

**В. А. Лаптев**

Университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)  
Институт государства и права РАН  
Арбитражный суд города Москвы  
г. Москва, Российская Федерация

## Понятие общего имущества на современном этапе

**Резюме.** Общее имущество как правовая категория российского права играет важную роль в вещных отношениях с участием множества лиц — собственников (гражданско-правового сообщества). В статье исследуются положения российского гражданского законодательства об общем имуществе, в частности собственников недвижимых вещей, принятые в целях реализации Концепции развития гражданского законодательства 2009 года. Кроме того, затрагиваются вопросы общего имущества членов инвестиционного товарищества, крестьянского (фермерского) хозяйства и иных корпоративных объединений. Анализируется понятие «общее имущество» на современном этапе, выделяются характеризующие его признаки. Отдельное внимание уделяется вопросу смешанной природы права собственности на общее имущество. Раскрываются правомочия собственников в отношении общего имущества, включающие в себя имущественные, управленческие и информационные права. Доказывается усеченная возможность реализации классической триады правомочий собственника (владения, пользования и распоряжения) применительно к рассматриваемому имуществу. Исследуются порядок реализации правомочий собственника общего имущества, распоряжения объектами из состава общего имущества (включая их передачу и отчуждение третьим лицам), а также последствия нарушения прав и законных интересов лиц, возникающие в результате заключения сделок с общим имуществом. В заключение формулируется авторское понятие общего имущества через его принадлежность к гражданско-правовому сообществу — коллективному собственнику. Предлагаются подходы к правовой оценке содержания правомочия собственника, возможные сферы применения рассматриваемой категории и функциональной пригодности общего имущества.

**Ключевые слова:** имущество; объекты гражданских прав; общее имущество; общая собственность; имущество общего пользования; понятие общего имущества; корпоративное имущество; гражданско-правовое сообщество; сделки с общим имуществом

**Для цитирования:** Лаптев В. А. Понятие общего имущества на современном этапе. *Lex russica*. 2024. Т. 77. № 2. С. 9–21. DOI: 10.17803/1729-5920.2024.207.2.009-021

### The Concept of Common Property at the Present Stage

**Vasiliy A. Laptev**

Kutafin Moscow State Law University (MSAL)  
Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences  
Moscow City Arbitrazh Court, Moscow, Russian Federation

**Abstract.** Common property as a legal category of Russian law plays an important role in property relations with the participation of many persons — owners (civil law community). The paper examines the provisions of the Russian civil legislation concerning common property, in particular the owners of immovable property, adopted in order to implement the Concept of Development of Civil Legislation in 2009. In addition, the author

dwells on the issues of common property of members of an investment partnership, peasant (farmer) unions and other corporate associations. The paper analyzes the concept of «common property» at the present stage and defines its characteristic features. Special attention is paid to the issue of the mixed nature of ownership of common property. The author explains the rights of owners in relation to common property, including property, managerial and information rights. The author substantiates a truncated possibility of implementing the classical triad of the rights of the owner (possession, use and disposal) in relation to the property in question. The paper examines the procedure for exercising the powers of the owner of common property, disposing of objects from the common property (including their transfer and alienation to third parties), as well as the consequences of violating the rights and legitimate interests of persons arising from transactions with common property. In conclusion, the author's concept of common property is defined by referring it to the civil law community — the collective owner. The paper proposes approaches to the legal assessment of the content of the owner's competence, possible areas of application of the category under consideration and the functional suitability of common property.

**Keywords:** property; objects of civil rights; common property; common property; common property; the concept of common property; corporate property; civil law community; transactions with common property

**Cite as:** Laptev VA. The Concept of Common Property at the Present Stage. *Lex russica*. 2024;77(2):9-21. (In Russ.). DOI: 10.17803/1729-5920.2024.207.2.009-021

## Введение

В ходе реализации Концепции развития гражданского законодательства 2009 года летом 2023 г. был принят Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ<sup>1</sup>, которым Гражданский кодекс РФ был дополнен рядом норм об общей собственности, включая общее имущество. В пояснительной записке к законопроекту № 47538-6<sup>2</sup> обосновывались планы внести в ГК РФ положения, регулирующие вопросы использования общего имущества — здания, в котором отдельные помещения принадлежат разным лицам. Следствием данных поправок стало принятие норм права, посвященных общему имуществу собственников недвижимых вещей (включая помещения и (или) машино-места в здании или сооружении).

В гражданском законодательстве отдельно закреплены положения об общей собственности (§ 1 гл. 16 ГК РФ), разделены категории «имущество на праве общей собственности» и «общее имущество», допускается возможность по соглашению изменять размер доли в общей собственности в зависимости от вклада каждого участника в общее имущество. Закреплено также право на увеличение своей доли в общей собственности при совершении неотделимых улучшений в общее имущество или отдельных

улучшений в силу условий соглашения участников долевой собственности и т.д. В соответствующих положениях раскрывается юридическая судьба общего имущества при разделе общей собственности или обращении взыскания на долю в общем имуществе.

В § 2 гл. 16 ГК РФ регламентируется правовой режим общего имущества собственников недвижимых вещей, то есть в тех случаях, когда речь идет только об общем имуществе, образованном в привязке к недвижимости. Приводится понятие общего имущества собственников недвижимых вещей, а также раскрываются правомочия собственника в отношении данного имущества.

Иные сферы общественных отношений, в которых также образуется общее имущество, регламентируются отдельными законами, в частности, общее имущество товарищей инвестиционного товарищества — Федеральным законом от 28.11.2011 № 335-ФЗ «Об инвестиционном товариществе»<sup>3</sup>, общее имущество членов крестьянского (фермерского) хозяйства — Федеральным законом от 11.06.2003 № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»<sup>4</sup>.

Не погружаясь в научную дискуссию о категориях «собственность» и «право собственности», которые тщательно исследованы в отечествен-

<sup>1</sup> Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 2023. № 31 (ч. III). Ст. 5777.

<sup>2</sup> URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6> (дата обращения: 10.11.2023).

