

Понятие сопользования

Семерий Сергей Евгеньевич, Санкт-Петербургский государственный университет (Санкт-Петербург, Российская Федерация).

студент 3-го курса бакалавриата юридического факультета;

e-mail: sergeysemeriy@gmail.com.

Научный руководитель:

Баринов Антон Михайлович, Санкт-Петербургский государственный университет (Санкт-Петербург, Российская Федерация).

ассистент кафедры коммерческого права; e-mail: a.barinov@spbu.ru.

Аннотация

Понятие сопользования в настоящее время неизвестно современному российскому законодательству. Статья посвящена этому недостаточно изученному в отечественном правовом порядке явлению. Представлена общая характеристика правовой природы сопользования, которое может возникать из различных оснований, в частности на базе договора аренды части вещи. Рассматривается развитие понятия «часть вещи» в российском правовом порядке, позиции Высшего арбитражного суда РФ по вопросу допустимости аренды части вещи и применения к такому правоотношению положений о договоре аренды в порядке аналогии, ведется дискуссия об объекте договора аренды, объекте права собственности и их принципиальном отличии. Также в статье исследуются вопросы регистрации части вещи в Едином государственном реестре недвижимости и необходимость отдельного ее кадастрового учета и иные возможные способы индивидуализации объекта договора аренды его сторонами. Затрагиваются вопросы защиты прав арендатора, касающиеся, в частности, его статуса как пользователя вещи и взаимоотношений с иными арендаторами других частей той же вещи, приводится логика невозможности отнесения такого лица к владельцам вещи. Разграничиваются понятия «множественности лиц на стороне арендатора» и «сопользование». Обращается внимание на логику возможности аренды части вещи в связи с тем, что экономический интерес участника гражданского оборота может состоять именно в использовании определенной частью, а не всей вещью.

Ключевые слова: сопользование, пользование, владение, часть вещи, аренда, индивидуализация объекта договора.

The Concept of Co-Use

Sergey E. Semeriy, Saint Petersburg University (Saint Petersburg, Russian Federation).

BA student, Faculty of Law; e-mail: sergeysemeriy@gmail.com.

Academic Supervisor:

Anton M. Barinov, Saint Petersburg University (Saint Petersburg, Russian Federation).

Assistant of the Department of Commercial Law; e-mail: a.barinov@spbu.ru.

Abstract

The concept of co-use is currently unknown to modern Russian legislation. The article is concerned with this phenomenon, which has been insufficiently investigated in the

domestic jurisprudence. The author presents the general characteristics of the legal nature of co-use, which may arise from various grounds, in particular, based on a lease agreement of a part of a thing. The paper considers the development of the concept of “part of a thing” in the Russian legal order, the attitude of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation to the admissibility of renting a part of a thing and the application of provisions on a lease agreement to such a legal relationship by analogy, the discussion on the object of the lease agreement, the object of ownership and their fundamental difference. The article also examines the issues of registration of a part of a thing in the unified state register of real estate and the need for its separate by cadastral registration and other possible ways of individualization of the object of the lease agreement by its parties. The issues of protection of the tenant’s rights are touched upon, specifically, his status as a user of the thing and the relationship with other tenants of other parts of the same thing. The logic of the impossibility of attributing such a person to the possessors of the thing is presented. The concepts of “plurality of persons on the tenant’s side” and “co-use” are distinguished. Attention is drawn to the logic of the possibility of renting a part of a thing due to the fact that the economic interest of a participant in civil turnover may consist precisely in using a certain part, and not the whole thing.

Keywords: co-use, use, possession, a part of a thing, lease, individualization the contract object.

Пользование — это одно из правомочий в составе права собственности на вещь, позволяющее собственнику использовать имущество с целью извлечения из него доходов, плодов, иных поступлений, полезных свойств, которые будут при правоммерном использовании имущества поступать в имущественную сферу собственника (ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ)). Понятие пользования вещью неразрывно связано с сопользованием, которое рассматривается в настоящей работе на примере аренды части вещи.

