

**ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ**  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**КОНСТИТУЦИОННОГО СУДА РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ**

**ПО ДЕЛУ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ ВОПРОСА СООТВЕТСТВИЯ ЧАСТИ 3 СТАТЬИ 198  
ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ КОНСТИТУЦИИ  
РЕСПУБЛИКИ АРМЕНИЯ НА ОСНОВАНИИ ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАНИНА  
ШАВАРША МКРТЧЯНА И ДРУГИХ**

г. Ереван

24 февраля 2012 г.

Конституционный Суд Республики Армения в составе Г. Арутюняна (председательствующий), К. Балаяна, Ф. Тохяна, М. Топузяна (докладчик), А. Хачатряна, В. Оганесяна, Г. Назаряна, А. Петросян, В. Погосяна,

с участием:

представителя заявителей К. Межлумяна,

привлеченного в качестве стороны-ответчика по делу официального представителя Национального Собрания РА – главного специалиста Отдела правовой экспертизы Юридического управления Аппарата Национального Собрания РА А. Мхитарян,

согласно пункту 1 статьи 100, пункту 6 части 1 статьи 101 Конституции Республики Армения, статьям 25, 38 и 69 Закона РА “О Конституционном Суде”,

рассмотрел в открытом заседании по письменной процедуре дело “Об определении вопроса соответствия части 3 статьи 198 Гражданского кодекса Республики Армения Конституции Республики Армения на основании обращения гражданина Шаварша Мкртчяна и других”.

Поводом к рассмотрению дела явилось зарегистрированное 16.11.2011 г. в Конституционном Суде РА обращение Ш. Мкртчяна и других.

Изучив письменное сообщение докладчика по делу, письменные объяснения стороны-заявителя и стороны-ответчика, исследовав Гражданский кодекс Республики Армения и имеющиеся в деле другие документы, Конституционный Суд Республики Армения **УСТАНОВИЛ:**

1. Гражданский кодекс РА принят Национальным Собранием РА 5 мая 1998 года, подписан Президентом Республики Армения 28 июля 1998 года и согласно принятому Национальным Собранием РА 17.06.1998 г. Закону РА “О введении в действие Гражданского кодекса Республики Армения” вступил в силу с 1 января 1999 года.

Статья 198 Гражданского кодекса РА, озаглавленная “Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности” устанавливает:

“1. Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

2. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

3. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех совладельцев. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом”.

2. Процессуальная предыстория дела сводится к следующему. Правительство РА 26.06.2009 г. приняло Постановление номер 944-Н “О признании земельных участков, являющихся собственностью граждан сельской общины Галидзор Сюникского марза, исключительным высшим публичным интересом и изменении их целевого назначения”. Постановлением Правительства ЗАО “Истейт Менеджмент энд Администрейшн Кампани” было признано приобретателем отчуждаемых земельных участков. Последнее обратилось в суд общей юрисдикции Сюникского марза с иском требованием против Шаварша Мкртчяна и других об отчуждении собственности и обязанности (принуждении) заключения договора об отчуждении.

Решением суда общей юрисдикции Сюникского марза от 31.08.2010 г. УГ1/0046/02/10 иск был удовлетворен.

Решением Апелляционного гражданского суда РА от 24.12.2010 г. апелляционная жалоба заявителей была отклонена. Отклонив апелляционную

жалобу, Апелляционный гражданский суд РА принял за основание выраженную Кассационным Судом РА по делу от 18.09.2009 г. номер ЁЦРҮ/0275/02/08 правовую позицию относительно оспариваемой части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА, и в части “Мотивировки и заключения Апелляционного суда” своего решения констатировал следующее: “Кассационный Суд РА в своих решениях обращался к правовому анализу части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА. В частности, в силу части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА каждый из совладельцев вправе распоряжаться совместным имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними. ... Одновременно Кассационный Суд РА констатировал, что в случае предусмотренного статьей 198 Гражданского кодекса РА распоряжения имуществом, находящимся в общей совместной собственности, действует презумпция согласия всех совладельцев и наличия права на распоряжение им (см. решение Кассационного Суда РА по делу от 18.09.2009 г. номер ЁЦРҮ/0275/02/08).

Кассационный Суд РА своим решением от 27.04.2011 г. возвратил кассационную жалобу заявителей, еще раз закрепив в данном решении правовую позицию, выраженную в решении, вынесенном по делу от 18.09.2009 г. номер ЁЦРҮ/0275/02/08.