<sup>3</sup> СЗ РФ. 2011. № 49 (ч. 1). Ст. 7013.

<sup>4</sup> СЗ РФ. 2003. № 24. Ст. 2249.

ном правоведении<sup>5</sup>, можно отметить, что в правоведении собственность обычно раскрывалась через триаду правомочий собственника — владение, пользование и распоряжение, при этом доказывалось, что собственность, будучи экономико-правовой категорией, представляет собой экономическое отношение<sup>6</sup>. Собственность исследовалась и как категория присвоения — процесс труда, процесс обмена веществ между человеком и природой; присвоение как совокупность всех общественно-производственных отношений и, наконец, присвоение как отношение индивида или коллектива к средствам и продуктам производства как к своим<sup>7</sup>. Указанными подходами доказано экономико-правовое содержание понятия собственности.

При регламентации правового режима общего имущества в ряде случаев видится небеспочвенным отказ законодателя от использования понятия «собственность», прежде всего обозначающего вещный титул с соответствующим набором правомочий в отношении конкретной вещи. Такое положение дел обусловлено и тем, что категория «собственность» всегда подчеркивает принадлежность к конкретным субъектам права. Однако при обозначении объектов гражданских прав, к которым относится и общее имущество (ст. 128 ГК РФ), видится более подходящим термин «имущество». Так, наименование § 2 гл. 16 ГК РФ — «Общее имущество собственников недвижимых вещей» — фактически раскрывает его применение как объекта гражданского оборота (ст. 128 и 130 ГК РФ), но через титул права общей собственности в отношении основной вещи (вещей), вокруг которого

и образуется общее имущество. В известной степени титул права собственности (частной, государственной и иных форм собственности) предопределяется характеристиками его правообладателя — субъекта права (физического лица, индивидуального предпринимателя, юридического лица, публично-правового образования и др.), реализующего в установленном законом порядке свои правомочия в отношении имущества.

Большинство рассматриваемых в настоящей работе норм посвящены общему имуществу собственников недвижимых вещей, основу которого составляют земельные участки, иные объекты недвижимости (здания, сооружения и др.) и иные связанные с ними вещи. Вместе с тем общее имущество образуется и в иных случаях, в том числе в отношении движимых вещей, о чем будет указано далее.

## 1. Понятие общего имущества

Общее имущество встречается во многих сферах общественных отношений, поскольку может рассматриваться в различных значениях:

- общее имущество собственников недвижимых вещей;
- места общего пользования (в здании или на земельном участке);
- общее имущество в совместной собственности супругов или членов крестьянского (фермерского) хозяйства;
- общее имущество как неделимая вещь в собственности нескольких лиц;

<sup>5</sup> Подробнее см.: Право собственности в СССР / отв. ред. Ю. К. Толстой, В. Ф. Яковлев; ред. и сост. Э. А. Чиркин. М.: Юрид. лит., 1989; Право собственности: актуальные проблемы / О. А. Беляева, Ф. О. Богатырев, М. И. Брагинский [и др.]. М.: Статут, 2008; Андреев В. К. О праве частной собственности в России (критический очерк). М.: Волтерс Клувер, 2007; Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017; Рыженков А. Я., Черноморец А. Е. Теория права собственности: (историко-аналитический очерк). Элиста: Джангар, 2009.

<sup>6</sup> Например, см.: Пашков А. И. О собственности на средства производства, классах, социальных группах и о характере труда при социализме // Вопросы экономики. 1971. № 11. С. 97; Черковец В. Н. Общественная собственность и система производственных отношений при социализме // Экономические науки. 1972. № 7. С. 4; Советское гражданское право. Л., 1971. Т. 1. С. 226 (автор главы — Ю. К. Толстой).

<sup>7</sup> Например, см.: Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. М.; Л., 1948. С. 13–43; Братусь С. Н. Имущественные и организационные отношения и их правовое регулирование в СССР // Вопросы общей теории советского права: сборник статей. М.: Госюриздат, 1960. С. 67–120; Грибанов В. П. К вопросу о понятии права собственности // Вестник Московского университета. 1959. № 3. С. 177; Иоффе О. С. Советское гражданское право. М.: Юрид. лит., 1967. С. 363; Корнеев С. М. Право государственной социалистической собственности в СССР. М., 1964. С. 5; Толстой Ю. К. Содержание права социалистической и личной собственности и некоторые вопросы его гражданско-правовой защиты в СССР: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Л., 1953.

— общее имущество участников инвестиционного товарищества;

— имущество корпоративной организации, образованное за счет вкладов ее участников (членов) и т.д.

Практически во всех перечисленных случаях общее имущество обозначает принадлежность объекта права некоему гражданско-правовому сообществу<sup>8</sup>, обладающему в отношении данного имущества соответствующими полномочиями.

В работе исследуется прежде всего общее имущество собственников недвижимых вещей как правовой категории, наиболее ярко отражающей свое функциональное предназначение и сферу возможного применения. Вместе с тем приводится обзор общего имущества, образуемого в процессе ведения кооперативного (корпоративного) хозяйствования.

Научные дискуссии относительно возможности распространения положений об общем имуществе многоквартирных жилых домов на другие сферы отношений, в том числе и нежилые здания, завершились после издания постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>9</sup>. Согласно п. 41 этого документа, исследуемые в данной работе подходы могут применяться к любому общему имуществу, если иное не вытекает из положений закона.

Появление в российском законодательстве и разработка данной правовой категории сразу ассоциируются с вещными отношениями. Кроме того, с 2023 г. в п. 1 ст. 259.1 ГК РФ закреплено понятие «*общее имущество собственников недвижимых вещей*» — имущество, которое принадлежит лицам-собственникам на праве общей долевой собственности и использование которого служит для удовлетворения общих потребностей таких собственников при создании или образовании недвижимых вещей, а также имущество, приобретенное, созданное или образованное в дальнейшем для этой же цели. Ранее ЖК РФ уже содержал понятие общего имущества, которое раскрывалось путем пере-

числения отдельных вещей, входящих в состав такого имущества (ст. 36).

