нормы, а именно Жилищный кодекс РФ [6].

Данная позиция была активно воспринята как арбитражными судами, так и судами общей юрисдикции при разрешении конкретных дел.

Так, Амурский областной суд при рассмотрении спора об обжаловании решения общего собрания собственников нежилых помещений в здании общественно-культурного центра указал на то, что ответчики, настаивая на применении к спору не Жилищного кодекса РФ, ст. 246, 247 ГК РФ, с условием о единогласном принятии решений по управлению общей долевой собственностью, неверно толкуют Постановление ВАС РФ от 23.07.2009 № 64, и при разрешении спора применил именно соответствующие статьи ЖК РФ, регулирующие порядок проведения общих собраний [1].

Ту же позицию занял и четырнадцатый арбитражный апелляционный суд, рассматривая вопрос о признании недействительным общего собрания собственников нежилых помещений в Торговом центре «Южный». При этом арбитражный суд сослался на применение норм ЖК РФ по аналогии в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ [7].

С учетом сказанного многие авторы высказывают предложение о том, что необходимо дополнить ст. 247 ГК РФ положением о правомочии общих долевых собственников управлять своим имуществом, понимая под управлением совокупность систематически осуществляемых действий, направленных на сохранение вещи, поддержание ее потребительских свойств, улучшение и извлечение прибыли из вещи [8].

Таким образом, выбор способа управления общей собственностью, скажем, крупного торгового центра, будет решаться общим собранием собственников по правилам выбора способа управления многоквартирного дома.

Согласно ст. 44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников. Следовательно, органом управления нежилого здания по аналогии будет являться общее собрание собственников всех нежилых помещений, входящих в состав этого здания.

Процедура созыва собрания регламентирована ст. 45 ЖК РФ и содержит требование об обязательном уведомлении всех собственников о предстоящем собрании не менее чем за 10 дней до предстоящего собрания.

Собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники, владеющие более чем 50 % голосов. При этом подсчет голосов производится пропорционально доли в общей долевой собственности, то есть пропорционально общей площади нежилых помещений, принадлежащих каждому из собственников. Решение по большинству вопросов, в том числе по вопросу о выборе способа управления общей собственностью, принимается простым большинством голосов, а по некоторым вопросам, таким как формирование фонда капитального ремонта, привлечение кредитных средств, заключение договоров по использованию имущества третьими лицами (аренда, размещение рекламных конструкций и пр.), – квалифицированным [4].

Из приведенных выше норм следует, что в случае, если на собрании будут присутствовать не все собственники, а только половина, и 50 % из них проголосует за принятие того или иного решения, включая решение о выборе управляющей компании, фактически такой серьезный вопрос будет решен лишь 25 % от общего числа всех собственников.

Таким образом, крайне важно соблюдение процедуры уведомления всех собственников о предстоящем общем собрании.

В соответствии с п. 4 ст. 45 ЖК РФ уведомление о предстоящем собрании должно направляться каждому из собственников заказным письмом с уведомлением. Общим собранием собственников может быть предусмотрен и иной способ уведомления, вручение под роспись или размещение объявления о предстоящем собрании в определенном собственниками месте.

Указанная норма о проведении собрания с возможностью размещения уведомления о собрании на каких-либо стендах на практике приводит к значительным злоупотреблениям со стороны организаторов собрания, которые, заведомо не желая присутствия всех собственников на собрании, просто не уведомляют их о собраниях, заявляя потом, что объявление висело в общедоступном месте.

Думается, что уведомление собственников коммерческой недвижимости о предстоящем собрании должно однозначно рассылаться исключительно по почте во избежание возможности вышеуказанных злоупотреблений.

К тому же собственники жилых квартир ежедневно проходят мимо стендов в подъездах, в то время как характер использования коммерческой недвижимости не предполагает ежедневного посещения собственником данной недвижимости.

Нередко пробел законодательства применяется собственниками в качестве меры воздействия, а нередко – фактического захвата нежилых помещений, входящих в состав единого коммерческого здания.

Собственник, владеющий большинством голосов, может буквально заставить других собственников продать помещения по цене значительно ниже рыночной, просто подняв тариф на содержание общего имущества в пять-шесть раз, что сделает его эксплуатацию за-

ведомо невыгодной. При этом собственник, владеющий меньшинством голосов, лишен возможности признать решения иных собственников недействительными, так как согласно п. 6 ст. 46 ЖК РФ суд оставляет решение собрания в силе, если голосование данного собственника не могло повлиять на решение.

