



Именем
Российской Федерации

ПОСТАНОВЛЕНИЕ КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

по делу о проверке конституционности части 3 статьи 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в связи с жалобой гражданина И.Ф.Короткова

город Санкт-Петербург

18 апреля 2023 года

Конституционный Суд Российской Федерации в составе Председателя В.Д.Зорькина, судей А.Ю.Бушева, Г.А.Гаджиева, Л.М.Жарковой, С.М.Казанцева, С.Д.Князева, А.Н.Кокотова, Л.О.Красавчиковой, С.П.Маврина, Н.В.Мельникова,

руководствуясь статьей 125 (пункт «а» части 4) Конституции Российской Федерации, пунктом 3 части первой, частями третьей и четвертой статьи 3, частью первой статьи 21, статьями 36, 47¹, 74, 86, 96, 97 и 99 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации»,

рассмотрел в заседании без проведения слушания дело о проверке конституционности части 3 статьи 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Поводом к рассмотрению дела явилась жалоба гражданина И.Ф.Короткова. Основанием к рассмотрению дела явилась обнаружившаяся

неопределенность в вопросе о том, соответствует ли Конституции Российской Федерации оспариваемое заявителем законоположение.

Заслушав сообщение судьи-докладчика С.М.Казанцева, исследовав представленные документы и иные материалы, Конституционный Суд Российской Федерации

у с т а н о в и л :

1. Гражданин И.Ф.Коротков оспаривает конституционность части 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», согласно которой:

в случае, если до дня вступления в силу данного Федерального закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним были зарегистрированы доли в праве общей собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, каждый участник общей собственности вправе осуществить выдел в натуре своей доли посредством определения границ машино-места в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции данного Федерального закона), а также зарегистрировать право собственности на машино-место;

для выдела в натуре доли в праве общей собственности на помещение и регистрации права собственности на машино-место согласие иных участников общей собственности не требуется, если ее участник представит в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, соглашение всех сособственников или решение общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей собственности.

1.1. На основании договоров купли-продажи от 17 мая и от 21 июня 2018 года И.Ф.Коротков приобрел четыре машино-места, одновременно названные как доли (в размере 139/10000, 140/10000, 145/10000 и 157/10000) в праве общей собственности на нежилое помещение (гараж) в

многоквартирном доме. Продавец долей – застройщик дома признан банкротом еще 19 сентября 2016 года. И.Ф.Коротков обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании за ним права на данные доли. Определением от 12 июля 2019 года, принятым в рамках дела о банкротстве застройщика по правилам статьи 201⁸ Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», заявление удовлетворено. Позднее на основании этого решения И.Ф.Коротков зарегистрировал в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) право собственности на соответствующие четырем машино-местам доли в праве общей собственности на нежилое помещение.

Намереваясь выделить в натуре находящиеся у него доли в праве общей собственности и зарегистрировать право собственности на машино-места как объекты недвижимого имущества, И.Ф.Коротков обратился к сособственникам, уже зарегистрировавшим свои доли в праве в ЕГРН, с предложением согласовать выдел его долей, но не смог получить согласия всех сособственников. Уведомлениями территориального органа Росреестра от 1 октября 2020 года, вынесенными после обращения И.Ф.Короткова, государственный кадастровый учет объектов недвижимости приостановлен до 1 января 2021 года.

Поэтому И.Ф.Коротков обратился в суд с иском о выделе в натуре принадлежащих ему долей в праве общей собственности (четыре машино-мест) к тем ее участникам, которые, как и он, в установленном порядке зарегистрировали свои доли. Решением Серпуховского городского суда Московской области от 2 июня 2021 года, оставленным без изменения вышестоящими судами, в иске отказано. Как указал суд, истец не предъявил ни доказательств того, что сособственниками достигнуто соглашение или их общим собранием принято решение о порядке пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей собственности, ни доказательств их согласия с выделом в натуре его долей, а также не доказал, что направил остальным сособственникам предложение о выделе долей. Причем суд имел

в виду не только тех собственников, доли которых были зарегистрированы в установленном порядке, но и иных собственников, а в своем решении отметил, что сведения о регистрации права собственности имеются лишь для 6048/10000 долей в праве общей собственности, а для 3952/10000 отсутствуют.

Кроме того, ссылаясь на части 1 и 3 статьи 41 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», вышестоящие суды отметили, что постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на машино-места в помещении автостоянки возможны одновременно в отношении всех машино-мест. Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 16 мая 2022 года И.Ф.Короткову отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам этого суда.