Состав общего имущества собственников недвижимых вещей определяется законодательством, о чем указано в п. 3 ст. 259.1 ГК РФ. Данное положение подчеркивает, что общее имущество образуется исключительно в силу закона, например ГК РФ или ЖК РФ. Таким образом, отсутствует возможность признать общим имуществом объект права в силу заключенного соглашения (договора). Такой подход свидетельствует о том, что общее имущество прежде всего правовая категория и находится в тесной связи с нормами права, устанавливающими признаки данного имущества, в отличие от экономико-правовой категории собственности.

Получается, что в отрыве от конкретных правоотношений (вещных, корпоративных либо обязательственных) сложно утверждать о наличии общего имущества. Между прочим, именно реализация правомочий собственников имущества — помещений в здании или собственников отдельных объектов недвижимости на общей земле и др. в отношении общего имущества свидетельствует о факте его существования. Даже в инвестиционном товариществе общее имущество, формируемое за счет вкладов товарищей на основе договора инвестиционного товарищества, не признается таковым в силу данного договора, а становится таковым в силу закона (ст. 2 Закона «Об инвестиционном товариществе»).

Предлагается выделить следующие признаки общего имущества собственников недвижимых вещей.

Первым признаком является *территориальное и (или) технологическое единство* общего имущества с собственностью лиц (гражданско-правового сообщества). Данный признак прежде всего подчеркивает, что общее имущество существует в качестве такового в условиях привязки к основным объектам недвижимости<sup>10</sup>. Например, общие земельный участок и помещения многоквартирного жилого дома, многофункционального делового центра; общее имущество коттеджного поселка

<sup>8</sup> См.: Лаптев В. А. Гражданско-правовое сообщество в системе управления корпорацией: задачи законодателя и реалии судебной практики // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2022. № 4. С. 46–57.

<sup>9</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

<sup>10</sup> Например, см.: определение Верховного Суда РФ от 29.07.2021 № 305-ЭС21-12990 // URL: <https://kad.arbitr.ru/> (дата обращения: 10.12.2023).

и отдельные коттеджи с таунхаусами, в том числе несмотря на возможность его нахождения в различных местах (в том числе и на нескольких земельных участках), о чем будут свидетельствовать сведения Единого государственного реестра недвижимости<sup>11</sup>. Такая связь даже позволяет провести аналогию по ст. 135 ГК РФ между общим имуществом и главной вещью с принадлежностью, при которой объекты собственности отдельных лиц — главная вещь, а общее имущество — принадлежность (подобно автомобилю и запасному колесу).

Отдельным вопросом является образующее единство общего движимого имущества с недвижимостью. Следует учитывать, что физическая или технологическая связь общего имущества с собственностью нередко достигается наличием движимого имущества — объектами инфраструктуры (например, кабельными либо трубопроводными сетями). В других случаях, например, денежные средства, находящиеся на специальном счете, в силу ст. 36.1 ЖК РФ также признаются общим имуществом со всеми вытекающими из этого юридическими последствиями, включая порядок распоряжения ими. То есть связь данных денежных средств с собственниками недвижимых вещей продиктована их целевым назначением (капитальный ремонт общего имущества)<sup>12</sup>.

Проводя параллель с общим имуществом членов инвестиционного товарищества, мы также можем констатировать, что сформированное в рамках товарищества данное имущество обособляется на отдельном балансе (ст. 7 Закона «Об инвестиционном товариществе»)<sup>13</sup>. Такое обособление является неким экономико-правовым инструментом консолидации бизнес-активов в общем интересе всех товарищей — гражданско-правового сообщества.

Вторым признаком выступает *функциональное назначение* общего имущества — обслуживание недвижимости отдельных лиц. Изначальное предназначение общего имущества как

инструмента обслуживания и удовлетворения потребностей собственников недвижимости говорит о его вспомогательном (акцессорном) характере. Таким образом, в ряде случаев утрата «основных» объектов недвижимости собственников может свидетельствовать о прекращении функционального назначения объектов как общего имущества. Например, водонапорная башня, обслуживающая несколько отдельно стоящих зданий, при их ликвидации может утратить «обслуживающее» предназначение, что может поставить под сомнение ее акцессорный статус, и в иных случаях, когда существует несколько водонапорных башен по решению собственников, принятому в порядке п. 4 и 5 ст. 259.3 ГК РФ.

На практике могут встречаться случаи, когда после уничтожения (сноса) здания на его месте спустя некоторое время возводится новый объект и общее имущество будет вновь выполнять обслуживающую роль. После завершения строительства многоквартирного жилого дома и до продажи квартир разным лицам общее имущество будет фактически обслуживать единого собственника — застройщика. Тем не менее функционал данного имущества не меняется.

Видится интересным режим общего имущества инвестиционного товарищества, в составе которого могут быть любые вещи — денежные средства, ценные бумаги, недвижимость и иное имущество. Общее имущество товарищей, учитываемое на отдельном балансе, имеет индивидуальное предназначение — служить общему делу, то есть совместной инвестиционной деятельности (ст. 6, 7 Закона «Об инвестиционном товариществе»). Общее имущество даже именуется *совместным имуществом* инвестиционного товарищества, а его раздел недопустим на протяжении всего срока работы инвестиционного товарищества.

По сути, в рассмотренных первых двух признаках общего имущества речь идет о его

<sup>11</sup> Каждому объекту недвижимости, сведения о котором внесены в ЕГРН, орган регистрации прав присваивает неизменяемый, не повторяющийся во времени и на территории России кадастровый номер (ст. 5 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. 2015. № 29 (ч. I). Ст. 4344).

<sup>12</sup> Например, см.: п. 9 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2022), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12 октября 2022 г. (Бюллетень Верховного Суда РФ. 2022. № 11) совместно с определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 01.03.2022 № 5-КГ21-155-К2.

<sup>13</sup> См. также: приказ Минфина РФ от 24.11.2003 № 105н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Информация об участии в совместной деятельности» ПБУ 20/03» // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2004. № 8.

