

**Принято на заседании Совета  
31 марта 2022 г.  
№ 217-5/2022**

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
по проекту федерального закона № 42326-8  
«О внесении изменений в части первую и вторую  
Гражданского кодекса Российской Федерации»**

Проект федерального закона № 42326-8 «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Проект) направлен на экспертизу в Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства (далее – Совет) Комитетом Государственной Думы по государственному строительству и законодательству (письмо от 23 марта 2022 г. №3.1-6/288).

Проект внесен в Государственную Думу Московской городской Думой и находится на стадии предварительного рассмотрения.

Проектом предлагается внесение изменений в статьи 133, 209, 246, 250 и 252 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также в статьи 554, 558 и 576 части второй ГК РФ.

Проект снабжен пояснительной запиской, в которой цель предлагаемых новелл обозначена как «предотвращение совершения сделок отчуждения собственниками общего долевого имущества, в результате которых не выделенная в натуре доля в праве на неделимый объект собственности переходит к посторонним лицам в нарушение прав и законных интересов совладельцев», что является, по мнению разработчиков Проекта, нежелательным, поскольку «приводит к невозможности использования собственности в соответствии с ее назначением, к необоснованному снижению ее стоимости на рынке, к криминализации рынка недвижимости».

1. Выдвинутая разработчиками Проекта идея борьбы с «рейдерскими захватами» сама по себе заслуживает поддержки, хотя и не может решаться исключительно изменением гражданско-правового регулирования оборота долей в праве, когда речь идет, как говорится в пояснительной записке, о «силовом незаконном захвате... имущества с применением различных способов принуждения к кабальной сделке, имеющих признаки уголовных преступлений».

Разработчики Проекта предлагают решить указанную проблему с помощью запрета или существенного усложнения оборота долей в праве общей собственности, что вступает в противоречие с принципами гражданского права, использующего диспозитивный метод регулирования.

2. В основании проектируемых предложений лежит ряд неверных идей. В действительности неделимая вещь как объект права общей собственности не может быть подвергнута разделу именно потому, что является неделимой (см. пункт 1 статьи 133 и пункт 4 статьи 244 ГК РФ). Физическое разделение такой вещи в результате выдела в натуре принадлежащей одному из собственников доли в праве на такую вещь, которое, по ошибочному мнению разработчиков Проекта, не исключается, означало бы юридическую гибель вещи и тем самым прекращение права собственности на нее (см. пункт 1 статьи 235 ГК РФ).

Используемое в литературе наряду с понятием «идеальная доля» понятие «реальная доля» означает «определенную часть общего имущества (вещи) в натуре, фактически предоставляемую в пользование сособственнику. Понятие же идеальной доли употребляется, чтобы подчеркнуть, что доля сособственника – не доля вещи в натуре. Понятие реальной доли как части общей вещи в натуре ориентирует на ошибочное толкование существа отношений общей собственности как права сособственников на отдельные, конкретные части общей вещи, а понятие идеальной доли по сути является полным аналогом понятия доли в праве собственности» (см. Е.А. Суханов «Вещное право: Научно-познавательный

очерк». Москва. «Статут», 2017, с. 169). Можно предположить, что разработчики Проекта попали именно в такую ловушку неправильного словоупотребления и под «невыделенной в натуре долей в общей собственности на неделимый объект недвижимости» в тексте Проекта понимается именно так называемая реальная доля. Это предположение, однако, не устраняет и даже не оправдывает указанного недостатка Проекта.

Так, в пункте 35 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что в соответствии с пунктом 3 статьи 252 ГК РФ суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п.

В пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» также уточнено, что выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой.

Иными словами, если жилое помещение является неделимым, то это означает и невозможность выдела доли в натуре, следовательно, означает

также невозможность осуществления кадастрового учета этой части жилого помещения и невозможность отчуждения такой «выделенной в натуре доли в общей собственности на жилое помещение, являющееся неделимым объектом недвижимости».

