

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Южно-Уральский государственный университет
(Национальный исследовательский университет)»
Институт открытого и дистанционного образования
Кафедра «Современные образовательные технологии»

ДОПУСТИТЬ К ЗАЩИТЕ
Заведующий кафедрой
_____ А.В. Прохоров
_____ 2019 г.

Право общей долевой собственности на жилые помещения и процесс их
отчуждения

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2019.81076.ВКР

Руководитель работы
ст. преподаватель кафедры СОТ
_____ А.С. Черепашкин
_____ 2019 г.

Автор работы
студент группы ДО–510
_____ С.В. Костина
_____ 2019 г.

Нормоконтролер
ст. преподаватель кафедры СОТ
_____ Е.Н. Бородина
_____ 2019 г.

Челябинск 2019

АННОТАЦИЯ

Костина С.В. Право общей долевой собственности на жилые помещения и процесс их отчуждения. - Челябинск: ЮУрГУ, 2019, ДО –510, 54 с., библиогр. список – 41 наим., 3 прил., 12 л. плакатов ф. А4

Объектом выпускной квалификационной работы являются отношения общей долевой собственности, а также группа отношений, возникающих между сособственниками в связи с осуществлением принадлежащих им правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом.

Цель работы – выявление специфических особенностей права общей долевой собственности, раскрытие понятия доли в праве собственности на основе изучения существующих правовых концепций и установления взаимосвязи доли с правомочиями участника долевой собственности.

В работе рассмотрено исследование вопросов, связанных с возникновением права общей долевой собственности в РФ, основаниями для отчуждения и правовыми последствиями таких оснований с учетом анализа нормативно-правовых актов. На основе целого ряда разработок ведущих ученых и специалистов была исследована правовая природа нотариального удостоверения процедуры отчуждения. Доказательством этого служит перечень использованных в работе источников по данной тематике. Выполненная работа отличается новизной, поскольку выявленные в ней правовые проблемы исследованы комплексно.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию гражданского законодательства и правоприменительной практики в сфере права общей долевой собственности на жилые помещения и процессе их отчуждения.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	6
1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	8
1.1 Жилое помещение как объект права общей долевой собственности.....	8
1.2 Основания возникновения права общей долевой собственности жилого помещения в РФ.....	11
1.3 Особенности возникновения права общей долевой собственности жилого помещения в городе Сочи.....	14
2 ИНСТИТУТ ОТЧУЖДЕНИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ	19
2.1 Сущность и правовые последствия отчуждения права общей долевой собственности на жилые помещения	19
2.2 Основания отчуждения жилого помещения в праве общей долевой собственности	22
2.3 Порядок нотариального удостоверения сделок по отчуждению жилого помещения в праве общей долевой собственности.....	24
3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРАКТИКИ В СФЕРЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ПРОЦЕССА ОТЧУЖДЕНИЯ В ГОРОДЕ СОЧИ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ	30
3.1 Основные правовые и практические проблемы в процессе отчуждения жилых помещений в городе Сочи	30
3.2 Пути решения проблем и перспективы совершенствования данной области.....	34
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	42
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	45
ПРИЛОЖЕНИЯ	
ПРИЛОЖЕНИЕ А. Анализ ситуации с ценами по сочинским объектам недвижимости на ноябрь 2018 года.....	48
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Нотариальное удостоверение сделок по отчуждению жилого помещения в праве общей долевой собственности	49
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда РФ от 13.11.2018 № 18–КГ–186.....	50

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность работы: Общая долевая собственность является предметом острой дискуссии в цивилистике. В связи с тем, что современная правовая идеология, лежащая в основе концепции Гражданского кодекса РФ, исходит из понимания права собственности как юридической возможности совершать в отношении имущества любые действия, не запрещенные законом, разработка отвечающего указанным представлениям подхода к анализу проблем теории долевой собственности становится актуальной задачей.

Право собственности – это абсолютное, имущественное, вещное, бессрочное право. Абсолютным оно считается потому, что собственнику противостоит неопределенное число обязательных лиц, которые не должны нарушать его правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом.

Имущественным его называют потому, что оно имеет экономическое содержание, может переходить от одного лица к другому.