свойствах как объекта права. Может возникнуть резонный вопрос о том, утрачивается ли статус «общего имущества» собственников недвижимости в случаях, когда собственник недвижимости — одно лицо (аналогичный спор ведется и на тему о возможной утрате корпоративной сущности компании одного лица<sup>14</sup>). По общему правилу — нет! Статус общего имущества сохраняется на протяжении всего периода его существования. К примеру, застройщик, завершив строительство многоквартирного жилого дома, должен заключить договор управления либо самостоятельно управлять общим имуществом, то есть особым образом учесть данный актив и управлять им. Законодательство не содержит норм, позволяющих утверждать о прекращении у вещи статуса общего имущества на протяжении всего срока его существования (п. 2 ст. 259.2 ГК РФ). Пожалуй, единственным очевидным исключением будет случай уничтожения вещи в составе общего имущества.

Похожая ситуация будет иметь место и с единственным собственником, купившим все помещения многофункционального торгового либо делового центра (включая объекты общего имущества: входную группу, лифтовые шахты, эскалаторы и др.). Исключение составляют случаи, когда юридическую судьбу (включая изменение целевого назначения) общего имущества определяют единым решением его собственники. Так, один из объектов общего имущества (например, резервная водонапорная башня с выделенным под ней земельным участком) может быть отчужден как самостоятельная вещь посредством продажи либо отчуждения по иным основаниям публично-правовому образованию — муниципалитету, региональной администрации и т.д. Такой вывод можно сделать с учетом положения п. 5 ст. 259.3 ГК РФ, в силу которого сделка не будет противоречить закону.

Третьим признаком является вещный титул собственности в отношении общего имущества — *право общей долевой собственности*. В известной степени по общему правилу общая собственность разделяется на совместную и

долевою (п. 2 ст. 244 ГК РФ). Критерием такого деления выступает возможность *определения доли*. Так, если доля определяется (в силу закона, сделки либо иного основания), то общая собственность — долевая; когда не определяется сособственниками или не может быть определена в силу объективных причин — совместная.

Законодатель определил, что общее имущество собственников недвижимости находится в собственности в долях, размер которых пропорционален площади принадлежащей собственнику соответствующей недвижимой вещи, если иное не установлено законом (ст. 259.2 ГК РФ). То есть возможны два варианта: пропорционально и диспропорционально площади недвижимой вещи. Существующий дифференцированный подход свидетельствует о частноправовом характере использования общего имущества. Так, если в многоквартирном доме размер может определяться исходя из площади квартир собственников, то в коттеджном поселке возможны варианты: исходя из площадей земельных участков, находящихся под расположенными на них объектами недвижимости; из площадей земельных участков и площадей расположенных на них объектов недвижимости. Вместе с тем данный подход не может быть произвольно использован участниками гражданско-правовых сообществ, поскольку требует определенности и дополнительных положений законодательства, в том числе по причинам того, что общее имущество нередко образуется в рамках земельного участка, на территории которого множество собственников разнородной недвижимости (коттеджей, таунхаусов, квадрохаусов и иных блокированных застроек)<sup>15</sup>.

Вытекающие из членства в крестьянском (фермерском) хозяйстве вещные права его участников также демонстрируют единство образуемого в процессе его деятельности общего имущества, поскольку даже при выходе гражданина из данного хозяйства земельный участок и средства производства разделу не подлежат (ст. 9 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).

<sup>14</sup> См.: *Синицын С. А.* Особенности структуры собственности и корпоративного управления в компании одного лица // Журнал российского права. 2020. № 7. С. 40–51; Корпоративное право : учебный курс : в 2 т. / Е. Г. Афанасьева, В. А. Вайпан, А. В. Габов [и др.] ; отв. ред. И. С. Шиткина. М. : Статут, 2017. Т. 1. С. 266.

<sup>15</sup> Дом блокированной застройки — жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок (ст. 1 ГрК РФ).

## 2. Правомочия собственников общего имущества

Утверждение о том, что в отношении общего имущества его собственники полноценно обладают триадой прав (владение, пользование и распоряжение), не является безоговорочным, поскольку правомочия данных лиц строго определены законом и реализуются всеми собственниками в установленном законом порядке. Скорее действует принцип «разрешено то, что прямо закреплено в законе» в отношении общего имущества, поскольку общий подход о широком объеме правомочий собственника в отношении своего имущества по своему усмотрению в пределах установленных законом запретов неприменим к рассматриваемой категории имущества.

Объем компетенции собственников общего имущества в какой-то степени сходен с объемом корпоративных прав<sup>16</sup> и включает в себя три группы прав: имущественные, управленческие и информационные. Такое положение дел неслучайно, ведь общее имущество обеспечивает *функциональную пригодность* собственности членов гражданско-правового сообщества, образующих корпоративное объединение лиц.

*Имущественные и управленческие права.* Каждый собственник общего имущества обладает вещным правом общей долевой собственности. При этом формулировка в законодательстве о том, что доля в праве общей собственности на общее имущество пропорциональна площади принадлежащей собственнику недвижимой вещи, в большинстве случаев декларативна с практической точки зрения, поскольку размер этой доли в большинстве случаев не влияет на объем правомочий или порядок ее реализации отдельными собственниками в отношении общего имущества. Общее имущество обособляется в качестве такового изначально для использования в целях удовлетворения общих потребностей (п. 1 ст. 259.1 ГК РФ).

В законодательстве закрепляется равная возможность каждого собственника владеть и пользоваться общим имуществом. Иной поря-

док реализации данных прав допускается на основании:

— решения собственников недвижимых вещей, принятого большинством голосов (п. 1 и 2 ст. 259.3 ГК РФ);

— положений ГК РФ (например, при залоге недвижимого имущества собственника и соответствующей доли в праве на общее имущество);

— положений отдельных федеральных законов (например, ЖК РФ, ЗК РФ, ГрК РФ).