**3.** По мнению заявителей, толкование, данное в правоприменительной практике части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА, противоречит положениям статей 1, 3 и части 1 статьи 31 Конституции РА. Согласно заявителям, Апелляционный и Кассационный Суды из толкования части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА вынесли, что презумпция согласия на распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, действует в том случае, когда подобная презумпция не установлена статьей 31 Конституции РА, которая гарантирует право собственника на распоряжение принадлежащим ему на праве собственности имуществом, что предполагает право распоряжения имуществом исключительно с ведома или по воле собственника либо всех собственников имущества.

Заявители считают, что часть 3 статьи 198 Кодекса РА постольку, поскольку она устанавливает презумпцию согласия на распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, и это дает возможность любому из участников совместной собственности без ведома или согласия других совладельцев, даже против их воли отчуждать совместную собственность, противоречит статье 31 Конституции, которая предоставила собственнику правомочие на распоряжение.

4. Сторона-ответчик, возражая против аргументов заявителя, считает, что часть 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА соответствует Конституции РА. В качестве обоснования своей позиции сторона-ответчик обращается к отличиям содержаний права общей долевой и права общей совместной собственности, к правовой возможности преобразования общей совместной собственности в общую долевую собственность и констатирует, что в случае общей совместной собственности отношения, существующие между совладельцами, основываются на особом личном доверии, когда не предполагается и не требуется полной определенности объема соответствующих полномочий участников.

Основываясь на анализе материалов дела, ответчик считает очевидным, что “закрепленный законом существующий порядок распоряжения совместной собственностью не привел к нарушению прав других участников совместной собственности именно благодаря отношениям личного доверия, а недовольство заявителей вовсе не связано с предусмотренным частью 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА правовым регулированием, а именно со злоупотреблением каждым из участников совместной собственности своим правом совершать сделки по распоряжению общим имуществом”.

5. Конституционный Суд РА констатирует, что при признании первым предложением части 1 статьи 31 Конституции права собственности как основного права каждого раскрывается содержание этого права, а именно правомочия на владение, пользование, распоряжение своей собственностью и ее завещание, одновременно устанавливая в качестве предпосылки реализации этого **усмотрение собственника**. В этой конституционной норме акцентированием формулировки “по своему усмотрению” в основе реализации права собственности положена четко выраженная воля собственника, которая рассматривается как обязательное предусловие реализации права собственности, и в процессе реализации права собственности придает решающую роль волеизъявлению лица. Содержание этого положения сводится к тому, что реализация имущественных прав должна осуществляться на основании принципов неприкосновенности собственности и договорной свободы, которые предполагают, в числе прочего, **имущественную самостоятельность и автономию воли участников гражданско-правовых отношений**.

Конституционный Суд РА, обращаясь в своем Постановлении ПКС-630 к допустимым ограничениям права собственности, в частности, отметил: “Статья 43 Конституции не рассматривает право собственности как право,

ограничиваемое на основании этой статьи. Налицо тот особый случай ограничения прав, когда Конституция определяет критерий и пределы ограничения данного права, не относя это даже к компетенции законодателя. Это может, во-первых, осуществиться в случаях, предусмотренных законом, исключительно путем лишения собственности в судебном порядке как принудительное действие, вытекающее из ответственности. Во-вторых, путем “отчуждения собственности”, которое является институтом, существенно отличным от “лишения собственности”, и должно осуществляться по основаниям части 3 статьи 31 Конституции”.

Общим элементом, характерным для двух указанных случаев допустимого ограничения права собственности, является то, что в обоих случаях усмотрение собственника, его воля больше не являются первичными и решающими, так как в этих случаях приоритетными становятся иные более предпочтительные в данной ситуации интересы.

Таким образом, Конституция РА допускает исключительно два случая, а именно предусмотренные частями 2 и 3 статьи 31 случаи, когда воля собственника не является приоритетной, и реализация права собственности не вытекает из усмотрения собственника. Следовательно, в любом другом случае влияние на усмотрение собственника в процессе реализации права собственности, распоряжение имуществом собственника без четкого выражения и проявления этого усмотрения не может считаться правомерным и будет нарушением права собственности.