1.2. Как следует из обращения и приложенных материалов, по мнению заявителя, оспариваемая норма умаляет его право собственности и право на судебную защиту, нарушает конституционный принцип равенства всех перед законом и судом, противоречит статьям 2, 8, 18, 19 (часть 1), 35, 46 и 55 Конституции Российской Федерации, поскольку по смыслу, придаваемому ей правоприменительной практикой, она:

устанавливая возможность лишь одновременного преобразования всеми собственниками своих долей в праве общей собственности на помещение, предназначенное для размещения транспортных средств (гараж, паркинг, стоянка), в машино-места как объекты недвижимости путем определения их границ в натуре, требует от участника общей собственности для государственной регистрации права собственности на машино-место в таком качестве получить согласие всех собственников или же представить их соглашение либо решение их общего собрания о порядке пользования имуществом, находящимся в общей собственности;

не позволяет выделить в натуре машино-место, зарегистрированное как доля в праве общей собственности на помещение, в судебном порядке без указанных соглашения, решения, согласия всех собственников, требуя от

участника общей собственности добыть труднодоступную информацию о тех ее участниках, которые не зарегистрировали свои права в ЕГРН.

Таким образом, предметом рассмотрения Конституционного Суда Российской Федерации по настоящему делу является часть 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ в той мере, в какой она служит основой для разрешения вопроса о выделе в натуре машино-места, зарегистрированного как доля в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), с целью регистрации права собственности на машино-место как объект недвижимого имущества.

2. Согласно статье 35 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими. Обращаясь к вопросам права собственности, Конституционный Суд Российской Федерации сформулировал следующие правовые позиции.

Принципы неприкосновенности собственности и свободы договора предполагают равенство, автономию воли и имущественную самостоятельность участников гражданско-правовых отношений, недопустимость произвольного вмешательства в частные дела. Этим обусловлена не только свобода владения, пользования и распоряжения имуществом, но и необходимость соотносить принадлежащее лицу право собственности с правами и свободами других лиц. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, если они не противоречат закону и иным правовым актам и не нарушают права и законные интересы других лиц (постановления от 20 июля 1999 года № 12-П, от 22 апреля 2011 года № 5-П, от 14 мая 2012 года № 11-П и др.).

Согласно статье 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации право собственности может быть ограничено федеральным законом, но лишь в той мере, в какой это нужно в целях защиты конституционно значимых ценностей. Такое ограничение должно быть справедливым, адекватным и

пропорциональным, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать само существо конституционных прав (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 года № 6-П, от 12 июля 2007 года № 10-П, от 29 июня 2012 года № 16-П и др.). Охрана же права собственности и иных имущественных прав гарантируется посредством права на судебную защиту, которое закреплено статьей 46 (часть 1) Конституции Российской Федерации и, относясь к основным неотчуждаемым правам и свободам, вместе с тем выступает гарантией всех прочих прав и свобод. Судебная защита, по смыслу статей 17 (часть 3), 19 (часть 1) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации, должна быть полной и эффективной, отвечать критериям соразмерности, чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота (постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 26 ноября 2020 года № 48-П, от 11 ноября 2021 года № 48-П и др.).

3. Конституционным гарантиям находящегося под судебной защитой права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом совместно с другими корреспондируют нормы Гражданского кодекса Российской Федерации о правовом режиме имущества, которое находится в собственности двух или нескольких лиц, т.е. принадлежит им на праве общей собственности.

Общая собственность на делимое имущество возникает, когда это предусмотрено законом или договором. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества, а при недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли. Распоряжение общим имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, но каждый вправе самостоятельно распорядиться своей долей с соблюдением правил о преимущественном праве покупки, которым обладают другие участники. Размер долей собственников значим для определения их имущественных

отношений как при распределении доходов от использования общего имущества, так и при несении расходов на его содержание. Из данных норм, закрепленных в статьях 244, 246, 248, 249 и 252 ГК Российской Федерации, следует, что граждане, имеющие имущество в долевой собственности, вправе – исходя из принципа свободы договора, нашедшего отражение в статьях 1 и 421 ГК Российской Федерации и основанного на положениях статей 8, 19 и 35 Конституции Российской Федерации, – заключать гражданско-правовые договоры, направленные на реализацию своей доли.

Нормы о праве участника долевой собственности на выдел в натуре доли в праве собственности на общее имущество хотя и допускают выдел доли без согласия сособственников, но не исключают, а, напротив, предполагают учет их прав и законных интересов, которые, несомненно, затрагиваются в результате выдела доли. Право на выдел доли не является безусловным и может быть ограничено законодателем, который, регулируя имущественные отношения, в том числе возникающие в области оборота машино-мест и долей в праве общей собственности на помещения, предназначенные для хранения транспортных средств, может принять во внимание особенности имущества, включая его предназначение, но должен соблюдать баланс частных и публичных интересов, а также интересов всех участников общей собственности.