Пожалуй, единственным исключением будет тот случай, когда у одного из собственников недвижимых вещей будет более половины голосов по сравнению с остальными собственниками в силу принадлежащей ему большей части от общей площади недвижимости, что позволит ему, согласно п. 2 ст. 259.3 ГК РФ, установить иной порядок реализации своих имущественных прав. Такой подход, конечно, может быть почвой для дискуссии, поскольку общее имущество должно в равной степени служить всем собственникам недвижимости и несправедливое определение порядка владения и пользования им может расцениваться судом как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ, п. 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>17</sup>). Вместе с тем Конституционный Суд РФ неоднократно указывал, что в гражданско-правовом сообществе, к которому, полагаем, можно отнести сообщество собственников недвижимых вещей, по общему правилу большинство определяет волю меньшинства<sup>18</sup>, что не может рассматриваться как нарушение прав последних, а является лишь следствием наращивания имущественных активов (следовательно, и голосов).

Распоряжение общим имуществом допускается исключительно в установленном законом порядке. Собственники недвижимых вещей решения принимают (ст. 259.3 ГК РФ):

— квалифицированным большинством — по вопросам владения, пользования и распоряжения (собственниками);

<sup>16</sup> Лаптев В. А. Корпоративное право: правовая организация корпоративных систем : монография. М. : Проспект, 2019. С. 139–150.

<sup>17</sup> Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

<sup>18</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 22.07.2002 № 14-П // СЗ РФ. 2002. № 31. Ст. 3161 ; определение Конституционного Суда РФ от 18.10.2012 № 1938-О // СПС «КонсультантПлюс».

— двумя третями голосов — о передаче имущества во владение и пользование (третьим лицам);

— единогласно — о передаче в собственность объекта из состава общего имущества (третьим лицам).

Кворум, необходимый для принятия соответствующего решения, предопределяется содержанием поставленного на голосование дня вопроса.

Полагаем необходимым отделять классическую триаду правомочий собственника (владение, пользование, распоряжение) от *управления* общим имуществом. Безусловно, реализуемые собственниками права в какой-то степени пересекаются, но они не тождественны. Так, извлечение всех полезных свойств из общего имущества посредством его использования невозможно без управления данным имуществом (например, обеспечение водой жильцов водонапорной башней коттеджного поселка невозможно без периодического либо планового ее технического обслуживания). Вещные права в отношении общего имущества ярко демонстрируют юридическую сущность правомочий собственника, в то время как управленческие — экономическо-правовую.

Управление общим имуществом включает в себя и действия по несению бремени его содержания. Содержание общего имущества включает в себя как основные (плата за коммунальные услуги, налоги, сборы и т.д.), так и дополнительные расходы (охрана, страхование и т.д.). Независимо от воли отдельных собственников недвижимых вещей, при наличии решения общего собрания собственников недвижимых вещей, принятого в установленном законом порядке, на всех членов гражданско-правового сообщества возлагается бремя содержания общего имущества в том объеме, в котором оно определено указанным решением. Такое положение дел подчеркивает, что воля одного либо нескольких собственников недвижимых вещей подчиняется общему корпоративному решению сособственников.

Управление общим имуществом является базовым правом собственника, обеспечиваю-

щим сохранность и функционирование основной недвижимости и корреспондирующим с обязанностью нести бремя содержания своего имущества (ст. 210 ГК РФ).

*Информационные права.* Важнейшую часть прав составляет право на информацию в отношении общего имущества. Конкретная информация о юридической судьбе и форме представления обязанными лицами сведений об общем имуществе определяется соответствующими законами и иными нормативными актами. В частности, в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома указывается порядок ознакомления с информацией (п. 5 ст. 45 ЖК РФ)<sup>19</sup>.

Рассмотренная *корпоративная триада* правомочий (имущественные, управленческие и информационные права) в отношении общего имущества демонстрирует связь с его функциональным назначением (целевым характером использования), в отрыве от которого такое имущество утрачивает свой правовой режим.

### 3. Общее имущество — смешанная собственность

Закрепление в ст. 8 Конституции РФ нормы о признании различных форм собственности по принципу открытого перечня предопределило возможность рассмотрения сущности общего имущества. Деление собственности на частную, государственную и иные формы основано на субъектном критерии. Отправной точкой отчета для такого деления становится субъект — правообладатель имущества. Так, хозяйственному обществу имущество принадлежит на праве частной собственности; публично-правовому образованию (федеральному или региональному) — государственной; муниципалитетам — муниципальной и т.д.

Форма собственности констатирует соответствующий набор правомочий в отношении имущества, включающий в себя и вещные права<sup>20</sup>. Производные от права государственной и муниципальной собственности — вещные права

<sup>19</sup> См. также: письмо Минстроя России от 05.10.2017 № 35851-ЕС/04 «Об общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме» // Солидарность. 25.10–01.11.2017. № 40.

<sup>20</sup> Например, см.: Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров ; ИЗИСП при Правительстве РФ. М. : Статут, 2008 ; Андреев В. К. О праве частной собственности в России (критический очерк). М. : Волтерс Клувер, 2007 ; Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. М. ; Л., 1948.

хозяйственного ведения либо оперативного управления — содержат в себе объем правомочий, указанный в федеральных законах от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях»<sup>21</sup>, от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях»<sup>22</sup> и иных актах. В данных случаях, не теряя государственной (публичной) формы собственности, правомочия в отношении имущества реализует его владелец (пользователь) — унитарное предприятие, казенное учреждение, министерство и др.

Поскольку общее имущество является производной составляющей собственности недвижимых вещей, принадлежащей отдельным лицам, доля в праве на общее имущество указанных лиц имеет ту же форму собственности. В частности, если государству принадлежит ряд квартир в многоквартирном доме, то при их продаже (отчуждении иным образом) третьим лицам одновременно переходит и право на соответствующую долю в общей собственности на общее имущество (п. 2 ст. 259.2 ГК РФ). Аналогичная ситуация имеет место в случае нахождения квартиры в частной собственности и ее отчуждения совместно с долей в праве общей собственности на общее имущество. Таким образом, общее имущество будет иметь смешанную форму собственности, включающую в себя элементы государственной, частной и иных форм.

