

# Компенсация за невозможность использования общедолевого имущества по гражданскому законодательству Российской Федерации: вопросы правоприменения



**КАНЦЕР ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ,**  
юрист 2-го класса юридической компании  
«Princeps Consulting Group»

**КОСТЕНКО ИГОРЬ АЛЕКСАНДРОВИЧ,**  
юрист 1-го класса  
ЗАО «Региональная правовая компания»

✉ yurkantser@mail.ru

Греческому писателю-сатирику Лукиану, жившему во II в. н.э., принадлежит афоризм, который философски отражает суть приведенной правовой проблемы: *«Пользуйся своей собственностью, как человек, который должен умереть, свое же богатство береги, как человек, который должен долго жить. Умен тот, кто, помня это, умеет держаться середины между скупостью и расточительством»<sup>1</sup>.*

В нормальном хозяйственном обороте владение и пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников (**пункт 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>2</sup>** (далее — ГК РФ)). И только лишь при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом. Иными словами, в отношениях долевой собственности требуется единогласное решение о порядке, формах и способах использования имущества каждым из собственников. Только при единогласии между собственниками такое соглашение может считаться заключенным.

В развитие указанного положения **пункт 2 статьи 247 ГК РФ** определяет один из возможных вариантов владения и пользования общим имуществом: предоставление собственнику его конкретной части пропорционально доле в общем праве. Такое предоставление осуществляется по соглашению всех собственников, с соблюдением правила о единогласии при определении выделяемой части имущества. Отсутствие согласия всех участников долевой собственности по вопросу выделения одному из них части имущества не лишает его права требовать такого выделения. При отсутствии соглашения право собственника может быть реализовано через суд.

Вместе с тем объективная возможность предоставить часть имущества имеется не всегда. При ее отсутствии, а иногда и при нежелании одних собственников дать возможность пользоваться другому (другим) общим имуществом собственнику от других участников долевой собственности предоставляется соответствующая **компенсация**, регламентированная тем же пунктом 2 статьи 247 ГК РФ.

<sup>1</sup> Лукиан. Избранная проза: пер. с древнегреч. / сост., вступ. ст., коммент. И. Нахова. М.: Правда, 1991. С. 346.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть I от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 06.04.2011)) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.



Компенсация, как правило, носит денежный характер, но может быть в виде предоставления иного имущества, в том числе имущественных прав. Основное требование к компенсации: способность возместить те реальные потери, которые понес собственник в связи с невозможностью реализовать право на владение и пользование соответствующей частью общего имущества.

В связи с этим возникает резонный вопрос о соотношении понятий «компенсация» и «убытки». Иногда истцы просят суд взыскать убытки с ответчика (сособственника) в связи с невозможностью владения и пользования общим имуществом или его частью при создании в этом препятствий со стороны последнего. Свои имущественные потери они обосновывают необходимостью компенсации им как собственникам имущества расходов по уплате налогов и пр. В связи с этим не будет лишним вспомнить, что согласно **статье 15 ГК РФ** под **убытками** понимаются *расходы*, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести *для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб)*, а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при

обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). При этом сособственник по указанным требованиям должен доказать **причинную связь** между «**нарушением**» его субъективного права и необходимостью несения им **расходов** в связи с этим в виде арендных платежей, налога на имущество и пр. Часто истцы субъективно полагают, что нарушением являются обстоятельства чинения препятствий со стороны ответчика. Однако названные **платежи истцы обязаны уплачивать безотносительно «нарушения» его прав**. То есть они не доказывают в этом случае факт необходимости восстановления нарушенного права путем уплаты указанных расходов. Следовательно, называть **такие имущественные потери «убытками» в смысле статьи 15 ГК РФ нельзя**.

Сказанное подтверждается **судебной практикой**. Так, истец (один из бывших сособственников) обратился с иском в суд с требованием о взыскании с ответчика убытков в размере 713 492,32 руб., представляющих собой суммы выплаченных им арендных платежей за земельный участок и налога на имущество, невозможность пользования которым произошла по вине ответчика<sup>3</sup>.

Обратившись с данным иском в суд, истец просит взыскать с ответчика на основании **статей 10 и 15 ГК РФ** свои «убытки» в размере 785 779,35 руб., представляющих собой сумму выплаченных им арендных платежей за земельный участок с мая 2008 г. по декабрь 2009 г., и уплаченный налог на имущество за 2008–2009 гг., указывая при этом, что выплаты этих денежных средств им производились как совладельцем имущественного комплекса, однако по вине ответчика он не имел возможности пользоваться принадлежащим ему имуществом, так как последний препятствовал ему в этом, в связи с чем он лишился единственного источника дохода.

Однако суд справедливо отказал в удовлетворении исковых требований, указав, в частности, что произведенные истцом выплаты за аренду земельного участка и уплата налога на имущество являются его обязанностью, как собственника имущественного комплекса — производственной базы, соразмерно его доле, и поэтому уплата таких денежных средств не может считаться для истца его убытками, которые он понес по вине ответчика.

<sup>3</sup> Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 24 июня 2011 г. по делу № А12-5853/2011.

Президиум ВАС РФ<sup>4</sup>, а также ФАС Уральского округа<sup>5</sup> и другие арбитражные суды указали: «Компенсация, указанная в ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, является по своей сути возмещением понесенных одним собственником имущественных потерь, которые возникают при объективной невозможности осуществления им полномочий по владению и пользованию имуществом, принадлежащим на его долю, вследствие действий другого собственника, в том числе когда этот другой собственник за счет потерпевшего использует больше, чем ему причитается. Именно в этом случае ограниченный в осуществлении полномочий участник общей долевой собственности вправе ставить вопрос о выплате ему компенсации».