4. На протяжении многих лет правовой режим машино-мест не был прописан в законе. В правоприменительной практике машино-места, фактически существовавшие как предназначенные, как правило, для индивидуального использования и принадлежащие конкретному правообладателю объекты, юридически обычно регистрировались в органе, осуществляющем регистрацию прав (Росреестре), как доли в праве общей собственности на соответствующее помещение – встроенные гаражи в жилых и нежилых зданиях и сооружениях, отдельно стоящие гаражные комплексы и иные системы стоянки (парковки) автомобилей. Но, в отличие от других объектов долевой собственности, машино-места изначально были так или иначе выделены в натуре. В частности, их границы обозначались на

полах и на стенах краской, им присваивался специальный номер, под которым они и регистрировались в ЕГРН и фигурировали в иных правоприменительных актах. Возможность изменить такое обозначение машино-места, коль скоро оно состоялось, обычно не предусматривалась и не подразумевалась.

Тем самым можно говорить о противоречии между правовой формой и реальным содержанием этих правоотношений, поскольку институт долевой собственности рассчитан на применение к единому имуществу, в то время как машино-места, по сути, были имуществом индивидуальным. Применение в такой ситуации правил, регламентирующих долевую собственность, объяснимо стремлением восполнить в рамках имевшихся правовых инструментов правовой пробел. Введение же законодателем машино-мест в гражданский оборот, – как прямо указанных в законе, самостоятельных объектов недвижимости – вызвано задачами развития и совершенствования данной сферы с учетом фактически сложившихся имущественных отношений.

Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ, вступившим в силу с 1 января 2017 года, в законодательство внесены изменения, и к недвижимым вещам стали относиться предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений – машино-места. Статьей 4 данного Федерального закона определение машино-места как объекта недвижимости помещено не в Гражданский кодекс Российской Федерации, а в Градостроительный кодекс Российской Федерации: согласно пункту 29 его статьи 1 машино-место представляет собой предназначенную исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенную часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией. Федеральный же закон «О государственной регистрации недвижимости» в редакции Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ предусмотрел, что сведения о машино-месте как о виде объекта недвижимости вносятся в государственный кадастр недвижимости как составную часть ЕГРН (пункт 1 части 4 статьи 8), и установил, на основе какой информации осуществляется

государственный кадастровый учет таких объектов (части 6¹, 6² и 10 статьи 24).

В принципиальном плане отпала необходимость применять для оформления прав на машино-места не лишенную в данном случае известной искусственности конструкцию доли в праве общей собственности. При этом природа машино-места как индивидуально используемого имущества – оформлено ли оно в качестве доли в праве общей собственности или в качестве отдельного объекта недвижимости – не отрицает совместного использования подъездных путей к машино-месту и иных общих частей помещения, где оно расположено, и, возможно, оборудования (например, мойка). В этой связи статья 287⁴ ГК Российской Федерации, вступившая в силу с 1 сентября 2022 года, прямо указывает, что собственнику помещения или машино-места в здании или сооружении принадлежит доля в праве собственности на общее имущество в таких здании или сооружении. В ее развитие статья 287⁵ ГК Российской Федерации закрепляет особенности правоотношений по поводу общего имущества собственников помещений и машино-мест в здании или сооружении, в том числе оговаривает, что они совместно владеют, пользуются и в установленных законом пределах распоряжаются общим имуществом в здании или сооружении. Сказанное означает и обязанность нести при необходимости совместные расходы на эксплуатацию имущества, что подтверждается присутствием предписания о том в части 4 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ.

Наличие у лиц, владеющих и пользующихся машино-местами в одном помещении, взаимосвязанных прав и обязанностей требует не только не нарушать права других лиц при реализации своих прав, но и действовать, сообразуясь с принципом экономической солидарности, как предписывают статьи 17 (часть 3) и 75¹ Конституции Российской Федерации. Это относится к решению вопросов эксплуатации помещения, где находятся машино-места, а равно вопросов юридического оформления прав на них. От последнего во многом зависит (в системе законодательства, в том числе о регистрации недвижимости, о налогах и сборах) объем обременений для одних лиц,

владеющих и пользующихся машино-местом, вследствие юридически значимых действий других. Потому законодатель обязан так регулировать порядок трансформации права на долю в общей собственности на помещение, где находится машино-место, в право собственности на машино-место как объект недвижимости, чтобы избежать неблагоприятных последствий для других собственников. Вводимое регулирование, однако, не должно создавать непреодолимых (или преодолимых лишь за счет несоразмерных усилий) препятствий для такой трансформации, в частности делать ее правовые инструменты декларативными и неприменимыми в конкретных условиях, особенно с учетом сущностной природы машино-места как объекта, который предназначен к использованию именно для удовлетворения потребностей конкретного лица и вынужденно оформлен в качестве доли в общей собственности по причине отсутствия предусмотренной законом альтернативы. Иное способно нарушить равновесие между принципом экономической солидарности, признанием ценности прав и законных интересов каждого гражданина и обязанностью государства создавать условия для их реализации.