Данный пример наглядно демонстрирует «иную форму собственности» — смешанную, о которой указано в ст. 8 Конституции РФ. В правоведении периодически поднимается вопрос об иных формах собственности, в частности при исследовании имущества госкорпораций<sup>23</sup>.

Рассматриваемые аспекты общего имущества отчасти свидетельствуют о значении классификации имущества в зависимости от форм собственности, поскольку подчеркивают различный объем и порядок реализации правомочий отдельных собственников недвижимых вещей в отношении общего имущества.

О смешанном характере собственности свидетельствует и тот факт, что общее имущество образуется в отношении не только существующих объектов права (например, общие коридоры, подъезд и лифтовые шахты многоквартирного жилого дома), но и приобретенных (созданных, образованных) в последующем (в частности, в результате ремонта или обновления эксплуатируемого технологического оборудования, а также установления дополнительного оборудования). Приобретенное имущество, являющееся приростом к существующему общему имуществу, также основывается на соответствующей форме капитала собственников недвижимых вещей и впоследствии консолидируется в единую *общую имущественную массу* (общее имущество) *коллективного собственника* — гражданско-правового сообщества.

#### 4. Оборотоспособность общего имущества

Несмотря на отнесение общего имущества к числу объектов прав, перечисленных в ст. 128 ГК РФ, требуется дополнительно раскрыть некоторые аспекты его участия в гражданском обороте. Законодатель справедливо закрепил общее правило: общее имущество невозможно выделять в натуре и впоследствии отчуждать как самостоятельную вещь. В судебной практике отражено правило о невозможности участия в гражданском либо торговом обороте объектов общего имущества, среди которых места общего пользования (подвалы, части площадей вестибюлей дома и др.), в отрыве от основного имущества.

Споры о признании права собственности на объекты общего имущества, о признании постройки (реконструируемой части помещения в здании) самовольной либо о признании права собственности на объекты общего имущества отсутствующим у лица (третьих лиц)<sup>24</sup> подробно разъяснены в постановлении Пленума Верхов-

<sup>21</sup> СЗ РФ. 2002. № 48. Ст. 4746.

<sup>22</sup> СЗ РФ. 1996. № 3. Ст. 145.

<sup>23</sup> Клеандров М. И. Право собственности государственных корпораций: некоторые вопросы // Вещные права: система, содержание, приобретение : сборник научных трудов в честь профессора Б. Л. Хаскельберга / под ред. Д. О. Тузова. М. : Статут, 2008. С. 30–39 ; Толстой Ю. К. Субъекты права собственности в российском законодательстве // Хозяйство и право. 2009. № 4. С. 98–102 ; Толстой Ю. К. О Концепции развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1. С. 31–38.

<sup>24</sup> Например, см.: п. 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16 ноября 2022 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2023. № 2.

ного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010<sup>25</sup>.

Ограничения по обороту объектов общего имущества не исключают распоряжения указанными объектами, в том числе их продажу. Видится любопытным, что законодатель разделил два случая распоряжения, каждый из которых совершается при наличии соответствующих условий. Первый — передача владения и пользования третьим лицам (п. 4 ст. 259.3 ГК РФ) — допускается при условиях:

- пригодности данного имущества к его самостоятельному использованию;

- отсутствия нарушения прав и законных интересов гражданско-правового сообщества (собственников недвижимых вещей) передачей данного имущества;

- принятии решение квалифицированным большинством голосов не менее двух третей от общего числа голосов собственников.

Здесь речь может идти о непрофильных активах, о неиспользуемом (ненужном) имуществе либо просто о желании собственников недвижимых вещей получить доход от использования третьими лицами общего имущества.

Видится важным то обстоятельство, что поступающая плата либо иные материальные (нематериальные) блага от использования третьими лицами объектов общего имущества должны рассматриваться как прирост к составу общего имущества, с тем же правовым режимом и порядком распоряжения. Полагаем недопустимым распоряжение полученными от третьих лиц денежными средствами, к примеру, как обычной прибылью товарищества собственников недвижимости либо управляющей компании. Вместе с тем данные вопросы требуют отдельной регламентации налоговым законодательством.

Второй случай — продажа объекта из состава общего имущества в собственность третьему лицу (п. 5 ст. 259.3 ГК РФ) — допускается, если:

- передача не противоречит закону;

- решение о передаче принимается единогласно всеми собственниками недвижимых вещей.

Любопытным видится то обстоятельство, что если для передачи во владение и пользование третьим лицам рассматриваемые объекты общего имущества должны обладать свойством воз-

можного *самостоятельного использования*, то при продаже это не имеет принципиального значения. Получается, что по единогласному решению собственников можно продать любой объект из состава общего имущества вне зависимости от его полезных свойств и пригодности к самостоятельному использованию.

В рассмотренном выше случае отчуждения происходит переформирование состава общего имущества, часть которого становится оборотоспособными вещами (самостоятельными объектами права) в понимании ст. 128 ГК РФ. Возникает резонный вопрос: какая форма собственности продается? Данный вопрос особенно актуален при смешанном характере образуемой собственности, когда в составе гражданско-правового сообщества присутствуют и частные лица (физические, юридические), и публично-правовые образования (государство, муниципалитеты). Кроме того, даже налоговые последствия при операции с общим имуществом имеют особое регулирование. К примеру, в силу НК РФ не подлежат обложению налогом на добавленную стоимость операции с долями в праве собственности на общее имущество участников договора инвестиционного товарищества (п. 12 ч. 2 ст. 149), передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир (п. 23 ч. 3 ст. 149) и т.д.

Следует учитывать юридические последствия нарушения правил одобрения гражданско-правовым сообществом сделок с общим имуществом. Формулировка п. 4 ст. 259.3 ГК РФ свидетельствует о том, что сделки о передаче прав владения и пользования третьим лицам, совершенные с нарушением прав и законных интересов, оспоримы. То есть требуется еще доказать в суде факт нарушения, поскольку не каждая передача нарушает права остальных участников гражданско-правового сообщества — собственников (например, использование третьим лицом водонапорного узла в коттеджном поселке без снижения качества или напора воды для собственников недвижимых вещей).