Конституционный Суд констатирует, что закрепленное в первом предложении части 1 статьи 31 Конституции РА положение гарантирует одинаковую защиту для всех видов собственности и касается как единоличного, так и общего права собственности на имущество. Содержание общего права собственности на недвижимое имущество необходимо толковать так, чтобы его защита была равноценна защите, предусмотренной для защиты права собственности лица. При общей собственности (долевой и совместной) каждый из совладельцев является самостоятельным субъектом имущественных правоотношений, наделенным субъективным правом собственности и составляющим содержание последнего правомочием на владение, пользование и распоряжение **по своему усмотрению**. Следовательно, правомочие на распоряжение, а также владение и пользование имуществом, находящимся в общей собственности, может быть реализовано только с взаимосогласия всех совладельцев, на основании волеизъявления каждого из совладельцев.

6. Сопоставительный анализ частей 1, 2 и 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА свидетельствует, что как в вопросе реализации правомочия на владение и пользование, так и в вопросе распоряжения совместной собственностью законодатель созвучно статье 31 Конституции РА придал первостепенное значение воле каждого из совладельцев. Так, закрепленная в части 1 статьи 198 Кодекса норма устанавливает порядок владения и пользования участниками совместной собственности общим имуществом. Согласно этой норме участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, **сообща владеют и пользуются общим имуществом**. Указанная норма является диспозитивной, и, устанавливая общий порядок владения и пользования общим имуществом, одновременно, исходя из конституционного требования учитывания усмотрения совладельцев, дает совладельцам возможность установить иной порядок взаимного согласия.

Часть 2 статьи 198 Кодекса устанавливает порядок распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности, а именно распоряжение имуществом осуществляется **с согласия всех участников**. В отличие от нормы, закрепленной в части 1 указанной статьи, положение, закрепленное в части 2, по своему характеру является императивным, и в качестве обязательного условия реализации права распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности, закрепляет **наличие согласия всех совладельцев**. Эта норма не предусматривает какого-либо исключения или предварительного условия. Однозначно, что распоряжение имуществом без согласия совладельцев невозможно.

Содержание права распоряжения имуществом раскрыто в статье 163 Гражданского кодекса РА. В ней, в частности, отмечено, что “право распоряжения представляет собой юридически обеспеченную возможность определять юридическую судьбу имущества”. Одновременно часть 2 той же статьи устанавливает, что “собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать имущество в собственность другим лицам, передавать им права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог или распоряжаться им иным образом”.

**Правомочие распоряжения предполагает право собственника в установленных законом рамках и порядке определять юридическую и фактическую судьбу своего имущества посредством совершения действий в отношении имущества или воздержания от их совершения. Это ни что**

иное, как **право проявить усмотрение или, иначе, автономию воли** в отношении судьбы имущества в условиях и порядке, установленных законом и в рамках, указанных в первой части статьи 31 Конституции РА. Однако автономия этой воли не может быть безграничной и не может противоречить закону, нарушать права и законные интересы иных лиц.

Конституционный Суд считает необходимым констатировать также, что законодатель, учитывая правовое регулирование в части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА, согласно которому каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, в части 2 уточняет, что распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется с согласия совладельцев, **независимо от того, кто из совладельцев совершает сделку по распоряжению имуществом**. Подобное уточнение не является самоцелью и свидетельствует как о системной взаимосвязи частей 2 и 3 статьи, являющейся предметом спора, так и о различии предметов их правового регулирования. Этим одновременно обозначаются особенность правового регулирования элемента содержания права совместной собственности – распоряжения, порядок реализации права определять судьбу имущества, являющегося совместной собственностью, и возможные правовые последствия.

Задачей правового регулирования части 2 статьи 198 Кодекса является установление **порядка распоряжения общим имуществом**, между тем в части 3 той же статьи, учитывая, что основным способом, формой реализации правомочия по распоряжению имуществом является совершение сделки, законодатель установил механизм реализации правомочия по распоряжению, закрепив право каждого из совладельцев совершать сделки от имени других. Причем закрепленная в части 3 норма, в отличие от императивной нормы, закрепленной в части 2, является диспозитивной и предусматривает также возможность иного соглашения между совладельцами в вопросе реализации права совершения сделки. Формулировка части 3 статьи “если иное не вытекает из соглашения всех совладельцев” касается соглашения всех совладельцев на **реализацию права совершения сделки** в условиях удовлетворения императивного требования, предусмотренного частью 2.