Нельзя отрицать, что объективно право индивидуальной собственности на машино-место как объект недвижимости дает правообладателю больше возможностей по вовлечению машино-места в гражданский оборот, чем обладание долей в праве собственности на нежилое помещение (гараж), по крайней мере из-за отсутствия необходимости соблюдать правила о преимущественном праве покупки, которым обладают другие участники долевой собственности. И хотя значительная часть правообладателей такой доли может в конкретный момент безразлично отнестись к возможности оформить свое право на машино-место более удобным для оборота образом, это не должно препятствовать ее реализации теми из них, кто имеет такое намерение, притом что сама по себе потребность в таком переоформлении связана с нерешенностью ранее в законодательстве вопроса о машино-месте как отдельном объекте недвижимости, на который можно оформить право собственности.

4.1. В свете правоприменительной практики предшествующего периода, когда право на машино-место оформлялось в качестве доли в праве общей собственности, Федеральный закон от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ содержит нормы, рассчитанные на переходный период. Их цель – упростить процедуру осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на машино-места как самостоятельные объекты недвижимого имущества и привести ее в соответствие с действительным содержанием регистрируемого права, имея в виду, что теперь есть такая возможность. Частью 1 его статьи 6 установлено следующее.

Признается машино-местом объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ. Не требуется замены ранее выданных документов или внесения в них изменений, внесения изменений в записи ЕГРН в отношении названного объекта, а его границы признаются границами машино-места вне зависимости от соответствия их описания требованиям Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Полученные до дня вступления в силу Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ документы, которые удостоверяют право собственности на объект недвижимого имущества и в которых в качестве вида такового указывается машино-место, сохраняют юридическую силу и не требуют переоформления.

Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ (и статье 14 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» о заявительном порядке учетно-регистрационных действий) в целях приведения вида объекта недвижимости, указанного в ее части 1, в соответствие с требованиями Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» правообладатель вправе подать в орган исполнительной власти, который осуществляет ведение ЕГРН, заявление об учете изменений сведений. Иными словами, предполагается

возможность новой, фактически повторной регистрации машино-места, зарегистрированного как объект недвижимости на основании волеизъявления самого собственника, но, видимо, только в сравнительно редких случаях, когда правовая конструкция доли в праве общей собственности не применялась. Потому в данной норме ничего не говорится о возможности нахождения объекта недвижимости в общей собственности и о необходимости каких-либо согласований с сособственниками.

Этому посвящена часть 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ, в силу которой если на помещение (здание, сооружение), предназначенное для размещения транспортных средств, до 1 января 2017 года было зарегистрировано право долевой собственности, то ее участники могут на основании соглашения либо решения общего собрания определить порядок пользования помещением. В частности, на его полу и стенах (за исключением мест прохода, проезда и иных мест, служащих общим целям) могут быть обозначены границы и номера машино-мест, принадлежащих каждому участнику долевой собственности. При наличии таких соглашения либо решения общего собрания, подтверждающих, по сути, раздел помещения на машино-места, каждый из сособственников вправе в индивидуальном порядке требовать выделения из общего имущества своего машино-места, которое фактически уже определено. В этом случае на государственный кадастровый учет ставится выделенное машино-место (с одновременной государственной регистрацией права собственности на него).

Ранее сформировавшаяся практика оформления прав на машино-место как доли в праве общей собственности не прекратилась и после появления нормативной возможности зарегистрировать машино-место в качестве самостоятельного объекта недвижимости, что, как можно предположить, обусловлено инерционным характером этой практики, а равно отсутствием в законодательстве запрета на создание долевой собственности применительно к помещению с машино-местами. Выбор же такого помещения конкретным гражданином обычно предрешен тем, где он живет или где ему предстоит приобрести жилье, а значит, граждане ограничены в возможности выбирать

способ оформления права на машино-место, будучи зависимыми от того, как предлагает его оформить продавец (обыкновенно – застройщик). Потому предположение о том, что государственная регистрация права на долю в общей собственности (как способ оформления права на машино-место) до или после даты вступления в силу Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ по-разному влияет на возможность воспользоваться способами выдела доли, позволяющими зарегистрировать машино-место как отдельный объект недвижимости, создавало бы предпосылки для постановки собственников, которые ранее вынужденно оформили право на машино-место в форме доли в праве общей собственности, в неравные с другими сособственниками условия, а это противоречило бы статьям 19 и 35 Конституции Российской Федерации. Соответственно, регулирование, установленное статьей 6 данного Федерального закона, распространяется и на случаи переоформления долей в праве общей собственности на нежилое помещение (гараж), приобретенных после 1 января 2017 года, в право на объект недвижимого имущества. Иных норм, непосредственно направленных на решение проблем, возникающих в связи с преобразованием машино-мест, зарегистрированных как доли в праве общей собственности на нежилое помещение (гараж), в машино-места как объекты недвижимого имущества независимо от времени их регистрации, данный Федеральный закон не содержит.