При этом мы уделим внимание исследованию сопользования, понимаемому как производное от права пользования собственника. В этом смысле оно будет схоже с тем, как участники общей собственности в период ее существования получают право на «сопользование» (или «совладение») [12], но не идентично. Нужно различать значения термина «сопользование», который мы применяем к исследованию явления — аренды части вещи, и иных значений термина «пользование», встречающихся в том числе в ГК РФ (ст. 247, 253, п. 3 ст. 395 и др.). Следует помнить, что романо-германские правовые системы исходят из единой и неделимой концепции права собственности, поэтому важно рассмотреть эффект, связанный с передачей в пользование части вещи. На каждую индивидуально определенную вещь в соответствии с отечественным традиционным подходом может существовать лишь одно такое право [11, с. 10–12].

В связи с этим понятия объекта аренды и объекта права собственности принципиально различны, особенно это важно учитывать применительно к настоящему исследованию об аренде лишь части вещи. Объектом права собственности выступает конкретная индивидуально определенная вещь. Объектом договора аренды (и права арендатора на пользование или пользование и владение) может являться как эта же вещь, так и ее часть или несколько вещей, а также любая комбинация названных подходов. В настоящее время законодатель и судебная практика разумно допускают возможность передачи в аренду части вещи, о чем мы более подробно скажем ниже, в связи с тем, что экономический интерес арендатора может заключаться в использовании не всего объекта, а лишь его части [14, с. 115].

Сопользование возникает вследствие наличия нескольких пользователей одной вещи одновременно. Такая ситуация может сложиться в связи с тем, что обозначенные правомочия (владения и пользования) собственник (или другое лицо, уполномоченное на это в соответствии с законом и договором) может, руководствуясь по общему правилу своей волей, передать другому лицу, в том числе по договору аренды. В таком случае появляется фигура арендатора, которая, в соответствии со ст. 606 ГК РФ, получает либо правомочие владения и пользования объектом аренды, либо же лишь правомочие пользования. Правомочие пользования возникает, например, при аренде лишь части вещи.

Такое явление, как сопользование, может возникать и с недвижимыми вещами, и с движимыми. Однако в настоящей работе мы рассматриваем вещи недвижимые. И то, что мы называем сопользованием, может возникать при заключении договоров аренды как последовательно, так и одновременно (но не с множественностью лиц на одной стороне), это не имеет значения.

Для целей настоящей статьи уточним, что необходимо различать понятия «часть вещи» и «объект договора аренды». С экономической точки зрения вся вещь представляет собой некий капитал, ресурс, что делает это недвижимое имущество целиком объектом экономического интереса. В правовом смысле все имущество будет считаться объектом гражданских прав (объектом недвижимости) при занесении его в качестве недвижимой вещи в Единый государственный реестр недвижимости (ст. 130 ГК РФ)¹. Поэтому обременение в виде права аренды части вещи устанавливается в отношении всей вещи в целом. На основании этого некоторые исследователи делают вывод, что объектом договора аренды будет выступать вся вещь в целом, однако арендатор, основываясь на договоре, сможет пользоваться лишь ее определенной частью [3]. Вполне понятно в данном случае такое возражение: раз стороны индивидуализируют часть вещи, то предметом договора является именно часть вещи. Однако автор настоящей статьи с такой позицией не согласен. Дело в том, что стороны, определяя предмет договора, в данном случае не создают новый объект гражданского права. Простая аренда помещения в соответствующем торговом центре не делает из данного помещения имущество, на которое могут возникать отдельные субъективные права. Безусловно, может быть и иначе, но тогда мы должны были бы говорить уже не о «части вещи», а об аренде отдельной вещи. Об этом же свидетельствуют и описанные нами ниже механизмы защиты прав арендатора, которые обусловлены отсутствием у последнего владения. Если бы, индивидуализировав объект аренды, стороны создавали объект гражданского права (объект права аренды), то наши выводы были бы совершенно иными, так как арендатор в таком случае был бы владельцем. С этой точкой зрения согласны и иные авторы [14].