Вещным оно является потому, что собственник может осуществлять свои правомочия самостоятельно, без содействия обязанных лиц.

Цель работы заключается в выявлении специфических особенностей права общей долевой собственности, раскрытии понятия доли в праве собственности на основе изучения существующих в правовой теории концепций и установления взаимосвязи доли с правомочиями участника долевой собственности, характеристике особенностей осуществления сособственниками принадлежащих им правомочий владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Объект работы – отношения общей долевой собственности как особый экономико-правовой феномен, а также группа отношений, возникающих между сособственниками в связи с осуществлением принадлежащих им правомочий владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Предмет работы – нормативно-правовые акты, содержащие правила, регулирующие отношения общей долевой собственности.

Задачи работы:

- раскрыть понятие жилого помещения как объекта права общей долевой собственности;
- рассмотреть отношения, возникающие между сособственниками в связи с осуществлением принадлежащих им правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности;
- раскрыть особенности возникновения права общей долевой собственности в городе Сочи;
- изучить отчуждение и выдел доли;
- рассмотреть обращение взыскания на долю в общем имуществе;
- рассмотреть порядок нотариального удостоверения сделок по отчуждению жилого помещения в праве общей долевой собственности;
- охарактеризовать правовые и практические проблемы, пути их решения в области права общей долевой собственности.

Теоретическая и практическая значимость исследования состоит в комплексном изучении и анализе правовых норм, регламентирующих институт общей долевой собственности, выявлении проблем их применения и внесении предложений по их решению. Практическое значение исследования состоит в том, что содержащиеся в работе выводы и их аргументация могут быть использованы органами законодательной и исполнительной власти в процессе реформирования нормативного регулирования отношений общей долевой собственности, а также практикующими юристами при защите интересов собственников.

Результаты выпускной квалификационной работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию гражданского законодательства и правоприменительной практики в сфере права общей долевой собственности на жилые помещения и процесса их отчуждения.

Степень разработанности проблемы исследования. Наиболее подробно в российской юридической литературе рассматривался вопрос о правовой природе доли в общей собственности. В результате систематизации различных подходов к решению указанной проблемы были разработаны следующие концепции Куликовой С.В., Прилуцкого А.М., Лоренц Д.В., Маркиной М.В. Исследованиями в этих областях так же занимались Зарубин А.В., Невзгодина Е.Л., Попеско А.М., Фирсова Н.В. и др.

1 ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

1.1 Жилое помещение как объект права общей долевой собственности

Жилые помещения как объекты права собственности получили особый правовой режим. Будучи недвижимостью, они, кроме того, имеют теперь строго целевое назначение. Такой подход закона обусловлен сохраняющимся недостатком жилья и его особой социальной значимостью. Последняя получила конституционное закрепление в ст. 40 Конституции РФ, провозгласившей право граждан на жилище и обязавшей органы государственной власти и местного самоуправления создавать необходимые условия для реализации этого права.

Гражданский кодекс установил, что жилые помещения предназначены для проживания граждан (абзац 1 п. 2 ст. 288 ГК РФ), а осуществление прав собственника по владению, пользованию и распоряжению такими объектами недвижимости должно производиться в соответствии с целевым назначением этих объектов (п. 1 ст. 288 ГК РФ) [2, с. 42].

Таким образом, все без исключения жилые помещения получили строго целевое назначение, а все собственники жилищных фондов, жилых домов и отдельных жилых помещений не вправе более использовать их исключительно по своему усмотрению, с нарушением целевого назначения этих объектов. Не допускается, сдача жилых помещений внаем под различные офисы, конторы, склады, а также их продажа для указанных целей без предварительного перевода этих помещений в категорию нежилых, то есть без изменения их целевого назначения (что, в свою очередь, требует соответствующей перерегистрации их в органах, осуществляющих учет данного вида недвижимости). Такие ограничения в реализации права собственности на недвижимость касаются всех собственников-граждан, в том числе владельцев жилых домов и приватизированных квартир, юридических лиц, включая коммерческие и общественные организации, а также государственных и муниципальных образований. В этом смысле жилье является таким же особым объектом права собственности, как и земельный участок, свободное использование которого исключительно по усмотрению собственника не допускается.