Как предусмотрено частями 1 и 3 статьи 41 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости. В судебной практике (что следует не только из материалов дела И.Ф.Короткова, но и из письма, направленного в Конституционный Суд Российской Федерации Минюстом

России) действующему регулированию придается смысл, из которого вытекает необходимость одновременных выдела долей в натуре в праве общей собственности, постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на машино-места всеми сособственниками. Такой подход заведомо ставит лицо, намеренное выделить долю в натуре, в зависимое от других сособственников положение, причем им (любому из них) достаточно просто бездействовать, не указывая в обоснование своей позиции на реальное или мнимое нарушение своих прав.

4.2. Выдел в натуре своей доли путем определения границ машино-места участник долевой собственности может провести не только в порядке статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ, но и по правилам статьи 252 ГК Российской Федерации, получив согласие всех участников долевой собственности или потребовав выдела своей доли в суде при недостижении сособственниками соглашения о способе и условиях выдела доли. Из содержания части 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ не следует, что она блокирует регулирование отношений, связанных с заявленным участником долевой собственности требованием о выделе в соответствии со статьей 252 ГК Российской Федерации доли в судебном порядке при недостижении указанного соглашения, и касается лишь случая, когда все сособственники ранее согласовали положение их машино-мест в натуре сообразно принадлежащим им долям в праве общей собственности и тем самым имплицитно предоставили возможность каждому из них при желании оформить выдел доли в натуре на основе достигнутого ими соглашения либо решения их общего собрания о порядке пользования недвижимым имуществом.

Таким образом, часть 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ, взятая в системной связи со статьей 252 ГК Российской Федерации, не может рассматриваться как препятствующая выделу в натуре доли в праве долевой собственности при отсутствии соглашения или при недостижении согласия между участниками общего собрания, если в судебном порядке будет установлено, что такой выдел не нарушает права и

законные интересы других собственников и объективно возможен. Вместе с тем часть 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ имеет целью упростить процедуру достижения согласия между участниками долевой собственности.

4.3. По смыслу взаимосвязанных норм статей 250 и 252 ГК Российской Федерации, если участники долевой собственности не придут к соглашению о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них, владелец доли вправе в судебном порядке требовать выдела ее в натуре, причем он обязан письменно известить собственников о намерении выделить долю. Правовые последствия такого извещения наступают, в силу пункта 1 статьи 165¹ ГК Российской Федерации, с момента его доставки адресату (представителю адресата), в частности с этого момента адресат считается ознакомленным с извещением. При этом отсутствие ответа не считается согласием на совершение сделки, за исключением случаев, установленных законом (пункт 4 статьи 157¹ ГК Российской Федерации).

Как не раз указывал Конституционный Суд Российской Федерации, нормы о выделе доли из общего имущества направлены на обеспечение баланса интересов участников долевой собственности, на гарантирование судебной защиты их прав и на реализацию конституционного права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими (определения от 19 марта 2009 года № 167-О-О, от 16 июля 2009 года № 685-О-О, от 16 июля 2013 года № 1202-О и № 1203-О); если же соглашение между всеми участниками долевой собственности о выделе доли не достигнуто, суд решает данный вопрос в каждом конкретном случае на основе исследования и оценки совокупности представленных сторонами доказательств (определения от 7 февраля 2008 года № 242-О-О, от 15 января 2015 года № 50-О и др.). Однако граждане, заинтересованные в выделе своей доли, могут столкнуться с серьезными трудностями, связанными с поиском собственников, с установлением их личности и места жительства. Такие проблемы возникают, например, когда собственники машино-мест, расположенных в нежилом помещении

многоквартирного дома, не проживают в этом доме, а еще сложнее задача становится в случае с отдельно стоящим зданием, предназначенным исключительно для размещения транспортных средств.

Сведения об участниках общей собственности, необходимые для подачи иска о выделе в натуре своей доли, каждый из них может получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав (Росреестре), в порядке, установленном статьей 62 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости». Не затрагивает в принципиальном плане эту возможность и то обстоятельство, что с 1 марта 2023 года данный Федеральный закон дополнен нормой, согласно которой сведения, содержащиеся в ЕГРН и представляющие собой персональные данные правообладателя объекта недвижимости (или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права либо обременения объекта недвижимости), относятся к сведениям, доступным с его согласия третьим лицам только при наличии в ЕГРН соответствующей записи, за исключением случаев, предусмотренных данным Федеральным законом (часть 1³ его статьи 62). К числу таких исключений, согласно пункту 1 части 6 статьи 36³ данного Федерального закона, вступившей в силу с той же даты, относится предоставление персональных данных гражданина лицам, которые наряду с ним владеют недвижимым имуществом на праве общей собственности.