Важно учесть, что вещь для гражданского права — это объект материального мира, *способный к обращению* (свободному или ограниченному) между субъектами. Пока в силу закона тем или иным имуществом нельзя распорядиться (хотя бы в какой-то степени и при каких-либо условиях), оно не может считаться вещью в смысле гражданского права и на него не может существовать никаких субъективных прав (в том числе прав собственности)². Применительно к недвижимости как виду родового понятия «вещи» данный вывод опровергнут быть не может. Как справедливо отмечает Е. А. Суханов: «Особенности гражданско-правового режима недвижимых вещей, обусловленные необ-

¹ В таком случае здание, сооружение будет признаваться объектом недвижимости безотносительно к земельному участку, который тоже является отдельной недвижимостью и на котором расположено данное здание, сооружение. Именно такой неоднозначный подход избрал отечественный законодатель.

² В этом смысле автор настоящей статьи крайне положительно относится к настоящей редакции п. 2 ст. 129 ГК РФ, из которого были исключены ранее упомянутые в нем вещи, «изъятые из гражданского оборота». Если имущество не способно к обороту — это не объект гражданского права и его упоминанию в ГК РФ, особенно в ст. 129, не место.

ходимостью его государственной регистрации, проявляются... *в их обороте... при совершении с ними гражданско-правовых сделок*» (выделено мной. — С. С.) [18].

Из описанной ситуации применительно к недвижимости сделан ряд исключений. Этому посвящен п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, где справедливо утверждается, что применительно к таким исключениям «государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости»³. Однако, как правило, государственная регистрация создает такой объект. Она осуществляется на основании того, что вещь, как объект материального мира (то есть вещь в смысле философском), обладает рядом признаков, некоторые из которых (например, неразрывная связь с землей) позволяют праву в определенных случаях квалифицировать такую вещь как недвижимую. Однако без такой регистрации отдельного объекта недвижимости для российского правового порядка просто не существует. Так, пока лицо не внесет в реестр прав на недвижимое имущество право собственности на дом, стоящий на его же земле, такой дом — не объект права, а лишь принадлежность земельного участка, на котором он расположен. Этим домом нельзя распорядиться без предварительной регистрации права на него — можно лишь продать соответствующую долю в праве собственности на земельный участок с определением порядка пользования имуществом. Итак, объектом права собственности недвижимое имущество по общему правилу может быть лишь при внесении записи об этом в государственный реестр. До этого момента такая — в нашем понимании (обыденном или философском) — вещь для гражданского права не существует, поскольку либо является составной частью иного имущества (квартира в доме, дом на земле и т. д.), либо изъята из оборота и в силу положений ст. 128 ГК РФ объектом гражданского права не является⁴.

Обратим внимание, что это именно право собственника выделять часть вещи в качестве отдельного объекта прав и регистрировать его в таком качестве, которое, несомненно, осуществляется этим лицом свободно по собственной воле, или оставлять вещь «целиком».

В этом смысле показательным является развитие позиций высших судов по некоторым схожим судебным делам [8]. Изначально Президиум ВАС РФ в Информационном

³ Далее в том же пункте разъясняется данное положение, на основе которого автор настоящей работы строит и свои дальнейшие рассуждения: «Поэтому являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним... Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности...» Если первое положение для нас выглядит справедливым, то со вторым тяжело согласиться. Отметим здесь позицию Р. С. Бевзенко, который разумно критикует п. 38 обсуждаемого Постановления Пленума. Позволим себе процитировать краткий фрагмент, который «расставляет все на свои места»: «В соответствии со ст. 219 ГК РФ право собственности на вновь возведенную недвижимую вещь возникает с момента государственной регистрации прав на нее. Это означает, что до государственной регистрации первоначального права на недвижимую вещь она не является вещью (в противном случае она тогда должна считаться бесхозной, что было бы очевидной нелепицей)» [4].

