

Долевая собственность на недвижимость: с какого момента участники могут заключать сделки по такому имуществу?

[Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 28 октября 2010 г. № 1952/10 \[обратиться к тексту документа\]](#)

Орган власти обратился в суд с целью взыскать с предпринимателя плату за пользование частью помещения.

Она предусматривалась соглашением об общем владении и пользовании данной недвижимостью, которая находится в общей долевой собственности истца и ответчика. Суды трех инстанций пришли к выводу о ничтожности этой сделки из-за того, что она была заключена до даты регистрации права общей долевой собственности на это имущество. В иске было отказано.

Президиум ВАС РФ не согласился с такой позицией и разъяснил следующее. Изначально спорное муниципальное помещение ответчик арендовал у истца. Затем стороны заключили инвестиционный контракт с целью провести работы по его реконструкции и капремонту. Также они распределили свои доли в отношении этой недвижимости. До регистрации права общей долевой собственности орган власти и предприниматель заключили соглашение (расторгнув договор аренды). В нем они предусмотрели внесение ответчиком платы за пользование частью помещения, принадлежащей истцу. При этом данная сделка по ее условиям действовала с даты подписания.

Вывод о ничтожности такого договора ошибочен. В силу ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон со дня его заключения. При этом они вправе установить, что его условия применяются к их отношениям, возникшим до названного момента.

В данном деле после регистрации права спорное соглашение участниками не изменялось. Их волеизъявление как в момент заключения, так и после регистрации права было направлено на пользование предпринимателем двумя долями: своей и истца. Таким образом, не было оснований для признания этого договора ничтожной сделкой. Кроме того, судам нужно было проверить, имелась ли у предпринимателя возможность пользоваться помещением. Отсутствие акта приема-передачи само по себе не означает, что эта недвижимость фактически не была передана данному инвестору.