Под жилым помещением понимается: не только жилые дома и коттеджи (дачи), приспособленные для постоянного проживания, но и отдельные квартиры и иные жилые помещения (например, отдельные изолированные комнаты в квартирах), зарегистрированные в этом качестве в государственных органах, осуществляющих учет такого рода недвижимости (обычно территориальные бюро технической инвентаризации – БТИ), в том числе служебные и ведомственные, а также специализированные дома» и служащие аналогичным целям помещения – общежития, гостиницы, приюты, специальные дома для одиноких престарелых граждан, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и др. Подчеркивая указанные ограничения, п. 2 ст. 288 ГК специально отмечает, что гражданин-собственник жилого дома, приватизированной квартиры или иного жилого помещения вправе

использовать его для личного проживания и проживания членов его семьи. Соответственно этому и любое отчуждение данного объекта, как и сдача его во временное пользование другим лицам, должно производиться с учетом установленного для него целевого назначения. Поэтому любой собственник жилого помещения вправе в соответствии с абз. 3 п. 2 ст. 288 ГК сдавать его для проживания (постоянного или временного) другим гражданам на основе соответствующего договора (найма или аренды), регулируемого нормами жилищного законодательства [26, с. 56].

Вместе с тем, собственники жилья не вправе размещать в принадлежащих им жилых помещениях какие-либо предприятия, учреждения и организации без предварительного оформления перевода таких помещений в нежилые в соответствии с правилами жилищного законодательства, а также размещать в принадлежащих им жилых домах какие-либо промышленные производства (п. 3 ст. 288 ГК РФ). Последнее ограничение, как следует из текста закона, касается жилого дома в целом, а не только находящихся в нем жилых помещений. Это исключает размещение разного рода производств даже в подвалах или на чердаках жилых домов, поскольку помимо нарушения целевого назначения данного объекта отсутствие подобного запрета вело бы к созданию значительных неудобств для граждан, использующих соответствующие жилые помещения по их прямому назначению.

Нарушение предусмотренных законом положений надлежащего осуществления права собственности на жилое помещение влечет неблагоприятные последствия, предусмотренные ст. 293 ГК РФ. В соответствии с ее правилами использование жилого помещения не по назначению, либо систематическое нарушение собственником такого помещения прав и интересов соседей, либо бесхозяйственное обращение собственника со своим жильем могут стать основанием для принятия судом по иску органа местного самоуправления решения о продаже такого жилого помещения с публичных торгов, то есть о принудительном отчуждении принадлежащей собственнику недвижимости.

Изложенные в ч. 1 ст. 293 ГК РФ ситуации имеют в виду либо уже начавшееся (продолжающееся) использование собственником своего жилого помещения не по назначению, либо систематическое (неоднократное) нарушение прав и интересов его соседей (создание «обстановки невозможности совместного проживания»), либо начавшееся разрушение жилья в результате бесхозяйственного обращения с ним. Во всех трех указанных случаях собственник жилья должен быть предварительно предупрежден органом местного самоуправления о необходимости устранения допущенных им нарушений (в том числе с установлением соразмерного, разумного срока для этих целей, включая необходимый ремонт разрушаемого помещения) и лишь после этого он подвергается риску судебного изъятия и принудительной реализации принадлежащего ему объекта недвижимости.

Правила ст. 288 и 293 ГК представляют собой форму публично-правового вмешательства в частные дела собственника, что допускается абз. 2 п. 2 ст. 1 в исключительных случаях, установленных законом в общественных, а не в

частных интересах. С учетом этого закон ограничивает всех собственников жилья в осуществлении принадлежащего им права собственности, устанавливая его целевые границы. Вместе с тем он предусматривает и два дополнительных ограничения, первое из которых касается только собственников жилья в многоквартирном жилом доме, а второе – граждан-собственников жилья [33, с. 27].

Правовой режим находящейся в многоквартирном доме жилой квартиры как объекта недвижимости наряду с целевым назначением обладает еще и той особенностью, что неизбежно включает в себя и право на общее имущество дома – подвалы, чердаки, лестничные площадки и иные общие помещения, несущие конструкции дома, лифты, стояки, иное механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование, находящееся как за пределами, так и внутри квартиры или иного жилого помещения, если оно обслуживает более одной квартиры или жилого помещения (п. 1 ст. 290), поскольку без такого рода объектов невозможно нормальное пользование и самим жилым помещением.