Часть 3 статьи 198 Кодекса разрешает следующие задачи. **Во-первых, устанавливает порядок реализации части 2 настоящей статьи**, предоставляя каждому участнику совместной собственности право **совершать сделку по распоряжению** общим имуществом, **однако причисляя реализацию этого права** к воле совладельцев. Во-вторых, в случае совершения сделки по распоряжению собственностью только одним из

совладельцев предусматривает конкретную гарантию по защите прав остальных участников и добросовестных приобретателей.

Из системного анализа положений статьи 198 Гражданского кодекса РФ вытекает:

а/ право распоряжения общим имуществом, являющимся совместной собственностью, в равной мере принадлежит всем совладельцам, и кто-либо из них без согласия других участников не правомочен распоряжаться им;

б/ каждый из них вправе совершать сделки по распоряжению имуществом при условии наличия необходимого полномочия.

7. С точки зрения раскрытия конституционно-правового содержания оспариваемой нормы важное значение имеет также уточнение содержания формулировки “необходимые полномочия”. В частности, в связи с этим значение придается следующему вопросу: на самом ли деле законодатель при формулировании “необходимого полномочия” имеет в виду наличие права одного совладельца совершать сделку от имени других совладельцев или наличие согласия всех совладельцев на распоряжение общим имуществом?

Конституционный Суд констатирует, что восприятие по первой части вопроса содержания необходимого полномочия неизбежно приведет к игнорированию требований императивной нормы, закрепленной в части 2 статьи, являющейся предметом спора. Между тем требование наличия необходимого полномочия не является самоцелью, а должно стать гарантией для реализации усмотрения совладельцев.

Из правовой логики многих статей Закона РФ “О правовых актах” (в частности 14-20) следует, что полномочие – это право и обязанность, данные субъекту правоотношений для совершения предусмотренных законодательством правомочных действий. В аспекте защиты субъективных прав уполномоченный **может быть наделен подобным полномочием в силу закона либо проявлением автономии воли субъектов правоотношений.** В гражданско-правовых отношениях оно предполагает также уполномочивание лица от имени уполномочивающего (уполномочивающих) совершать действия, которые в результате реализации субъективных прав последнего (последних) могут вызвать определенные правовые последствия .

Конституционный Суд считает, что сам факт совместной собственности не может предполагать наличие у каждого из совладельцев полномочия по распоряжению совместным имуществом по своему усмотрению. Подобное предположение во всех тех случаях, когда в соответствии с порядком, предусмотренным законом о государственной регистрации прав на имущество, определен конкретный круг совладельцев либо они как таковые

признаны в силу закона, в правоприменительной практике необходимо исключить, учитывая, что:

а/ подобное предположение в первую очередь противоречит конституционно-правовому содержанию права собственности. Согласно статье 31 Конституции РА каждый имеет право на владение, пользование, распоряжение своей собственностью и ее наследование **по своему усмотрению**. Это **усмотрение** имеет субъективный характер, должно проявляться как волеизъявление данного лица. Одновременно законом предусматриваются те исключительные случаи отчуждения собственности, лишения собственности и пользования правом собственности, которые вытекают из частей 2, 3 и 4 вышеупомянутой статьи Конституции. Предусмотрение иного условия реализации права собственности, чем предусмотренное статьей 31 Конституции, неизбежно приведет к блокированию этого права. С другой стороны, согласно части 1 статьи 8 Конституции позитивная обязанность государства – это гарантировать, обеспечивать и защищать право собственности, создавая для этого необходимые правовые предпосылки;

б/ именно исходя из вышеуказанных конституционно-правовых требований, законодатель и в части 1, и в части 2, и в части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА положил в основу правового регулирования права на собственность **волеизъявление участников совместной собственности, наличие их согласия**, учитывая юридический факт принадлежности на праве общей собственности имущества, являющегося собственностью, двум или более лицам;

в/ согласно статье 198 Гражданского кодекса РА совместная собственность является одной из форм общей собственности, и “с согласия участников совместной собственности, а в случае его отсутствия – по решению суда, на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц” (часть 5). Из сопоставительного анализа главы 12, в частности статей 189 и 199 Гражданского кодекса РА, а также статей 24 (часть 5), 27 (пункт 1 части 4), 35, 42, 43 и 46 Закона РА “О государственной регистрации прав на имущество”, статей 41 и 64 Закона РА “О нотариате” следует, что