Но, даже обладая информацией о сособственниках, участник общей собственности не всегда может рассчитывать на доставку своего уведомления десяткам, а то и сотням адресатов и тем более на получение надлежащих ответов, которые он должен предъявить суду. Кроме того, в части 1 статьи 36³ Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», действующей с 1 марта 2023 года, указано, что к предоставляемым персональным данным относятся сведения о фамилии, имени, отчестве и о дате рождения гражданина, за которым в ЕГРН зарегистрировано право (ограничение права или обременение) на соответствующий объект недвижимости, т.е. не об адресе его проживания (регистрации).

Понимая затруднения, которые могут возникнуть у участников общей собственности в многоквартирных домах и иных зданиях и сооружениях, имеющих большое число помещений и машино-мест, при поиске информации о сособственниках, законодатель в части 4¹ статьи 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» установил для случаев продажи доли в праве общей собственности упрощенный порядок уведомления сособственников, если участников общей собственности больше двадцати: вместо письменного извещения продавцом о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте органа регистрации прав (данное правило в силу той же нормы не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения). По буквальному смыслу, который находит свое подтверждение в приказе Росреестра от 26 июля 2016 года № П/0359 «Об официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии», данное правило не распространяется и на извещения о намерении участника общей собственности выделить свою долю.

Таким образом, ни статья 252 ГК Российской Федерации, ни часть 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ в системе действующего правового регулирования формально не могут рассматриваться как препятствующие выделу в натуре доли в праве общей собственности при отсутствии соответствующего соглашения или при недостижении согласия между ее участниками, если в судебном порядке будет установлено, что выдел доли не нарушает права и законные интересы других сособственников, но требование довести в письменной форме до всех участников общей собственности свое предложение о выделе доли и получить от них ответ либо организовать подписание соглашения или принятие решения на их общем собрании невыполнимо практически – как по причине их многочисленности в ситуации отсутствия доступа к необходимой информации для коммуникации с сособственниками, так и ввиду возможного

нежелания части собственников преобразовать общую собственность на нежилое помещение (гараж) в обособленные машино-места.

4.4. Порядок и условия проведения общего собрания участников общей собственности в Федеральном законе от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ не предусмотрены, а потому на это собрание, по смыслу статьи 181¹ ГК Российской Федерации, распространяются правила, предусмотренные его главой 9¹. Так, в силу пункта 1 статьи 181² ГК Российской Федерации решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания, а в заседании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества. Для сравнительно небольшого гаража – особенно когда все собственники зарегистрировали свои доли в праве общей собственности в установленном порядке – приведенная норма, а равно и другие положения названной главы значительно облегчают задачу выделить долю в натуре. Но во многих других случаях (подобных делу И.Ф.Короткова) проведение общего собрания является почти нерешаемой задачей, поскольку предполагает уведомление всех собственников о дате предстоящего собрания, подготовку проекта решения (соглашения), ознакомление с ним всех участников и утверждение предлагаемого проекта большинством из них, притом что интересы собственников могут не совпадать по всем пунктам. Тем самым путь созыва общего собрания и утверждения им решения (соглашения) может оказаться сложнее для участника общей собственности, желающего выделить свою долю, нежели получение простого согласия каждого собственника на такой выдел.

Тем более, как показывает дело И.Ф.Короткова, суды, а также органы регистрации и иные правоприменительные органы требуют от участника общей собственности информацию не только о тех ее участниках, которые зарегистрировали свои права в установленном порядке, но и о тех лицах, которым потенциально могут принадлежать права на долю в общем недвижимом имуществе, если они в будущем надлежаще их зарегистрируют.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, по общему правилу возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр – это основополагающая норма для регулирования имущественных отношений (пункт 2 статьи 8¹ и пункт 1 статьи 131 ГК Российской Федерации). Однако на практике не исключены случаи, когда принадлежность недвижимого имущества не отражена в реестре. Например, в деле И.Ф.Короткова суды указали, что он не представил сведения о регистрации права собственности на 3952/10000 долей, а без этой информации невозможно осуществить выдел доли в натуре ни на основании статьи 252 ГК Российской Федерации, ни на основании части 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ.

Действующее гражданское законодательство, предполагая необходимость государственной регистрации права на недвижимое имущество (доли в праве) в ЕГРН, не возлагает на граждан (и юридических лиц) корреспондирующей обязанности и не предусматривает санкций за уклонение от такой регистрации. Между тем собственник имущества, по общему правилу, несет бремя его содержания (статья 210 ГК Российской Федерации), что предполагает и регистрацию своего права, законодательное закрепление которой, как отметил Конституционный Суд Российской Федерации, служит признанием со стороны государства публично-правового интереса в установлении принадлежности недвижимого имущества конкретному лицу (постановления от 26 мая 2011 года № 10-П и от 24 марта 2015 года № 5-П). Отсюда следует, что требование правоприменительных органов сообщить информацию о владельцах той доли общего имущества, которая не была зарегистрирована в должном порядке, ведет к нарушению конституционных прав участников общей собственности, заинтересованных в выделе своих долей, поскольку оно фактически не может быть ими выполнено.