⁴ Хотелось бы заметить, что является актуальной проблема того, содержится ли в ст. 128 ГК РФ закрытый перечень объектов гражданских прав или открытый. Данный вопрос действительно крайне спорный и неоднозначный [6; 10; 17]. Однако применительно к тезисам, обозначенным в настоящей статье, решение этого вопроса безразлично. Ведь даже если мы отвергнем первую позицию (о *numerus clausus*, содержащимся в указанной статье), необходимо отличать объекты права от экономических объектов. Обычные признаки, позволяющие индивидуализировать вещь и даже говорить о ней как о «недвижимой» (в обыденном и условном смысле), делают ее лишь отдельным активом в наших глазах и в глазах экономической науки, но не науки правовой. В этом смысле какой бы подход ни поддерживался читателем, необходимо разграничивать понятия экономики и права и понимать, что до внесения записи о праве на недвижимое имущество в государственный реестр такая «вещь», даже будучи четко обозначенной сторонами в договоре, является для права вещью несуществующей, невидимой (а для сторон такого договора — будущей). Уместно в данном случае упомянуть меткое выражение авторитетного дореволюционного цивилиста Г. Ф. Шершеневича: «Юридическое понятие об имуществе не совпадает с... экономическим» [21]. Обозначим еще раз позицию Р. С. Бевзенко, который полагает, что здание не становится вещью (в смысле объекта права. — С. С.) от того, что «оно физически существует», с чем мы полностью согласны [4]. Очевидно, что точно такая же логика применима и к части вещи, понятие которой рассматривается нами.

письме от 11.01.2002 № 66 в п. 1 указал, что крыша (которую акционерное общество, выступающее в качестве истца арендовало) является конструктивным элементом здания, не является объектом недвижимости, а значит, не может быть и объектом аренды. Такой договор был признан непоименованным. Несколько позже Пленум ВАС РФ в Постановлении от 23.07.2009 № 64 уже склоняется к немного иной позиции и говорит, что возможна передача отдельных частей здания в пользование. В 2009 г. ВАС обозначил в п. 7, что это непоименованный договор, не запрещенный гражданским законодательством, к которому «применяются по аналогии положения законодательства о договоре аренды». А в 2011 г. в Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 в абз. 1 п. 9 отразил, на наш взгляд, верную позицию: положения ГК РФ не исключают «право сторон заключить такой *договор аренды*, по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть».

Так что же собой представляет сопользование частью вещи?

Во-первых, сопользование не возникнет в случае, если собственник имущества решит отдельно выделить и зарегистрировать часть здания (например, отдельное помещение). В таком случае эта часть будет выступать уже полноценным объектом права, как и остальная часть здания, поэтому договор аренды будет предполагать, что лицо арендует весь объект, а не его часть. На это обстоятельство справедливо указывает п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64.

В соответствии с текущей редакцией ст. 44 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», если в аренду передается часть земельного участка, здания или сооружения, то государственный кадастровый учет такой части осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть. То есть закон все же предписывает правило, в соответствии с которым кадастровый учет части вещи является необходимым, но только при регистрации договора аренды части вещи. То есть возможно предположить, что возникает противоречие с нормой абз. 5 п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 73. Но это не так. Законодатель обеспечивает согласованность системы норм тем, что в ч. 5 новой редакции Федерального закона № 218-ФЗ указывается, что в случае непредоставления межевого, технического плана в отношении части земельного участка, здания или сооружения договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение соответствующего объекта недвижимости (за исключением случая, обозначенного в ч. 2 той же ст. 44, а именно: если в реестре уже содержатся сведения обо всех помещениях, расположенных в здании или сооружении; в таком случае орган регистрации прав тоже обеспечивает государственный кадастровый учет части объекта недвижимости).

Таким образом, обозначение границ части вещи (то есть границ сопользования) предполагается существующим исключительно в договоре сторон, но без кадастрового учета такой части, только в случае, если при регистрации не был предоставлен технический план при том, что в реестре не оказалось сведений о всех помещениях в здании или сооружении. В остальных же случаях кадастровый учет осуществляется самим реестром. Эта обязанность не возлагается на стороны договора, и предполагается, что стороны своей волей выделили часть вещи (новую вещь).

Во-вторых, часть недвижимой вещи, которая не индивидуализирована собственником здания в отдельный объект, зачастую является мыслимой категорией. Стороны своим соглашением сами вправе определить границы такой части (о чем еще будет сказано далее), забыв о кадастровом учете такой части. Часть вещи существует на бумаге, в договоре сторон и, соответственно, в их мыслях, но зачастую может даже никак фактически не выделяться и не обособляться, поскольку ее индивидуализация уже осуществлена в договоре. Сегодняшняя редакция ст. 44 Федерального закона № 218-ФЗ однозначно на это указывает.