3. Нельзя согласиться с проектируемыми изменениями пункта 4 статьи 133 ГК РФ, согласно которым отношения по поводу долей в праве собственности на неделимую вещь должны регулироваться только статьей 252 ГК РФ с исключением иных норм главы 16 ГК РФ. В результате такого подхода окажутся урегулированными отношения исключительно в связи с разделом имущества, выделом доли из него, что ошибочно, исходя из места статьи 133 ГК РФ в системе норм гражданского законодательства и ее содержания.

Столь избирательное применение правил главы 16 ГК РФ недопустимо, так как оставляет «за бортом» правового регулирования отношения тех собственников, которые не планируют раздел имущества (например, будет неясно, действуют ли нормы о распределении доходов и расходов на имущество и пр.). С другой стороны, такая избирательность вовсе не вытекает из целей статьи 133 ГК РФ, описывающей правовой режим неделимых вещей и отсылающей к правилам об общей собственности (глава 16 ГК РФ) в самом общем виде.

4. Нельзя оставить без критического внимания проектируемые изменения пункта 4 статьи 252 ГК РФ, согласно которым исключается реkvизит незначительности доли для случаев принятия судом решения о принудительном выкупе доли собственника в праве собственности на вещь без его согласия. Соответственно, для удовлетворения такого требования останутся только два условия: невозможность выделения доли в натуре и отсутствие существенного интереса в пользовании вещью.

Можно предположить, что в некоторых случаях применение новеллы приведет к тому, что суду придется брать на себя бремя принятия несправедливого решения во многом из-за того, что критерий существенного

интереса оценивается в привязке к текущей ситуации истца или ответчика, но такая ситуация может в любой момент измениться. Возможно, что по этой причине норма вообще окажется нерабочей. Например, если собственник 1/16 доли в праве на вещь захочет выкупить у второго сособственника его долю и наличие у второго сособственника существенного интереса в использовании вещи в данный момент не доказано, суду психологически очень сложно будет заставить себя принять решение о выкупе доли мажоритарного сособственника, и он будет искать любые доказательства для того, чтобы увидеть наличие интереса в пользовании вещью. Тем самым норма будет вообще заблокирована.

Не исключено также возникновение ситуаций, обратных проблеме злоупотребления мажоритарным положением – когда уже миноритарные сособственники будут шантажировать мажоритарных с целью продажи теми долей, что вряд ли можно назвать решением проблем, поднятых разработчиками.

Предлагая исключить признак «незначительности», разработчики Проекта не предпринимают попытки разрешить существующую в судебной практике неопределенность относительно возможности принудительного выкупа доли только того собственника, который сам заявил о выделе, или же выкупа безотносительно к его воле на продажу своей доли (определения Верховного Суда Российской Федерации от 3 апреля 2012 г. № 5-В11-134, от 3 июля 2018 г. № 59-КГ18-9, от 27 июня 2017 г. № 56-КГ17-13, от 30 августа 2016 г. № 78-КГ16-36, от 26 июля 2016 г. № 18-КГ16-65, от 17 января 2017 г. № 117-КГ16-10 и др.).

5. Разработчики Проекта отождествляют правовой режим доли в праве собственности на вещь, находящуюся в общей собственности, с правовым режим самостоятельной вещи, образованной в результате выдела в натуре соответствующей доли в праве.

Это подтверждается, например, следующими проектируемыми новеллами: новый абзац пункта 2 статьи 209 ГК РФ, который говорит о

«владении, пользовании и распоряжении своей долей» «собственником доли в праве»; новое предложение абзаца первого пункта 1 статьи 250 ГК РФ, которое запрещает «продажу постороннему лицу не выделенной в натуре доли в общей собственности на жилое помещение, являющееся неделимым объектом недвижимости»; новый пункт 4 статьи 558 ГК РФ, причисляющий к числу существенных условий договора продажи доли в праве общей собственности на жилое помещение «описание границ выделенной в натуре доли, указание ее площади и кадастрового номера».