- выступление одного из участников собственности в процессе государственной регистрации права общей собственности на имущество юридически неосуществимо в случае отсутствия согласия других участников, и что во всех случаях в свидетельстве о государственной регистрации прав на имущество указываются имена (наименования) всех субъектов зарегистрированного права как правовой факт признания государством права

собственности этих субъектов, следовательно, также принятия позитивной обязанности его защиты;

- прекращение права на имущество одного из участников совместной собственности может иметь место **исключительно с его согласия** или в случае его смерти – в установленном законом порядке.

В результате сопоставительного анализа составляющих системную целостность норм статьи 198 Гражданского кодекса РА Конституционный Суд считает, что конституционно-правовое содержание части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА предполагает, что каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом (если иное не предусмотрено их соглашением) **при наличии позитивного (конкретного, предметного) согласия всех совладельцев, данного в результате реализации их усмотрения**, когда:

1) права совладельцев получили государственную регистрацию, и в правовом документе (свидетельство о регистрации), подтверждающем право собственности, четко указано, что имущество принадлежит конкретным собственникам на праве совместной собственности;

2) в порядке и случаях, предусмотренных статьей 18 Закона РА “О государственной регистрации прав на имущество”, права и ограничения на имущество возникают на основании закона и имеют юридическую силу независимо от юридической регистрации.

Если отсутствует какой-либо из вышеупомянутых случаев, то **задачей совместных собственников** является предварительное уточнение отношений между друг другом относительно отчуждения общего имущества, учитывая, что реализация субъективного права в первую очередь основана на действиях соответствующих лиц. **Последнее предполагает как четкую государственную регистрацию права собственности совладельцами, в случае необходимости в установленном законом порядке определение доли каждого, так и, исходя из положения, являющегося предметом спора, предусмотренное ином соглашением.** Необходимо также учитывать то обстоятельство, что согласно части 5 статьи 189 Гражданского кодекса РА **долевая собственность участников совместной собственности может быть установлена** не только на имущество, но и согласно части 1 статьи 195 Кодекса “при продаже доли в праве общей собственности третьему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов”.

**Проявление дискреционного волеизъявления совладельцев в вопросе распоряжения общей собственностью произойдет в результате**

**конкретизации отношений между ними.** Именно при отсутствии подобного усмотрения на практике тот субъект, на чье имя была оформлена данная собственность, в установленном частью 3 статьи 198 Гражданского кодекса РФ порядке совершал сделку по распоряжению ею. Исходя из подобной ситуации, законодатель, в частности, в части 2 статьи 10 Закона РФ “Об отчуждении собственности на нужды общества и государства” предусмотрел, что “если ... собственник отчуждаемой собственности не сообщает приобретателю об имеющихся имущественные права на известную ему отчуждаемую собственность, но не имеющих государственной регистрации, то за ущерб, причиненный им имеющим эти имущественные права вследствие отчуждения собственности без их участия, ответственность несут собственники отчуждаемой собственности”.

Учитывая особенности и характер возникновения права совместной собственности имея в виду, что правовые нормы относительно общей собственности должны регулировать как отношения, возникшие между совладельцами – “всеми участниками”, так и отношения, возникшие между совладельцами и третьим лицом, задачей законодателя является предусмотрение такого правового регулирования проявления автономии воли совладельцев, чтобы не были нарушены права и законные интересы кого-либо из субъектов правоотношений. Это необходимо еще и для того, чтобы имущество не было обременено такими не выявленными на момент совершения сделки обязательствами, которые стали бы помехой для беспрепятственной реализации права собственности добросовестным приобретателем. Если с этой целью в статье 163 Гражданского кодекса РФ право распоряжения обуславливается проявлением усмотрения, то в статьях 192 и 198 Кодекса стержнем правового регулирования являются согласие собственников и учет интересов третьей стороны.