Кодекс закрепляет два важных правила, касающихся правового режима перечисленного общего имущества собственников квартир в многоквартирном жилом доме. Во-первых, на это имущество устанавливается общая долевая собственность названных собственников (ст. 289 ГК РФ). Их доли в праве на такое имущество пропорциональны размеру принадлежащих им квартир (жилых помещений), а точнее, их общей площади. Указанное право регулируется общими правилами гражданского законодательства о праве общей долевой собственности (см. комментарий к гл. 16 ГК РФ) [2, с. 132]. Главное из них состоит в запрете собственнику квартиры или иного жилья отчуждать свою долю в праве на общее имущество жилого дома и совершать иные действия, влекущие передачу этой доли, отдельно от права собственности на жилье (п. 2 ст. 290 ГК РФ). В этом и состоит второе важное положение, определяющее специфику правового режима объектов общей собственности собственников жилья в многоквартирном жилом доме. По сути, это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует праву собственности на жилье, будучи неразрывно с ним связанной.

Следует иметь в виду, что данные правила распространяются лишь на собственников жилья, но не на их нанимателей или арендаторов. Если, например, в муниципальном жилом доме приватизирована лишь часть квартир, отношения общей долевой собственности возникнут с участием собственников квартир, то есть граждан, приватизировавших свои квартиры, и соответствующего муниципального образования в лице его органа управления жилым фондом.

Для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома и надлежащего использования общего имущества все собственники квартир должны создать товарищество (п. 1 ст. 291 ГК РФ). Такое товарищество становится юридическим лицом – некоммерческой организацией. По своей сути оно может рассматриваться как кооператив, однако п. 2 ст. 291 ГК РФ считает его самостоятельной разновидностью некоммерческих организаций, действующей на основании специального закона (что вполне соответствует требованиям

п. 3 ст. 50 ГК РФ). В отсутствие такого закона данные организации действуют на основании уже упомянутого Временного положения о кондоминиуме. В буквальном переводе с латыни «кондоминиум» как раз и означает общую собственность, а «домовладельцы» (собственники жилья) в кондоминиуме, согласно п. 2 указанного Положения, составляют товарищество.

Важной особенностью жилья как объекта права собственности граждан является наличие особых, самостоятельных прав на этот объект не только у самого собственника, но и у совместно проживающих с ним членов его семьи (ст. 292 ГК РФ).

Кодекс признает за ними «право пользования этим помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством», что дает возможность считать это право обязательственным правом арендного типа. Как и всякие титульные (законные) владельцы, субъекты этого права (члены семьи собственника жилья, проживающие совместно с ним) получают право на его защиту, включая требование об устранении любых его нарушений, от всякого лица, включая и самого собственника (п. 3 ст. 292 ГК РФ).

В силу правила п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилье сам по себе не является основанием для прекращения права пользования этим помещением со стороны членов семьи прежнего собственника, ранее проживавших в этом помещении.

Иначе говоря, данное право, как бы «обременяет» такую недвижимость, в принципе следуя ее судьбе, что сближает его с вещными правами. Таким образом, в данном «праве пользования» вещные элементы преобладают над обязательственными, что и дает основания закону объявить его вещным правом.

Более того, при наличии в числе членов семьи несовершеннолетних лиц, отчуждение жилья допускается только с предварительного согласия органа опеки и попечительства, призванного, как известно, следить за соблюдением прав и законных интересов несовершеннолетних граждан. Здесь собственник жилья ограничивается законом в своем правомочии распоряжения принадлежащей ему недвижимостью.

1.2 Основания возникновения права общей долевой собственности жилого помещения в РФ

Под общей долевой собственностью понимается право общей собственности, отношения между обладателями которого, регламентируются в соответствии с принципом их долевого участия в ценности (доходности и убыточности) вещи. Пункт 1 ст. 245 ГК РФ закрепляет презумпцию равенства долей участников общей долевой собственности.