В-третьих, часть вещи, не выступая объектом права и с точки зрения закона, видимо, не являясь объектом договора аренды, носит признаки объекта экономического интереса арендатора, поскольку он извлекает пользу и выгоду именно из этой части недвижимой вещи. Именно это, видимо, и вызывало изначальные сложности в признании договора аренды конструктивного элемента здания именно договором аренды. Такие колебания судебной практики были вызваны сложностью в осознании того, можно ли арендовать предмет (область), не являющийся объектом права, а представляющий лишь мыслимой категорией.

В-четвертых, необходимо обратить внимание на то, как определяется и выделяется из всего объекта его часть. Существует два подхода к разрешению этого вопроса: либо необходим кадастровый учет части вещи, передаваемой в пользование по договору аренды, либо же нужно позволить сторонам самим словесно, графически или иными визуальными способами определить необходимый участок. Как отмечал Р. С. Бевзенко, этот вопрос разрешался неоднозначно в различных органах. Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии придерживалась позиции, что сторонам необходимо получить технические описания части вещи от кадастрового инженера, воспользовавшись его услугами самостоятельно. Высший арбитражный суд, а впоследствии и Верховный Суд РФ придерживались иной позиции. Подход, закрепленный в абз. 5 п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 73, говорит о том, что для государственной регистрации такого договора аренды вполне достаточно предоставление сторонами подписанного документа, в котором содержится информация о графическом или текстовальном описании данной части вещи [3]. Подчеркнем, что подходы теперь объединяет редакция ст. 44 Федерального закона № 218-ФЗ.

Что касается прав, возникающих на часть вещи у арендатора, то здесь нет ничего специфического. Признав за таким договором характер аренды, отечественный правопорядок не делает в этой сфере различий между арендой всей вещи или арендой ее части, за исключением того, что в соответствии со ст. 606 ГК РФ, как уже было упомянуто, часть вещи предоставляется лишь в пользование, но не во владение и пользование арендатору.

Соответственно, когда появляется несколько арендаторов, которым по договорам предоставляются разные части одной вещи, возникает *сопользование*. При этом следует учитывать, что «место пользования», в частности по договору аренды, у каждого сопользователя свое (скажем, определенное пространство в торговом центре).

Таким образом, понятие «сопользования» напрямую вытекает из понятия «правомочие пользования», которое на самом деле и определяет юридическую природу исследуемого явления. Одним из наиболее распространенных оснований для возникновения такой ситуации является аренда части вещи. Под сопользованием в таком смысле подразумевается фактическая ситуация, когда на одну вещь (объект материального мира) устанавливаются одновременно несколько обременений в виде права пользования определенной частью вещи.

Следует отметить, что вопрос «старшинства» может иметь значение в некоторых областях права, такая ситуация существует еще со времен римского права. Например, в области залогового права («старшие» и «младшие» залоговые кредиторы), Публицианова иска (владеющий вещью дольше своего процессуального оппонента именуется «старшим» владельцем), банкротного права (удовлетворение требований кредиторов осуществляется в определенной очереди, что также дает основание говорить о некоем «старшинстве» [12, с. 136–149]). Арендаторы части вещи выступают самостоятельными, единоличными, независимыми контрагентами по договору аренды. Они не соперничают друг с другом. В связи с этим вопрос «старшинства» может возникнуть лишь на правоохранительной стадии, причем относительно отношений каждого из арендаторов и арендодателя (а не со-

пользователей между собой). Поэтому данный вопрос не касается сопользования и не может стать его характеристикой. Объясним на примере: сопользователи могут стать конкурирующими кредиторами при введении процедуры несостоятельности арендодателя, где будут устанавливаться очереди кредиторов, но определяться «место» арендаторов в реестре кредиторов будет в зависимости от договорной связи с должником. Констатируем, что вопрос старшинства напрямую не относится к исследуемому явлению, хотя и может возникать в институтах, сопряженных с отношениями арендаторов и арендодателя [19].