Вместе с тем конституционно-правовые стандарты защиты права собственности не могут быть разными в зависимости от того обстоятельства, принадлежит ли имущество одному лицу или является общей (долевой или совместной) собственностью. Однако не должны игнорироваться также обусловленные многочисленностью предусмотренных законом форм особенности правового регулирования реализации права собственности. Учитывая это обстоятельство, Законом РФ “О государственной регистрации прав на имущество” (в частности, статьи 5 и 43) предусмотрено как содержание государственной регистрации, так и соответствующая процедура регистрации совместной собственности как таковой. А в части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РФ **сила права причисляется к согласию совладельцев.**

В аспекте раскрытия конституционно-правового содержания правовой нормы, являющейся предметом спора, существенным является также **обеспечение равноценных правовых гарантий для защиты прав и интересов добросовестного приобретателя**. Законодатель развил тот концептуальный подход, согласно которому в случае столкновения прав и интересов, вытекающих из однородных правовых отношений, судебная защита этих прав лиц еще более гарантирована и эффективна в условиях полноценной реализации всех предусмотренных законом способов реализации этих прав, а также исключения добросовестного приобретения у неуполномоченного лица. Именно такой подход лежит в основе правового регулирования положения, закрепленного вторым предложением части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РФ.

8. Согласно статье 63 Закона РФ “О Конституционном Суде” при определении конституционности правового акта Конституционный Суд оценивает как сам акт, так и сложившуюся правоприменительную практику.

Изучение правоприменительной практики относительно вопроса, являющегося предметом спора, свидетельствует, что в вопросе применения части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РФ имеются разные подходы. В действующих системах государственной регистрации и нотариального заверения недвижимого имущества, при осуществлении государственной регистрации и нотариального заверения сделки относительно прав и ограничений на имущество, их возникновения, изменения, передачи и прекращения, **обязательным считается позитивное согласие всех совладельцев**.

В судебной практике проявляется иной подход, учитывая данное в силу закона одному из совладельцев полномочие совершения сделки по отчуждению имущества. Причем здесь также нашли место отличающиеся друг от друга правовые позиции. В частности, в решениях Кассационного Суда РФ в одних случаях делается акцент на то, что “...отсутствие несогласия одного из совладельцев свидетельствует о согласии последнего и о наличии у совершающего сделку совладельца права на совершение сделки”, или иначе, при распоряжении общим имуществом действует “презумпция согласия совладельцев и наличия у лица, совершающего сделку по распоряжению им, права на совершение сделки” (например, решение по гражданскому делу от 27.12.2011 г. номер ЁЦРГ/1023/02/10). В другом случае предлагается такая позиция, что при распоряжении общим имуществом, являющимся совместной собственностью, существует “... презумпция согласия других совладельцев и наличия права на

распоряжение им” (решение по гражданскому делу от 18.09.2009 г. номер ЁЦФГ/0275/02/08). Очевидно, что конституционно-правовое содержание этих формулировок отличается. Если в первом случае акцент делается на **“презумпцию наличия права на совершение сделки”**, то во втором случае заключение касается презумпции **“... наличия права на распоряжение”** у одного из участников совместной собственности.

Конституционный Суд находит, что в первом случае заключение в аспекте конституционно-правового содержания права собственности не является спорным, **так как наделение полномочием совершения сделки** предусмотрено не так называемым **“фактом молчания”**, а в силу закона посредством предоставления лицу в установленном законом порядке соответствующего полномочия. В этом контексте выражение **“согласие”** имеет предупредительный характер (если иное не предусмотрено их соглашением) и отсутствие **“иного”** по соглашению означает отсутствие запрета на реализацию права либо согласие каждого на совершение сделки по отчуждению имущества в предусмотренном законом вопросе компетенции.

Однако в основе права распоряжения собственностью и Конституцией, и законом, как уже отмечалось, лежит **усмотрение** собственника, проявление автономной воли. Поэтому приведенная во втором случае формулировка и в аспекте конституционно-правового содержания, и в аспекте выражения спорна.

В аспекте реализации права собственности, в частности права распоряжения имуществом, выражение **“отсутствие несогласия является согласием”** логически противоречит следующему из правового содержания статьи 31 Конституции РА принципу **“усмотрения лица”** или иначе – принципу **“проявления автономной воли субъектов правоотношений”**, так как в этом случае исходной правовой точкой является не совершение сделки в условиях непредусмотрения соглашением чего-то иного, **а конкретное наличие усмотрения лица в вопросе реализации права собственности.**

Международная правовая практика свидетельствует, что право собственности, независимо от того, реализуется ли отдельно или совместно, должно иметь такие конституционно-правовые предпосылки гарантирования, обеспечения и защиты, чтобы, с одной стороны, лицо могло владеть, пользоваться и распоряжаться своей собственностью исключительно по своему усмотрению, с другой стороны, реализация права собственности не должна нарушать права и законные интересы иных лиц, общества и государства.