В виде отступления от общего правила равенства долей соглашением участников общей долевой собственности может быть установлено, что их доли определяются в зависимости от вклада каждого в образование и прекращение общего имущества или иным образом. При этом данный вклад может быть определен не только в момент образования общего имущества, но и на

последующих этапах его существования и функционирования с учетом внесенных в него материальных, трудовых и иных вложений.

Примером может служить договор о совместной деятельности, где стороны соединяют свои вклады и начинают действовать сообща для достижения общей хозяйственной цели.

На размер доли в общей долевой собственности влияет также то, какие улучшения внесены в общее имущество: неотделимые или делимые. Так, участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество. Делимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел. Судьба отдельных улучшений может быть также решена по взаимному согласию всех собственников. Так, они могут договориться о выплате тому, кто их внес, соответствующей компенсации без изменений долей в общей собственности; об увеличении доли собственника, который внес улучшение, и т. д. При отсутствии соглашения делимые улучшения поступают в собственность того, кто их внес. Все споры об определении судьбы улучшений, поскольку они касаются осуществления правомочий, по владению и пользованию общим имуществом, могут рассматриваться судом.

В содержание права общей долевой собственности также входят правомочия по владению, распоряжению и пользованию общим имуществом. Каждый собственник при осуществлении права общей собственности независимо от размера своей доли имеет один голос. Осуществление права общей собственности должно происходить по взаимному согласию всех собственников. В случае не достижения согласия по поводу реализации общей собственности решается вопрос, касаются ли эти разногласия осуществления правомочий по владению и пользованию общим имуществом или правомочия распоряжения. Если собственники не достигли соглашения относительно владения и пользования общим имуществом, то каждый из них, хотя бы оставшийся в единственном числе, может обратиться в суд.

Сособственник может быть заинтересован не только в меновой, но и в потребительской стоимости указанного имущества. Он может иметь интерес не только в доходах, которые приносит общая вещь, но и в том, чтобы использовать эту вещь для удовлетворения своих потребительских нужд. Сособственник может владеть и пользоваться частью общего имущества соразмерно доле. Если это невозможно, он вправе требовать от других участников общей собственности соответствующей компенсации.

Одним из оснований возникновения общей собственности, с которым связано немало вопросов ее осуществления, является совместное участие двух или более лиц в строительстве дома. В гражданском судопроизводстве достаточно распространены дела, связанные с рассмотрением споров о праве собственности

на жилой дом. Судебная практика подходит к разрешению указанных споров с учетом следующих условий.

Во-первых, необходимо установить, связаны лица, принимавшие участие в строительстве дома, семейно-бытовыми отношениями или являются посторонними для застройщика лицами; в каких целях возводился дом (в целях обеспечения жильем принимавших участие в строительстве лиц или в иных целях). Во-вторых, к участию в деле надлежит привлечь орган, который отводит земельные участки, если он не выступает в деле в качестве стороны, и выяснить его отношение к спору.

При продаже доли другому лицу остальные сособственники имеют преимущественное право покупки доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. При этом продавец доли обязан в письменной форме известить остальных собственников о намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и других условий продажи. Если остальные собственники откажутся от покупки доли или не приобретут доли в праве собственности на недвижимое имущество в течение одного месяца, а на движимое имущество в течение 10 дней со дня извещения, продавец может продать долю любому лицу. Если владелец доли в общем имуществе распорядился ею с нарушением преимущественного права покупки, любой другой собственник вправе в течение трех месяцев в судебном порядке требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Аналогичные правила применяются и при отчуждении доли по договору мены, но лишь тогда, когда отчуждатель обменивает свою долю на вещи, определенные родовыми признаками, причем лицо, имеющее преимущественное право на приобретение доли, предлагает отчуждателю вещь того же рода, в том же количестве и того же качества [2, с. 42].

Раздел имущества, находящегося в долевой собственности — это переход частей данного имущества в собственность каждого из сособственников пропорционально их долям в праве общей собственности и прекращение общей долевой собственности на это имущество.

Выдел доли из общего имущества — это переход части этого имущества в собственность участника общей собственности пропорционально его доле в праве общей собственности и прекращение для этого лица права на долю в общем имуществе.