Обращение в суд для выдела в натуре своей доли из общего имущества в соответствии со статьей 252 ГК Российской Федерации не гарантирует результата, поскольку от участника общей собственности требуется уведомить других сособственников и подтвердить получение ими уведомлений, что в связи с большим числом сособственников не всегда возможно по указанным обстоятельствам.

5. Таким образом, часть 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ – в той мере, в какой она в системе действующего правового регулирования лишает участников общей собственности на нежилое помещение (гараж), желающих выделить свою долю в натуре и зарегистрировать свое право собственности на машино-место как объект недвижимости, возможности привести регистрацию своего права на недвижимое имущество в соответствие с изменениями, внесенными в действующее законодательство, в случае незаинтересованности в этом большинства других сособственников или при наличии объективных трудностей в их поиске, уведомлении и получении от них согласия (несогласия) с выделом доли, – ведет к необоснованному ограничению конституционного права иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими и права на судебную защиту, к недопустимому игнорированию баланса частных и публичных интересов, прав и законных интересов всех участников гражданского оборота, к нарушению принципов законности, равенства и справедливости, а потому вступает в противоречие со статьями 18, 19 (часть 1), 35 (части 1 и 2), 46 (часть 1) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

Федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, основанных на ее положениях, – внести в действующее правовое регулирование надлежащие изменения, вытекающие из настоящего Постановления. При создании механизмов, гарантирующих реальную возможность

осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на объект недвижимости – машино-место, выделенный из состава помещения, находящегося в общей долевой собственности, законодатель должен обеспечить баланс интересов лица, намеренного осуществить такой выдел, и других собственников – с тем, однако, чтобы позиция последних могла стать к тому препятствием, лишь если это приводит к действительному нарушению их прав, каковым во всяком случае не может считаться уменьшение площади помещения, остающегося в общей собственности, пропорционально выделенным долям. При этом новое регулирование не должно вести к необходимости несения бывшим и остающимися собственниками расходов на кадастровое оформление и регистрацию в ЕГРН в связи с уменьшением площади находящегося в долевой собственности объекта недвижимости, вызванным исключением из нее части, которая перешла в индивидуальную собственность в соответствии с долей бывшего собственника. Конституционный Суд Российской Федерации также считает целесообразным обратить внимание законодателя на необходимость решить вопрос о параллельном существовании объекта общей собственности лиц, доля которых не была выделена, и общего имущества собственников машино-мест в здании или сооружении (статья 287⁵ ГК Российской Федерации) в том смысле, что в практике не должны формироваться необоснованные различия в правах и обязанностях (в том числе публично-правовых, касающихся, в частности, уплаты налогов), связанных с использованием и содержанием подъездных путей и иного общего имущества, а также оборудования, между лицами, чье право на машино-место продолжает быть оформленным в качестве доли в праве общей собственности, и собственниками машино-мест как объектов недвижимости. Изменение законодательного регулирования в соответствии с настоящим Постановлением не может состоять в отказе от возможности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права

собственности на машино-место как самостоятельный объект недвижимости, в том числе если оно уже оформлено как доля в праве общей собственности.

Конституционный Суд Российской Федерации констатирует, что изменение законодательного регулирования в соответствии с настоящим Постановлением требует комплексного подхода и может занять некоторое время. При этом установление Конституционным Судом Российской Федерации в соответствии с пунктом 12 части первой статьи 75 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации» порядка применения части 3 статьи 6 Федерального закона от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ в ее взаимосвязи с пунктами 2 и 3 статьи 252 ГК Российской Федерации и другими нормами до изменения регулирования в соответствии с настоящим Постановлением в данном случае, по существу, означало бы необходимость развернутой нормативной регламентации. С другой стороны, простая констатация – без определения критериев и последствий принимаемого решения – универсальной обязанности судов принимать решения, направленные на обеспечение выдела доли, осуществление кадастрового учета машино-места как отдельного объекта недвижимости и регистрацию права собственности этого лица на машино-место как объект недвижимости, в случаях, если условия, предусмотренные указанными положениями и связанные с направлением уведомлений сособственникам, не могут быть выполнены, могла бы создать предпосылки для нарушения баланса прав и законных интересов в этих правоотношениях, прежде всего с учетом сопутствующих факторов, а также привела бы к существенному увеличению нагрузки на суды.