В отмеченном выше Постановлении Президиума ВАС от 12 октября 2010 г. справедливо указано: «По смыслу ст. 247 ГК РФ сами по себе отсутствие между собственниками соглашения о владении и пользовании общим имуществом (либо отсутствие соответствующего судебного решения) и фактическое использование части общего имущества одним из участников долевой собственности не образуют достаточную совокупность оснований для взыскания с фактического пользователя по иску другого собственника денежных средств за использование части общего имущества...».

...**Неиспользование имущества**, находящегося в общей долевой собственности, одним из собственников не дает ему права на взыскание денежной компенсации с другого участника долевой собственности, использующего часть общего имущества в пределах своей доли».

В споре описанных выше истца и ответчика имелось продолжение. Тот же индивидуальный предприниматель обратился в Арбитражный суд Волгоградской области с иском о взыскании, в котором просит взыскать с ответчика 12 482 857 руб. 29 коп. компенсации за вынужденное неиспользование общедолевого имущества за период с 12.04.2008 по 08.10.2009. Суд отказал в удовлетворении требований истца по следующим основаниям.

Арбитражный суд ссылаясь на правовые выводы, к которым пришел Президиум ВАС в отмеченном выше постановлении. Также было указано, что «из материалов дела не следует, что в течение спорного периода один индивидуальный предприниматель (истец) обращался к другому индивидуальному предпринимателю (ответчику) с предложениями об установлении какого-либо порядка владения и пользования помещениями либо о передаче конкретных помещений, занятых ответчиком, в его пользование, а ответчик необоснованно бы уклонялся от справедливого распределения помещений между собственниками-пользователями».

Предпринимателем-истцом также не представлены доказательства обращения в суд с требованием об определении порядка владения и пользования принадлежащей ему частью в праве собственности на спорные помещения. Истцом не доказано, что ответчик использовал больше, чем ему причитается. В спорный период, указанный в исковых требованиях, доли собственников не были выделены в натуре, порядок пользования общим имуществом не был определен. Тот факт, что ответчик мог препятствовать истцу во владении и пользовании какими-либо конкретными объектами, занимаемыми ответчиком, не означает, что ответчик препятствовал истцу в пользовании его долей»<sup>6</sup>.

Как нам представляется, истец, полагая, что его права на владение и пользование его имуществом нарушаются, законно мог бы обратиться в суд с **негаторным иском**. Лица, право собственности или законное владение которых нарушается сохранением таких объектов, могут обратиться в суд с иском об устранении нарушения права, не соединенного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ). Однако **предприниматель не воспользовался этой возможностью**.

Таким образом, на основании судебной практики истец, обосновывая необходимость компенсации ответчиком за пользование им частью общего имущества, должен был представить суду **доказательства**, подтверждающие следующие обстоятельства:

- **факт невозможности** владения и пользования истцом принадлежащей ему на праве общей собственности долей в спорном объекте;
- наличие между истцом и ответчиком **соглашения** о порядке пользования спор-

<sup>4</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 2010 г. № 8346/10 по делу № А71-13059/2009-Г27.

<sup>5</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 13 сентября 2010 г. № Ф09-7105/10-С6 по делу № А60-46756/2009-С3.

<sup>6</sup> Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 1 августа 2011 г. по делу № А12-5863/2011.

ным объектом или судебного решения об определении такого порядка;


- наличие **судебных актов о выделе в натуре доли** одного из участников долевой собственности;
- доказательства того, что **истец требовал от ответчика** предоставления в его владение и пользование части общего имущества.

Ничего из вышеназванного истец в рассматриваемом примере **не представил**.

Как отметил **ФАС Уральского округа**<sup>7</sup>: «Невозможность осуществления полномочий по владению и пользованию частью общего имущества может быть установлена на основании **соглашения участников общей долевой собственности либо судом**».

Определением ВАС РФ<sup>8</sup> отказано в передаче дела в Президиум ВАС РФ для пересмотра в порядке надзора постановления ФАС Уральского округа<sup>9</sup> и указано, что в удовлетворении требования о взыскании с сособственника компенсации за пользование помещением отказано,

поскольку **истец не обращался к ответчику с предложениями об установлении порядка владения и пользования** общим имуществом либо о передаче конкретных помещений, занятых ответчиком, в его пользование, а ответчик не уклонялся от справедливого распределения помещений между сособственниками.

Таким образом, при наличии спора между сособственниками общей долевой собственности по вопросам владения и пользования общим имуществом необходимо знать: получить компенсацию за невозможность использования такого имущества одним из сособственников весьма затруднительно. Из содержания статьи 247 ГК РФ и правоприменительной практики следует, что реализовать такое правомочие о выплате соответствующей компенсации за пользование частью общего имущества можно только при условии объективной невозможности осуществления своих полномочий по владению и пользованию этим имуществом, при этом такая невозможность обязательно должна быть безоговорочно доказана истцом. 

<sup>7</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 13 сентября 2010 г. № Ф09-7105/10-С6 по делу № А60-46756/2009-С3.

<sup>8</sup> Определение ВАС РФ от 9 февраля 2011 г. № ВАС-583/11.

<sup>9</sup> Постановление ФАС Уральского округа от 13 сентября 2010 г. № Ф09-7105/10-С6 по делу № А60-46756/2009-С3.

*Ваше мнение по материалу просим направлять на адрес: [avtor@lawinfo.ru](mailto:avtor@lawinfo.ru). Будем рады Вашим отзывам!*

• буклеты • визитки • листовки • постеры •

# НАЦИОНАЛЬНАЯ ПОЛИГРАФИЧЕСКАЯ ГРУППА

[urist@kaluga.ru](mailto:urist@kaluga.ru)

(4842) 70-03-37

• календари • журналы • книги • брошюры •