Вид имущества, находящегося в долевой собственности, оказывает влияние на порядок его раздела или выдела из него доли.

Неделимая вещь не может быть разделена в натуре. Раздел осуществляется путем продажи вещи и выплаты денежной компенсации каждому участнику общей собственности пропорционально его доле в праве общей собственности. Выдел доли возможен путем выплаты сособственниками соответствующей денежной компенсации выделяющемуся участнику общей собственности.

1.3 Особенности возникновения права общей долевой собственности жилого помещения в г. Сочи

По своему содержанию право общей собственности весьма насыщено, оно складывается из двух составляющих. Это – долевые правомочия субъектов по владению, пользованию и распоряжению объектом и правомочия каждого отдельного субъекта по владению, пользованию и распоряжению принадлежащих ему долей.

Город Сочи располагает огромным жилищным фондом, где главную роль играет стоимость квартир. Туристы, однажды приехав на курорт, начинают изыскивать возможность приобрести недвижимость на побережье. Но стоимость, порой, становится барьером к осуществлению сделки. В 2019 году стоимость квартир вырастает не только по конъюнктурным соображениям, но и в связи с вымыванием «дешевых» предложений, так называемых «жилых помещений». Вообще с такими помещениями нужно попрощаться по причине законодательных уточнений, разрешающих делить недвижимое имущество только с образованием ему подобных объектов по назначению и функционалу. Поэтому популярные «квартирники» с «жилыми помещениями» в сегменте индивидуального жилищного строительства станут историей или видоизменятся в «квартирники» с «долевой собственностью». Приложение А.

Относительно этого «расставания» было сказано в письме Минэкономразвития РФ [39, с. 2].

«Выдел доли из общего имущества в натуре возможен в отношении не каждой недвижимой вещи. При этом, согласно пункту 35 части 1 статьи 26 Закона № 218–ФЗ, осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости, не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями.

В силу положений Закона № 218–ФЗ при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида, что был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости, исходный объект недвижимости прекращает свое существование. При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные объекты недвижимости после их постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав».

Из письма можно сделать следующие выводы: если раньше нечто, построенное на земельном участке, не предназначенном под многоквартирное строительство делилось на жилые помещения, и регистрировалось на основании решения суда, то уже сегодня регистрировать право на такую часть недвижимости практически невозможно, а если такое произойдет, то при разделе дома должно получиться несколько технически пригодных для проживания домов. При разделе квартиры должно получиться несколько пригодных для жилья квартир, а при разделе комнаты – несколько комнат, но не просто формальных жилых помещений. Вот такая выстраивается долевая собственность в городе Сочи. Многие приобретатели недвижимости пытаются влезть в такие взаимоотношения. Особенности и характер этих взаимоотношений очень непрост.

Например, права дольщиков. В соответствии со ст. 209 ГК РФ владелец может владеть, эксплуатировать и распоряжаться имуществом [2, с. 54]. Все сделки можно выполнять при наличии разрешения всех хозяев. Иногда мнение большинства не работает. Нужно искать компромисс. Если прийти к единому решению не получается, нужно обращаться в суд. Причем это право есть у всех лиц. Суд не может принять решение, обязывающее человека согласиться на что-то другое, что противоречит его желанию. Это связано с принципом свободы соглашения.

Участники долевой собственности так же могут менять размеры своей части доли. Например, если выполнен ремонт, приобретена встроенная техника, бытовое оборудование, то это становится собственностью того, кто это реализовал. Но это запрещено, если все-таки в договоре обозначено иное. К тому же, хозяева долей должны знать свои обязанности. А это оплата налогов и коммунальных платежей. Структуры ЖКХ и налоговая инспекция г. Сочи четко отслеживают должников и пресекают подобного рода уклонения. По факту совместного владения, в данном случае, хозяева могут управлять имуществом, доли в котором отсутствуют. Владельцы могут договориться по поводу такого пользования. Если действия будут не согласованы, а это и распоряжение активами и моменты благоустройства, то действия будут приняты судом недействительными.