Возможны ли доли пользования? Во-первых, общепризнанной является позиция, в соответствии с которой доли могут существовать только в каком-либо праве на имущество (например, доля *в праве* общей долевой собственности). Это подтверждается опытом римского права относительно узуфрукта. В постклассический период понятие собственности означало полную власть над вещью, и такое понимание распространилось и на узуфрукт. Он получил такие определения, как «доля в общей собственности», «часть собственности». Еще в римском праве имелись в виду доли (части) *в праве* [1, с. 26–27]. Выше нами было изложено, что сопользование — явление фактическое, а значит, никаких долей в сопользовании быть не может. Во-вторых, каждый из арендаторов является самостоятельным контрагентом по отношению к арендодателю. Это обуславливает то, что каждый арендатор независим в своем пользовании и не связан некими «долями пользования» с другими сопользователями. Вышесказанное не исключает возможности нескольким лицам выступить в договоре в качестве арендаторов и определить порядок пользования арендуемой части вещи каждым из них. Возможно, в данном случае и следовало бы образно говорить о «долях в праве пользования арендуемым имуществом», однако в соответствии с нашими рассуждениями заметим, что пользование (извлечение выгоды из объекта материального мира) представляет собой факт, пусть и способный иметь под собой правовую основу. А как было упомянуто, доли могут существовать лишь в субъективном праве, поэтому данная терминология представляется неудовлетворительной и может лишь запутать.

При этом стоит учитывать, что договор аренды в отечественном правопорядке носит определенные вещно-правовые черты, он признается обременением объекта аренды [15]. Именно поэтому договор аренды регистрируется в качестве обременения на всё здание, сооружение как объект аренды, но не на часть этой вещи, которая реально арендуется и обозначается сторонами в договоре или приложениям к нему.

В одном из дел (Определение Верховного Суда от 04.12.2018 № 305-ЭС18-12573) суд делает вывод о том, что поскольку для правопорядка имеет важность защита прав любого арендатора, то регистрация нескольких обременений одного объекта при условии, что это не нарушает права и интересы контрагентов арендодателя, вполне возможна. Для нас эта позиция важна, потому что подразумевается принципиальная возможность регистрации нескольких обременений при том, что арендуются разные части одной вещи, несмотря на то, что объект един для всех договоров аренды.

Актуален вопрос о владении арендатора и арендатора части вещи, особенно учитывая осуществляемую законодателем реформу вещного права. В дореволюционной России владение основывалось на концепции, восходящей еще к римскому праву [2, с. 311–312] о сочетании двух элементов — *corpus* и *animus possessionis* [20, с. 198–199]. Последнее означает волю иметь вещь в качестве своей, то есть отношение к ней в качестве собственника. В настоящее же время доктрина второе условие уже не признает в качестве конституирующего владение. Достаточно просто «держат вещь» (что называлось *detentio* в римском праве). Например, К. И. Скловский отмечает, что разграничение законного *владельца* и незаконного производится лишь по наличию титула [16, с. 553]. Это же можно прямо вывести из ст. 305 ГК РФ. Так, отношение к вещи в данном случае важно для

квалификации *вида владения*, но не самого его наличия. Владеет ли частью вещи арендатор? Владение — это фактическое господство над вещью (*corpus*), способность уstra-нять от обладания ею третьих лиц⁵. Арендатор, имея право пользоваться лишь частью такой вещи, этого сделать принципиально не способен, его договорные обязанности по сохранению переданного имущества распространяются лишь на конкретную часть, а по-тому и владельцем всей вещи такое лицо быть не может. С этой точкой зрения согласны и некоторые иные авторы. Например, Р. С. Бевзенко отмечает, что ни один арендатор не признается владельцем вещи, поскольку не обладает ею полностью [3, с. 2]. Данные рас-суждения не носят схоластического характера, поскольку от решения этого вопроса за-висит и возможность использования арендатором ст. 305 ГК РФ для защиты своих прав.