Предлагается также в абзаце первом статьи 554 ГК РФ в качестве обязательного реквизита, определяющего любой объект недвижимости в договоре купли-продажи, указывать его кадастровый номер и площадь. Однако при подготовке этих законодательных предложений не учтено то, что не каждый объект недвижимости может иметь такую характеристику, как площадь, что сделает проектируемую норму неприменимой на практике в целом ряде случаев.

6. Разработчики Проекта необоснованно исходят из того, что доли в праве собственности на неделимое жилое помещение всегда принадлежат членам одной семьи, из чего делается вывод о необходимости защиты их прав путем запрета на отчуждение доли в праве собственности на неделимое жилое помещение иному лицу, не являющемуся членом семьи или близким родственником (см. проектируемые изменения пункта 4 статьи 558 и пункта 2 статьи 576 ГК РФ).

Однако доли в праве собственности на неделимое жилое помещение могут принадлежать лицам, не являющимся членами семьи или близкими родственниками (например, в результате приобретения права собственности в порядке наследования, в результате расторжения брака и других обстоятельств). В таких случаях само основание запрета отчуждения доли постороннему лицу утрачивается. Кроме того, из проектируемых формулировок статьей 558 и 576 ГК РФ будет невозможно определить,

членам семьи или близким родственникам какого именно из собственников допускается продать или подарить указанную долю.

Также ввиду значительного ограничения перечня лиц, которым допускается продать долю в праве собственности на жилое помещение, не исключена ситуация, в которой собственники или члены их семей будут отказываться от реализации права преимущественной покупки по цене отчуждения доли (статья 250 ГК РФ) и тем самым способствовать занижению стоимости доли, имея в виду, что собственник не может продать долю иным лицам по рыночной стоимости, что неминуемо приведет к злоупотреблениям и нарушению прав собственников.

С учетом необходимости защиты прав не только собственников, которые продолжают владеть и пользоваться спорным имуществом, но и выделяющегося собственника законодательством Российской Федерации уже установлено, что другие участники общей долевой собственности могут реализовать свое право преимущественной покупки по цене отчуждения (статья 250 ГК РФ) или принудительно выкупить незначительную долю в праве собственности (статья 252 ГК РФ).

При этом никакие обстоятельства, в том числе существующая на практике проблема возможного отсутствия достаточных денежных средств для выкупа доли выделяющегося собственника, не должны являться поводом для нарушения имущественных прав выделяющегося собственника. На это, в частности, обращалось внимание в Экспертном заключении Совета от 25 июня 2018 г. № 178-1/2018, в котором концептуально не был поддержан проект федерального закона № 381903-7 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» со схожим содержанием.

7. В проектируемых редакциях пункта 2 статьи 576 и пункта 1 статьи 588 ГК РФ предлагается, в частности, установить, что существенными условиями договоров купли-продажи и дарения жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие

в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его получения новым собственником, должны быть перечни этих лиц с указанием их прав на пользование такими жилыми помещениями, а также нотариально заверенное согласие этих лиц на совершение таких сделок.

Прежде всего, следует отметить, что согласие третьих лиц на совершение сделки (статья 157.1 ГК РФ) не может относиться к числу существенных условий договора (статья 432 ГК РФ), так как является внешним по отношению к содержанию договора фактором, а следствием его отсутствия является не признание договора незаключенным, а оспоримость совершенной сделки (статья 173.1 ГК РФ), если законом не предусматривается, что такая сделка ничтожна. При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 173.1 ГК РФ, поскольку законом не установлено иное, оспоримая сделка, совершенная без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, может быть признана недействительной, если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого согласия такого лица или такого органа.