А вот продажа общедолевого имущества имеет свои особенности. Чтобы его продать – нужно разрешение всех хозяев. Это касается и случаев, если гражданин хочет передать жилье в залог. Если кто-либо против, сделка не может состояться. Права по долевой собственности предполагают, что человек может распорядиться своей частью по собственному усмотрению. В этом случае появляются проблемы с определением фактической доли. Если, например, есть часть в однокомнатной квартире, то выделить ее будет сложно. То есть, для реализации объект должен быть делимым.

В городе Сочи часто для процедуры выдела привлекают специалистов, которые помогают правильно выполнять действия по возникновению, приобретению и отчуждению общей долевой собственности. Порой, альтернативным решением считается обращение в суд. Собственнику выдается то количество метров, которые необходимы для комфортного проживания.

Как пример, можно обозначить следующее: суд может передать человеку комнату, а на ванную, кухню, прихожую предоставляется право пользования.

В летний период времени город Сочи привлекает к себе большое количество отдыхающих. Многие собственники сдают свое жилье или свою часть в аренду. Процедура выполняется с разрешения остальных хозяев, если человек все-таки свою часть сдал без согласований, остальные собственники могут выселить жильца. Но для временного проживания никто не может запрещать вселять людей.

Как и в других городах, в городе Сочи богатая судебная практика по делам, касающимся общей долевой собственности. Вот один из примеров:

Из материалов дела можно установить следующее:

«Получить в дар часть квартиры еще не значит иметь возможность в ней жить. Может ли собственник большей части помещения не допускать в квартиру второго владельца? Верховный суд разобрался в ситуации и указал: такая возможность существует. Надо только заплатить».

«Алексей Х. получил в дар четверть однокомнатной квартиры в Сочи. Он не жил в ней более семи лет, но потом, когда такая потребность появилась, вселиться в нее не смог: второй собственник, владелица оставшихся трёх четвертей помещения Инна Т, с которой у Х. были плохие отношения, вселила туда другого человека, Михаила Г., который поменял замки на входной двери и не пускал первого владельца.

Тогда Х. решил добиться возможности жить в квартире через суд: он подал иск, в котором просил суд вселить его в квартиру и обязать ответчиков не мешать ему пользоваться жильем. Первая инстанция – Центральный районный суд г. Сочи, ему отказала. Суд указал, что участник общей долевой собственности Х. не обладает безусловным правом на вселение в него и, следовательно, на проживание в нём. То, как будут реализовываться права собственников, зависит от размеров доли. При этом если соглашения о пользовании квартирой нет, удовлетворить требование о вселении можно только определив при этом, как пользоваться помещением, и предоставив каждому из собственников соразмерную его часть. Но комнаты, соразмерной доле истца, в однокомнатной квартире быть не может.

Вселение истца в квартиру приведёт к существенному ущемлению прав и законных интересов ответчика, сделал вывод суд, поскольку совместно пользоваться квартирой люди, которые не являются членами одной семьи, не могут. Также суд учел, что Х. никогда не жил в квартире.

Апелляция, Краснодарский краевой суд, не согласилась с решением, и постановила новое: иск удовлетворить. Там указали, что вопрос о незначительности доли правового значения не имеет: это не ограничивает право на владение и пользование имуществом. Кроме того, никто не ставил вопрос о возможной выплате Х. компенсации в счет причитающейся ему доли.

Дело дошло до ВС (Дело № 18–КГ18–186) [36, с. 1]. В определении по делу коллегия по гражданским спорам ВС указала: собственники не смогли договориться о том, как пользоваться жильем, но и проживать в квартире

совместно истец и ответчик не могут, ведь речь идет об «однушке». При этом владелец части помещения имеет право на соответствующую компенсацию.

При этом, указав ВС, суд не может отказать в удовлетворении требования об определении порядка права пользования помещением. Такой порядок и должен быть установлен в рассматриваемом деле, заключили в гражданской коллегии, поскольку конфликт сторон неизбежно приведет к нарушению прав одного из собственников. При этом суд вправе, в том числе, отказать во вселении конкретному лицу, установив в качестве компенсации такому лицу ежемесячную выплату другими сосособственниками денег за фактическое использование его долей.

Другими словами, те, кто живет в квартире, могут выплачивать деньги истцу за аренду. В итоге ВС направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции (пока не рассмотрено).