Думается, что вопросы управления и распоряжения общей собственностью коммерческой недвижимости целесообразнее выделить в отдельный законодательный акт, который не только урегулировал бы порядок управления данной недвижимостью, но и содержал бы нормы, позволяющие ограничить злоупотребление правом со стороны собственников, имеющих заведомое большинство голосов при принятии решений, обязательных для всех сособственников.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Апелляционное определение Амурского областного суда от 4 февраля 2013 г. по делу № 33АП-275/13. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Белых, Л. П. Управление портфелем недвижимости / Л. П. Белых. – М. : Инфра-М, 2010. – 231 с.
3. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости / В. А. Горемыкин. – 6-е изд., перераб. и доп. – М. : Высш. образование, 2010. – 806 с.
4. Куракова, О. А. Организационно-технические особенности управления высотными зданиями / О. А. Куракова // Недвижимость. Экономика. Управление. – 2012. – № 1/2. – С. 92–95.
5. Маркова, И. В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / И. В. Маркова. – М. : Деловой двор, 2012. – 118 с.
6. Постановление Пленума ВАС РФ «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» от 23 июля 2009 г. № 64. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 февраля 2012 г. № 14АП-35/12 г. по делу № А66-2519/2011. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Филатова, У. Б. Управление общим имуществом в России и странах немецкоязычного правового округа / У. Б. Филатова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – № 2. – С. 27–31.
9. Щербакова, Н. А. Экономика недвижимости / Н. А. Щербакова. – Ростов н/Д : Феникс ; Новосибирск : Сибирское соглашение, 2011. – 318 с.

REFERENCES

1. *Apellyatsionnoe opredelenie Amurskogo oblastnogo suda 04.02.2013 po delu № 33AP-275/13* [Appeal Definition of Amur Oblast Court of February 4, 2013 on Case no. 33AP-275/13]. Access from the Reference Legal System “KonsultantPlyus”.
2. Belykh L.P. *Upravlenie portfelem nedvizhimosti* [The Management of Real Estate Portfolio]. Moscow, Infra-M Publ., 2010. 231 p.
3. Goremykin V.A. *Ekonomika nedvizhimosti* [The Economics of Real Estate]. 6th ed. Moscow, Vyshee obrazovanie Publ., 2010. 806 p.
4. Kurakova O.A. Organizatsionno-tekhnicheskie osobennosti upravleniya vysochnymi zdaniyami [Organizational and Technical Features of High-Rise Buildings Management]. *Nedvizhimost. Ekonomika. Upravlenie*, 2012, no. 1/2, pp. 92-95.
5. Markova I.V. *Upravlenie obshchim imushchestvom v mnogokvartirnom dome: problemy i resheniya* [Management of Common Property in an Apartment Building: Problems and Solutions]. Moscow, Delovoy dvor Publ., 2012. 118 p.
6. *Postanovlenie Plenuma VAS RF “O nekotorykh voprosakh praktiki rassmotreniya*

sporov o pravakh sobstvennikov pomeshcheniy na obshchee imushchestvo zdaniya” 23.07.2009 № 64 [The Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation “On Some Issues of Practice Dealing With Disputes on the Rights of Premises Owners to the Common Property of Building” of July 23, 2009 no. 64]. Access from the Reference Legal System “KonsultantPlyus”.

7. *Postanovlenie Chetyrnadtsatogo arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda 17.02.2012 № 14AP-35/12 po delu № A66-2519/2011* [The Resolution of the Fourteenth Appellate Court of February 17, 2012 no. 14AP-35/12 on Case no. A66-2519/2011]. Access from the Reference Legal System “KonsultantPlyus”.

8. Filatova U.B. *Upravlenie obshchim imushchestvom v Rossii i stranakh nemetskoyazychnogo pravovogo okruga* [Management of Common Property in Russia and the German-Speaking Legal District]. *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiyskoy Federatsii*, 2012, no. 2, pp. 27-31.

9. Shcherbakova N.A. *Ekonomika nedvizhimosti* [The Economics of Real Estate]. Rostov-on-Don, Feniks Publ.; Novosibirsk, Sibirskoe soglasenie Publ., 2011. 318 p.

THE MANAGEMENT OF COMMON PROPERTY BY OWNERS
OF COMMERCIAL REAL ESTATE

Kazachenok Olesya Pavlovna

Candidate of Juridical Sciences, Associate Professor, Department of Civil and International Private Law, Volgograd State University, Base Department of Southern Scientific Center of the Russian Academy of Sciences (SSC RAS)
o.kazachenok@yandex.ru, gpigp@volsu.ru
Prosp. Universitetsky, 100, 400062 Volgograd, Russian Federation

Abstract. The article deals with the issue of managing the common property by owners of commercial real estate. This issue is urgent in the conditions of increasing the investment attractiveness of our country. The author reveals the gaps in acting legislation which does not contain specific norms of managing the common property for commercial facilities.

The article provides a detailed analysis of the judicial practice of general jurisdiction courts and arbitration courts on resolution of disputes between the owners of commercial real estate. Most courts converge to a common position that in this case the standard norms of legal relations indicated in the Housing Code of the Russian Federation should be applied.

The author gives suggestions to supplement the Civil Code of the Russian Federation by amendments and additions to the chapter on consolidating the rights to manage common property by its owners.

Besides, the author describes the procedure for convening and holding of the general meeting of owners of commercial real estate, as well as gaps in corresponding legislation, which is applied in practice by owners as a measure of impact, and often the actual capture of non-residential premises that are part of a single commercial building.

Key words: management, common property, commercial property, the common share ownership, the General meeting of the owners, appealing against the decisions of the General meeting.