Сделки по отчуждению объектов общего имущества в отсутствие единогласного согласия будут квалифицироваться скорее как ничтожные, поскольку в п. 5 ст. 259.3 ГК РФ содержит-

<sup>25</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 7.

ся указание на необходимость их соответствия (непротиворечия) закону. На практике можно отметить, что ни ЖК РФ, ни ГК РФ, ни иные законы не допускают отчуждение общего имущества в отсутствие согласия его собственника, что вполне логично (ст. 10, 168, 209 ГК РФ). Исключение, пожалуй, будут составлять случаи, когда по сделке приобретателем всех недвижимых вещей и, соответственно, общего имущества будет одно лицо (например, государство при изъятии имущества для государственных нужд в порядке ст. 239.2 ГК РФ или гл. VII.1 ЗК РФ), тогда данная сделка не может быть квалифицирована как нарушающая закон. На данном примере можно наблюдать конкуренцию норм.

Право собственников недвижимых вещей на отчуждение объектов из состава общего имущества (изначально существующих в привязке к основной собственности) является интересной правовой конструкцией трансформации формы *мультисобственности* в частную, государственную и иные. В этой связи также возникает вопрос, не является ли такое отчуждение иным способом приватизации государственного имущества либо обходом существующих способов (ст. 13 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»<sup>26</sup>), при которых доля в праве на общее имущество может перейти в собственность физических либо юридических лиц. Рассмотренная ситуация свидетельствует о том, что общее имущество принадлежит гражданско-правовому сообществу, которое управляет им в своих интересах, и является совокупностью долей собственности указанных лиц. Полагаем, что по данному

вопросу Верховным Судом РФ еще не раз будут даваться соответствующие разъяснения.

### Заключение

Общее имущество представляет собой имущество гражданско-правового сообщества (коллективного собственника), которое консолидируется на праве общей долевой собственности и управление которым осуществляется в интересах данного сообщества.

Общее имущество характеризует юридические свойства объекта права, раскрывающие корпоративные правомочия собственника в отношении данного имущества (имущественные, управленческие и информационные права).

Общее имущество не может выступать самостоятельным объектом гражданского или торгового оборота, за исключением случаев притяжения его собственниками единогласного решения, в силу которого при его отчуждении прекращается смешанная форма собственности.

Государственная регистрация в Росреестре общего имущества на титульного собственника(ов) с определением частной формы собственности (к примеру, на товарищество собственников недвижимости, управляющую организацию, застройщика либо на отдельных сосопственников) не меняет правовой режим и его существо смешанной собственности.

Рассматриваемые объекты права выступают имуществом, к которому относятся любые недвижимые и движимые вещи, связанные с собственностью членов гражданско-правового сообщества и обслуживающие ее.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Андреев В. К. О праве частной собственности в России (критический очерк). М. : Волтерс Клувер, 2007. 184 с.

Братусь С. Н. Имущественные и организационные отношения и их правовое регулирование в СССР // Вопросы общей теории советского права : сборник статей. М. : Госюриздат, 1960. С. 67–120.

Венедиктов А. В. Государственная социалистическая собственность. М. ; Л. : Издательство Академии наук СССР, 1948. 840 с.

Грибанов В. П. К вопросу о понятии права собственности // Вестник Московского университета. 1959. № 3. С. 173–190.

Двадцать пять лет российскому акционерному закону: проблемы, задачи, перспективы развития / Д. В. Ломакин, Т. Д. Аиткулов, О. А. Беляева [и др.]. М. : Статут, 2021. 414 с.

Иоффе О. С. Советское гражданское право. М. : Юрид. лит., 1967. 494 с.

<sup>26</sup> СЗ РФ. 2002. № 4. Ст. 251.

- Клеандров М. И. Право собственности государственных корпораций: некоторые вопросы // Вещные права: система, содержание, приобретение : сборник научных трудов в честь профессора Б. Л. Хаскельберга / под ред. Д. О. Тузова. М. : Статут, 2008. С. 30–39.
- Кодификация российского частного права — 2019 / В. В. Витрянский, С. Ю. Головина, Б. М. Гонгало [и др.] ; под ред. Д. А. Медведева. М. : Статут, 2019. 492 с.
- Корнеев С. М. Право государственной социалистической собственности в СССР. М., 1964. 268 с.
- Корпоративное право : учебный курс : в 2 т. Т. 1 / Е. Г. Афанасьева, В. А. Вайпан, А. В. Габов [и др.] ; отв. ред. И. С. Шиткина. М. : Статут, 2017. 976 с.
- Лаптев В. А. Гражданско-правовое сообщество в системе управления корпорацией: задачи законодателя и реалии судебной практики // Вестник Арбитражного суда Московского округа. 2022. № 4. С. 46–57.
- Лаптев В. А. Корпоративное право: правовая организация корпоративных систем : монография. М. : Проспект, 2019. 384 с.
- Пашков А. И. О собственности на средства производства, классах, социальных группах и о характере труда при социализме (по поводу одной концепции) // Вопросы экономики. 1971. № 11. С. 93–109.
- Право собственности в СССР / отв. ред.: Ю. К. Толстой, В. Ф. Яковлев ; ред. и сост.: Э. А. Чиркин. М. : Юрид. лит., 1989. 288 с.
- Право собственности: актуальные проблемы / О. А. Беляева, Ф. О. Богатырев, М. И. Брагинский [и др.] ; отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. М. : Статут, 2008. 731 с.
- Рыженков А. Я., Черноморец А. Е. Теория права собственности: (историко-аналитический очерк). Элиста : Джангар, 2009. 863 с.
- Синицын С. А. Особенности структуры собственности и корпоративного управления в компании одного лица // Журнал российского права. 2020. № 7. С. 40–51.
- Советское гражданское право : учебник. Т. 1 / О. С. Иоффе, В. А. Мусин, Е. А. Поссе [и др.] ; отв. ред.: О. С. Иоффе, Ю. К. Толстой, Б. Б. Черепахин. Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1971. 472 с.
- Суханов Е. А. Вещное право : научно-познавательный очерк. М. : Статут, 2017. 560 с.
- Толстой Ю. К. О Концепции развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1. С. 31–38.
- Толстой Ю. К. Содержание права социалистической и личной собственности и некоторые вопросы его гражданско-правовой защиты в СССР : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Л., 1953. 24 с.
- Толстой Ю. К. Субъекты права собственности в российском законодательстве // Хозяйство и право. 2009. № 4. С. 98–102.