В условиях, когда в законодательстве Российской Федерации не существует полноценной системы регистрации такого вещного права, как право пользования жилым помещением, которое сохраняется у членов семьи собственника (статья 31 Жилищного кодекса Российской Федерации, статья 19 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 г. № 5-П «По делу о проверке конституционности статьи 19 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина А.М. Богатырева»), предлагаемый способ решения существующей проблемы не позволит создать надлежащие гарантии защиты прав членов семьи собственника.



Кроме того, для иных случаев возмездного отчуждения соответствующих объектов (передача доли в виде отступного, в залог) Проект вовсе не предусматривает аналогичных требований о необходимости получения согласия лиц, сохраняющих право проживания, что, как минимум, непоследовательно.

8. Проблема обеспечения защиты прав лиц, сохраняющих право проживания в жилом помещении, может быть решена только комплексно, путем определения содержания этого права, порядка его регистрации и т.д. Например, в проектах федеральных законов № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект № 47538-6) и № 47538-6/5 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – законопроект № 47538-6/5) предлагается закрепить в гражданском законодательстве Российской Федерации такое ограниченное вещное право, как право личного пользования (глава 20.3 ГК РФ в редакции законопроекта № 47538-6/5), что стало бы эффективным способом решения проблемы защиты прав соответствующих лиц.

Говоря о «лицах, сохраняющих... право пользования» отчуждаемым жилым помещением, разработчики Проекта, по существу, упоминают об обладателях вещного права проживания (*habitatio*), но допускают ошибку в самой правовой конструкции: обладатель вещного права проживания может пользоваться вещью или даже владеть вещью, но он не может вещью распоряжаться. Именно этого правомочия у него нет, что исключает саму идею о необходимости получения его согласия на распоряжение вещью. У собственника же, напротив, возможно, остается голый титул – *nudum jus*, но именно им собственник и может распорядиться (иначе в чем бы состояла его собственность, которой Проект его не лишает). При условии существования системы ограниченных вещных прав, подлежащих государственной регистрации, в ситуации, когда найдется некое лицо,

готовое приобрести обремененный правом проживания объект, нет необходимости формулировать подобные запреты, так как наличие такого рода обременений будет отражено в реестре, обладающем качеством публичной достоверности. Следовательно, насущной задачей законодателя является признание такого права проживания ограниченным вещным правом, подлежащим государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости, а не усложнение договорных конструкций, угрожающее нормальному обороту.

9. Возвращаясь к тому, что затрагиваемые в Проекте проблем в действительности нуждаются в разрешении, представляется важным указать на возможные способы их решения.

Один из путей такого решения – это усложнение создания (учреждения) отношений долевой собственности и ограничение умножения числа участников уже учрежденной долевой собственности. Так, например, в законопроекте № 47538-6, принятом Государственной Думой в первом чтении, предлагается установить в абзаце втором пункта 2 статьи 276 ГК РФ положение о том, что доля в праве собственности не может быть раздроблена сособственником на части, если это повлечет невозможность владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерной части этой доли, в соответствии с его назначением. Также в законопроекте № 47538-6/5, опубликованном Советом для общественного обсуждения<sup>1</sup>, предлагается установить в статье 276 ГК РФ, что общая долевая собственность на неделимую вещь, находящуюся в собственности одного лица, может быть установлена на основании соглашения собственника с третьим лицом лишь при условии, что размер доли каждого из сособственников обеспечит ему возможность владеть и пользоваться частью вещи в соответствии с ее назначением.

---

<sup>1</sup> <https://privlaw.ru/sovet-po-kodifikacii/projects/>.

Другим путем решения означенных проблем могло бы стать расширение способов прекращения долевой собственности, один из которых может быть найден на пути развития системы ограниченных вещных прав. Так, в абзаце втором пункта 3 статьи 280 ГК РФ в редакции законопроекта № 47538-6/5 предлагается установить, что если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник по его выбору имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности либо на предоставление ему права вещной выдачи.

х х х

Вывод: проект федерального закона № 42326-8 «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации» в представленной редакции не может быть поддержан.

Председатель Совета

П.В. Крашенинников