Согласие каждого из совладельцев в аспекте реализации своего права собственности, тем более в аспекте распоряжения собственностью является

конституционным требованием, которое четко закреплено также в законодательных актах других стран. Например, статья 747 Гражданского кодекса Германии четко устанавливает, что "... совладельцы могут полностью распоряжаться совместной собственностью только в совместном порядке". Эта формулировка существенно не отличается от равноценного требования части 2 статьи 198 Гражданского кодекса РФ в аспекте распоряжения имуществом, находящимся в общей собственности, исключительно с согласия всех участников.

Вывод из сказанного заключается в том, что каждый из участников совместной собственности должен иметь право на совершение сделок по распоряжению общим имуществом, учитывая, что действует предусмотренное законом предварительное условие наличия права на распоряжение им с согласия совладельцев, а также наличия у совершающего сделку лица права и **необходимого полномочия** на совершение сделки.

В результате сопоставления двух вышеупомянутых подходов Конституционный Суд РФ находит, что в части 3 статьи 198 Гражданского кодекса РФ в аспекте конституционности нет какой-либо неопределенности или проблемы. Что касается данного этому в судебной практике толкования, то в результате развития правовых позиций Кассационного Суда РФ толкование, данное в решении по гражданскому делу от 27.12.2011 г. номер БУФГ/1023/02/10, постольку, поскольку акцент делается на презумпцию наличия **права на совершение сделки** у одного из совладельцев, совершающего сделку, не вступает в прямое противоречие с конституционно-правовым содержанием нормы закона. Однако это в то же время не означает наличие у участника, совершающего сделку по распоряжению имуществом, **необходимого полномочия** на отчуждение являющегося совместной собственностью имущества в тех случаях:

а/ когда права совладельцев получили государственную регистрацию и в свидетельстве о регистрации права собственности четко указано, что имущество принадлежит конкретным собственникам на праве собственности;

б/ когда в порядке и случаях, предусмотренных статьей 18 Закона РФ "О государственной регистрации прав на имущество", права и ограничения на имущество возникают на основании закона и имеют юридическую силу независимо от государственной регистрации.

В указанных случаях отчуждение имущества может иметь место только в **условиях позитивного волеизъявления** каждого из совладельцев согласно требованию части 2 статьи 198 Гражданского кодекса РФ. Это те случаи, когда при осуществлении государственной регистрации или нотариального заверения прав и ограничений на имущество, их возникновения, изменения,

передачи и прекращения уже есть четкое обстоятельство наличия права собственности совладельцев и необходимо конкретное проявление их усмотрения, что аргументирует наличие у совершающего сделку необходимого полномочия.

Исходя из результатов рассмотрения дела и руководствуясь пунктом 1 статьи 100, статьей 102 Конституции Республики Армения, статьями 63, 64 и 69 Закона Республики Армения “О Конституционном Суде”, Конституционный Суд Республики Армения **ПОСТАНОВИЛ:**

1. Часть 3 статьи 198 Гражданского кодекса РА соответствует Конституции РА, в том конституционно-правовом содержании положений первого предложения этой части, согласно которому каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением, учитывая, что в нижеупомянутых случаях при совершении одним из участников сделки по распоряжению имуществом необходимо позитивное согласие всех совладельцев, что аргументирует наличие у совершающего сделку участника необходимого полномочия. Эти случаи:

а) когда права совладельцев получили государственную регистрацию и в свидетельстве о регистрации права собственности четко указано, что имущество принадлежит конкретным собственникам на праве собственности;

б) когда в порядке и случаях, предусмотренных статьей 18 Закона РА “О государственной регистрации прав на имущество”, права и ограничения на имущество возникают на основании закона и имеют юридическую силу независимо от государственной регистрации.

2. Согласно части второй статьи 102 Конституции РА настоящее Постановление окончательно и вступает в силу с момента оглашения.

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬСТВУЮЩИЙ**

**Г. АРУТЮНЯН**

**24 февраля 2012 года**

**ПКС-1009**

Перевод сделан издательско-переводческим отделом  
Конституционного суда Республики Армения