## REFERENCES

- Andreev VK. Private property law in Russia (a critical essay). Moscow: Walters Kluwer Publ.; 2007. (In Russ.).
- Bratus S N. Property and organizational relations and their legal regulation in the USSR. *Issues of the general theory of Soviet Law: Collection of articles*. Moscow: Gosyurizdat Publ.; 1960. (In Russ.).
- Venediktov AV. State socialist property. Moscow; Leningrad: Publishing House of the USSR Academy of Sciences; 1948. (In Russ.).
- Gribanov VP. K voprosu o pohyatii prava sobstvennosti = The issue of the concept of property rights. *Moscow University Bulletin*. 1959;3:173-190. (In Russ.).
- Lomakin DV, Aitkulov TD, Belyaeva OA, et al. Twenty-five years of the Russian joint-stock companies law: problems, objectives, development prospects. Moscow: Statute Publ.; 2021. (In Russ.).
- Ioffe OS. Soviet civil law. Moscow: Yurid. lit. Publ.; 1967. (In Russ.).
- Kleandrov MI. Ownership of public corporations: some issues. In: Tuzov DO (ed.). Property rights: The system, content, acquisition: Collection of research papers in honor of Professor B. L. Haskelberg. Moscow: Statut Publ.; 2008. (In Russ.).
- Vitryanskiy VV, Golovina SYu, Gongalo BM, et al. Medvedev DA (ed.). Codification of Russian Private Law — 2019. Moscow: Statut Publ.; 2019. (In Russ.).
- Korneev S M. Law of state socialist property in the USSR. Moscow; 1964. (In Russ.).
- Afanasyeva EG, Vaipan VA, Gabov AV, et al. Shitkin IS (ed.). Corporate Law. Moscow: Statut Publ.; 2017. (In Russ.).

Laptev VA. Grazhdansko-pravovoe soobshchestvo v sisteme upravleniya korporatsiy: zadachi zakonodatelya i realii sudebnoy praktiki = The civil law community in the corporate governance system: the tasks for the legislator and the realities of judicial practice. *Moscow District Commercial Court Bulletin*. 2022;4:46-57. (In Russ.).

Laptev VA. Corporate law: legal organization of corporate systems. Moscow: Prospekt Publ.; 2019. (In Russ.).

Pashkov AI. O sobstvennosti na sredstva proizvodstva, klassakh, sotsialnykh gruppakh i o kharaktere truda pri sotsializme (po povodu odnoy kontseptsii) = Ownership of the means of production, classes, social groups and the nature of labor under socialism (regarding one of the concepts). *Voprosy ekonomiki = Economic Issues*. 1971;11:93-109. (In Russ.).

Tolstoy YuK, Yakovlev VF (chief ed.). Chirkin EA (ed.). Law of ownership in the USSR. Moscow: Yurid. lit. Publ.; 1989. (In Russ.).

Belyaeva OA, Bogatyrev FO, Braginskiy MI, et al. Litovkin NV, Sukhanov EA, Chubarov VV (eds.). Law of ownership: Current issues. Moscow: Statut Publ.; 2008. (In Russ.).

Ryzhenkov AY, Chernomorets AE. Theory of property rights: (historical and analytical essay). Elista: Dzhangar Publ.; 2009. (In Russ.).

Sinitsyn SA. Features of ownership structure and corporate governance in a one-man company. *Journal of Russian Law*. 2020;7:40-51. (In Russ.).

Ioffe OS, Musin VA, Posse EA, et al. Ioffe OS, Tolstoy YuK, Cherepakhin BB (eds.). Textbook on Soviet Civil Law. Vol. 1 Leningrad: Publishing House of the Leningrad University; 1971. (In Russ.).

Sukhanov EA. Property law: A research and educational essay. Moscow: Statut Publ.; 2017. (In Russ.).

Tolstoy YuK. On development of concept of project for civil legislation. *Journal of Russian Law*. 2010;1:31-38. (In Russ.).

Tolstoy YuK. The content of the right to socialist and personal property and some issues of its civil protection in the USSR. Cand. Sci. (Law) Diss. Author's Abstract. Leningrad; 1953. (In Russ.).

Tolstoy YuK. Subekty prava sobstvennosti v rossiyskom zakonodatelstve = Subjects of property rights in Russian legislation. *Economy and Law*. 2009;4:98-102. (In Russ.).

---

## ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

**Лаптев Василий Андреевич**, доктор юридических наук, доцент, судья Арбитражного суда г. Москвы, главный научный сотрудник сектора гражданского и предпринимательского права Института государства и права РАН, профессор кафедры предпринимательского и корпоративного права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА)  
д. 9, стр. 2, Садовая-Кудринская ул., г. Москва 125993, Российская Федерация  
laptev.va@gmail.com

---

## INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

**Vasily A. Laptev**, Dr. Sci. (Law), Associate Professor, Judge of the Moscow City Arbitrazh Court; Chief Researcher, Civil and Business Law Sector, Institute of State and Law of the Russian Academy of Sciences; Professor, Department of Business and Corporate Law, Kutafin Moscow State Law University (MSAL), Moscow, Russian Federation  
laptev.va@gmail.com

*Материал поступил в редакцию 19 сентября 2023 г.*

*Статья получена после рецензирования 1 декабря 2023 г.*

*Принята к печати 16 января 2024 г.*

*Received 19.09.2023.*

*Revised 01.12.2023.*

*Accepted 16.01.2024.*