Каждый арендатор связан с арендодателем обязательственными правоотношениями, вытекающими из договоров аренды. Все они являются пользователями частей вещи, ко-торые им предоставлены по таким договорам. Вопрос их взаимодействия между собой за-частую не будет вызывать проблем, если данные лица ведут себя в соответствии с заклю-ченным договором и выполняют свои обязательства, а в более широком смысле — если их поведение соотнобразуется с гражданско-правовым принципом добросовестности (п. 3 ст. 1 ГК РФ) и принципом беспрепятственного осуществления гражданских прав (п. 1 ст. 1 ГК РФ) с ограничением в виде недопустимости злоупотребления своими правами. Одна-ко при нарушении таких требований неизбежно возникают последствия в виде наруше-ния гражданских прав других сопользователей. Эти нарушения могут быть различными (например, недопуск арендатора к его части, «вторжение» на арендуемую часть вещи, перемещение части вещи).

Под сопользованием в этом смысле понимается не какое-либо отдельное правомочие, а именно право каждого арендатора, производное от права пользования собственника, то есть ситуация, которая складывается между упомянутыми лицами, арендующими раз-личные части одной вещи. Само собой разумеется, что арендатор и арендодатель по отно-шению друг к другу не являются сопользователями, поскольку последний предоставляет первому часть вещи в пользование и таким образом, хоть и формально, сохраняет за собой право на пользование в качестве собственника, но тем не менее фактически передает его арендатору. Именно поэтому отношения между ними не носят характер сопользования, они связаны договором аренды. В то же время множество арендаторов как раз-таки не связаны друг с другом. Конечно, они могут иметь другие отношения в правовой области, но именно в части аренды различных частей объекта они оба выступают как третьи лица друг для друга и в связи с этим являются сопользователями по отношению друг к другу.

Стоит также ответить на вопрос о том, представляет ли сопользование собой некое по-добие вещного права. В общем виде вещное право представляет собой предусмотренное законом абсолютное субъективное гражданское право лица, предоставляющее ему воз-можность непосредственного господства над индивидуально определенной вещью и от-странения от нее всех других лиц, защищаемое специальными гражданско-правовыми исками преимущественно перед другими имущественными правами [7, с. 27]. Как уже

⁵ В настоящей работе уже отмечалась важность отграничения владения как фактического состояния и как правомочия собственника в рамках известной «триады» (владение, пользование, распоряжение). Здесь мы, конечно, имеем в виду именно первую концепцию, а потому возможность устранения от вещи третьих лиц — это именно характеристика фактического владения, а не его следствие. В этом, собственно, и состоит ценность владения наравне с возможностью благодаря ему пользоваться имуществом. Образно выражаясь, если лицо неспособно удержать книгу у себя в руках, то оно и не обладает физической связью с этой вещью, а значит, и не является ее владельцем (а если оно владеет, то оно и не допускает к данной вещи иных лиц). Осталось отметить, что «возможность истребования» — это следствие наличия права на вещь, потому что «истребовать» вещь можно лишь по праву, но не основываясь на фактическом владении. Такая категория не тождественна «отобранию», которое основано уже на доктрине защиты владения, не реализованной в нашем правовом порядке [5; 9; 13].

было отмечено, сопользование в рассматриваемом смысле вытекает из производного (от собственника) права пользования каждым арендатором частью имущества и представляет собой именно юридическое описание сложившейся ситуации, но не является отдельным субъективным правом лица. Соответственно, и вещным оно быть также не может. Исходя из высказанной логики, сопользование — правовой режим, возникающий в силу неправомерной множественности лиц, фактически присутствующих на одном объекте в качестве арендаторов части вещи.

Таким образом, подводя итог, нужно обратить внимание на разграничение обычного пользования как правомочия в составе права собственности или как полученное по договору (в частности, арендатором вещи), с одной стороны, и сопользование как явление с множественностью арендаторов — с другой (и здесь уточним, что, конечно, имеется в виду не множественность лиц на стороне арендатора, а фактическая ситуация с несколькими (многими) арендаторами частей одной вещи по разным договорам). Также стоит, вслед за законодателем, разграничивать понятия «объект гражданских прав», «объект договора аренды» и «часть вещи». При использовании последнего термина стоит быть наиболее аккуратным и различать понятие части как отдельной зарегистрированной недвижимой вещи, как обыденного понимания и как обозначенной в договоре «территории», которая по сути и предопределяет возникновение обсуждаемого явления — сопользования. Строгое различие терминов способствует правильной постановке проблемных вопросов, поиску четких ответов и в конечном итоге осознанию природы исследуемого явления.