С учетом изложенного и имея в виду, что наибольшие сложности для лица, которому принадлежит машино-место, если право на него выражено правом на долю в общей собственности, создает преимущественное право покупки, принадлежащее другим сособственникам нежилого помещения (гаража) (пункт 2 статьи 246 и статья 250 ГК Российской Федерации), Конституционный Суд Российской Федерации, руководствуясь пунктом 12 части первой статьи 75 Федерального конституционного закона «О

Конституционном Суде Российской Федерации», полагает возможным установить следующее. Впредь до изменения регулирования в соответствии с настоящим Постановлением суды отказывают в удовлетворении требований сособственнику находящегося в общей долевой собственности нежилого помещения (гаража), в качестве доли в праве на которое оформлено машино-место, претендующему на реализацию преимущественного права покупки этой доли, если исходя из обстоятельств конкретного дела подтверждается, что фактически машино-место является предназначенным для индивидуального использования и принадлежащим конкретному лицу объектом. Для обеспечения определенности момента, когда эта особенность реализации настоящего Постановления перестает действовать, законодателю надлежит в переходных положениях закона, вносящего изменение в правовое регулирование, во исполнение настоящего Постановления указать конкретную дату, с которой применительно к таким объектам восстанавливается обычный объем защиты преимущественного права покупки, если он сочтет разумным и необходимым такое восстановление, с учетом необходимости гарантий защиты прав лиц, вступивших до этой даты в соответствующие правоотношения, а также предоставления разумного срока на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на машино-место как объект недвижимости.

Кроме того, рассматривая заявление правообладателя доли в праве на нежилое помещение (гараж), в котором расположено машино-место, о выделе доли и о кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на машино-место, суд – если придет к выводу, что сохранение оформления прав на машино-место в качестве доли в праве общей долевой собственности, несмотря на указанные особенности реализации права преимущественной покупки, затрудняет реализацию лицом своих прав на машино-место, которое фактически является предназначенным для индивидуального использования и принадлежащим конкретному лицу объектом, и при этом удовлетворение содержащихся в заявлении требований

не нарушает прав других лиц, – принимает решение, направленное на обеспечение выдела доли, осуществление кадастрового учета машино-места как отдельного объекта недвижимости и регистрацию права собственности этого лица на машино-место как объект недвижимости.

Исходя из изложенного и руководствуясь статьями 47¹, 71, 72, 74, 75, 78, 79, 80 и 100 Федерального конституционного закона «О Конституционном Суде Российской Федерации», Конституционный Суд Российской Федерации

п о с т а н о в и л :

1. Признать часть 3 статьи 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» не соответствующей статьям 18, 19 (часть 1), 35 (части 1 и 2), 46 (часть 1) и 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации в той мере, в какой она – в системе действующего правового регулирования – не гарантирует участникам общей долевой собственности на нежилое помещение (гараж), желающим выделить свою долю в натуре, реальную возможность осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на машино-место как объект недвижимости, когда отсутствуют соглашение собственников или решение их общего собрания, определяющие порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

2. Федеральному законодателю надлежит – исходя из требований Конституции Российской Федерации и с учетом правовых позиций Конституционного Суда Российской Федерации, основанных на ее положениях, – внести в действующее правовое регулирование надлежащие изменения, вытекающие из настоящего Постановления.

Впредь до изменения действующего правового регулирования в соответствии с настоящим Постановлением суды:

отказывают в удовлетворении требований собственнику находящегося в общей долевой собственности нежилого помещения

(гаража), в качестве доли в праве на которое оформлено машино-место, претендующему на реализацию преимущественного права покупки этой доли, если исходя из обстоятельств конкретного дела подтверждается, что фактически машино-место является предназначенным для индивидуального использования и принадлежащим конкретному лицу объектом;

рассматривая заявления правообладателей доли в праве на нежилое помещение (гараж), в котором расположено машино-место, о выделе доли и о кадастровом учете и государственной регистрации права собственности на машино-место, – если придут к выводу, что сохранение оформления прав на машино-место в качестве доли в праве общей долевой собственности, несмотря на указанные особенности реализации права преимущественной покупки, затрудняет реализацию лицом своих прав на машино-место, которое фактически является предназначенным для индивидуального использования и принадлежащим конкретному лицу объектом, и при этом удовлетворение содержащихся в заявлении требований не нарушает прав других лиц, – принимают решения, направленные на обеспечение выдела доли, осуществление кадастрового учета машино-места как отдельного объекта недвижимости и регистрацию права собственности этого лица на машино-место как объект недвижимости.

3. Правоприменительные решения, принятые по делу гражданина Короткова Ивана Федоровича на основании части 3 статьи 6 Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», подлежат пересмотру в установленном порядке.

4. Настоящее Постановление окончательно, не подлежит обжалованию, вступает в силу со дня официального опубликования, действует непосредственно и не требует подтверждения другими органами и должностными лицами.

5. Настоящее Постановление подлежит незамедлительному опубликованию в «Российской газете», «Собрании законодательства

Российской Федерации» и на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru).

№ 18-П



Конституционный Суд
Российской Федерации