Литература

1. Антонов Б. А. Узуфрукт в римском, французском и германском праве: сравнительно-правовое исследование // Вестник РГГУ. Серия: «Экономика. Управление. Право». 2018. № 2 (12). С. 23–34. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/uzufрукт-v-rimskom-frantsuzskom-i-germanskem-prave-sravnitelno-pravovoe-issledovanie> (дата обращения: 18.02.2023).
2. Барон Ю. Система римского гражданского права: в 6 кн. СПб.: Издательство Р. Асланова «Юридический центр Пресс», 2005. 1102 с.
3. Бевзенко Р. С. Аренда части вещи [Электронный ресурс] // Цивилистика, 2018. № 1. 4 с. URL: <https://privlaw-journal.com/arenda-chasti-veshhi/> (дата обращения: 18.02.2023).
4. Бевзенко Р. С. Движимость-недвижимость. Чем плох пункт 38 Постановления Пленума ВС № 25 с точки зрения налогового права [Электронный ресурс] // Zakon.ru. 2019. URL: https://zakon.ru/blog/2019/03/05/dvizhimost-nedvizhimost__chem_ploh_punkt_38_postanovleniya_plenuma_vs__25_s_tochki_zreniya_nalogovog#_ftn1 (дата обращения: 18.02.2023).
5. Германов А. В. От пользования к владению и вещному праву. М.: Статут, 2009. 700 с.
6. Гражданское право : учебник : в 4 т. Т. I: Общая часть / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. М.: Статут, 2019. 576 с.
7. Гражданское право : учебник : в 4 т. Т. II: Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. М.: Статут, 2019. 464 с.
8. Жевняк О. В. Договор аренды части вещи: теория и арбитражная практика // Имущественные отношения в РФ, 2017. № 4 (187). С. 20–36.
9. Мальбин Д. А. Понятие и структура владения // Ученые записки ОГУ, 2013. № 5 (55). С. 174–176.

10. *Михайлова Н. С.* Система объектов гражданских прав и место вещей в этой системе [Электронный ресурс] // *Общественные и гуманитарные науки*. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/sistema-obektov-grazhdanskih-prav-i-mesto-veschey-v-etoy-sisteme> (дата обращения: 18.02.2023).
11. *Право собственности и способы его защиты в гражданском праве : учебное пособие / М. А. Александрова, А. Д. Рудоквас, А. О. Рыбалов; под общ. ред. А. Д. Рудокваса. СПб.: Издательство СПбГУ, 2017. 208 с.*
12. *Российское гражданское право : учебник : в 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е. А. Суханов. 2-е изд. Статут, 2011. Доступ из СПС «КонсультантПлюс». URL: https://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/sukhanov_ea_rossijskoe-grazhdanskoe-pravo_tom1/ (дата обращения: 08.02.2023).*
13. *Рудоквас А. Д.* Спорные вопросы учения о приобретательной давности : монография. М., 2011. 304 с.
14. *Рябов С. И.* Договор аренды части вещи: понятие и виды // *Молодой ученый*, 2021. № 10 (352). С. 114–117.
15. *Семенова Е. Г.* Правовая природа права аренды недвижимости // *Ученые записки Крымского федерального университета им. В. И. Вернадского. Юридические науки*, 2020. Т. 6 (72). № 1. С. 164–173.
16. *Скловский К. И.* Собственность в гражданском праве. 5-е изд., перераб. М.: Статут, 2010. 893 с.
17. *Суслова С. И., Филатова У. Б.* Объекты гражданских прав в условиях формирования информационного пространства России // *Пролог: журнал о праве*, 2019. № 2.
18. *Суханов Е. А.* Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2021. 560 с.
19. *Тархов В. А.* Римское частное право. 2-е изд. Изд-во «ПУЛ», 1996. 134 с.
20. *Шершеневич Г. Ф.* Курс гражданского права. Тула: Автограф, 2001. 720 с.
21. *Шершеневич Г. Ф.* Учебник русского гражданского права (по изданиям 1912 и 1914–1915 гг.) : в 2 т. Т. 2. М.: Статут, 2021. 896 с.