Выводы по разделу 1

Общая долевая собственность – это имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из участников и право сосособственника на получение определенной доли доходов от пользования имуществом, а также его обязанность нести определенную долю расходов на содержание общего имущества.

Многообразие правовой природы доли вызвано, в частности, тем, что в законодательстве также не сформировано единой позиции. Так, в ст. 244, 245, 250, 251 ГК говорится о доле в праве общей собственности, а в п. 5 ст. 252, ст. 255 ГК – уже о доле в общем имуществе.

Как уже было сказано, долевая собственность предполагает конкретное определение долей каждого из ее участников. В случае если доли сосособственников не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. В соглашении также может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества. Кроме того, закон определяет, что неотделимые улучшения, осуществленные за счет одного участника общей долевой собственности, дают ему право на соответствующее увеличение своей доли, а отделимые улучшения – поступают в личную собственность того, кто их произвел.

Долю в праве собственности следует определить, как гражданско-правовую конструкцию, обозначающую право собственности участника долевой собственности на общую вещь, ограниченное в соответствии с законом в своем осуществлении в связи с наличием аналогичных прав у других сосособственников. Размер доли характеризует соотношение между общим объемом материальных благ, получаемых от использования вещи, и той частью материальных благ, на которую вправе претендовать отдельный сосособственник, а также общим объемом расходов на содержание имущества и бременем, возлагаемым на отдельного сосособственника. В отличие от прав участника общей собственности на общее

имущество, которые носят вещной характер, размер долей может составлять сферу договора и изменяться по соглашению собственников в период существования общей долевой собственности. Объект гражданских прав, обозначенный как «доля в праве собственности», является по своей правовой природе не вещью, а имущественным правом, поэтому доля в праве собственности переходит к ее приобретателю по договору не с момента ее передачи, а с момента заключения договора. Распоряжение долей в праве собственности есть одновременно опосредованный акт распоряжения общим имуществом, осуществляемый отдельным собственником самостоятельно.

2 ИНСТИТУТ ОТЧУЖДЕНИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Сущность и правовые последствия отчуждения права общей долевой собственности на жилые помещения

При покупке и продаже доли в праве общей долевой собственности на недвижимость, следует ознакомиться с рядом требований и условий при совершении данной сделки, чтобы исключить ее недействительность.

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности, с определением доли каждого из них в праве собственности или без определения таких (п.п. 1, 2. Ст. 244 ГК РФ) [2, с. 54].

Согласно ст. 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в долг свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ [2, с. 12].

В ФЗ от 13.07.2015 года № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющих паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного (п. 1 ст. 42 Закона) [5, с. 2].

Поэтому, при намерении продажи доли в праве на недвижимое имущество постороннему лицу остальные собственники долей имеют преимущественное право покупки этой доли по той же цене, за которую она продается и на прочих равных условиях, продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

В том случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков (ст. 250 ГК РФ). В соответствии с п. 4.1 ст. 42 ФЗ от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте.

Данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения. Правовые последствия продажи доли с нарушением преимущественного права покупки в обязательном порядке должны быть разъяснены нотариусом лицу, обратившемуся за нотариальным удостоверением сделки (п. 3 ст. 250 ГК РФ; Письмо ФНП от 31.03.2016 № 1033/03–16–3) [40, с. 4].

Ранее в исследовании отмечалось основание возникновения права общей долевой собственности, а как это основание влияет на отношения собственников, хотелось бы отразить. В законодательстве определен ряд случаев, которые следует разделить на 2 группы.

Первая – когда отношения общей долевой собственности возникают по воле будущих собственников (договор на приобретение двумя или более субъектами вещи на условиях объединения капитала, употребляя старинную терминологию «в складчину»). По обстоятельствам, не зависящим от воли собственников (наследование одной вещи двумя или более наследниками одной очереди, наличие права общей долевой собственности на имущество «случайное соединение вещей», соединение вещей «по необходимости»).

Первая группа предполагает лично-доверительные отношения собственников, по крайней мере, в момент приобретения вещи или заключения договора. В дальнейшем такие отношения складываются по-разному и характеризуют правовые последствия. Об этом свидетельствуют многочисленные примеры судебной практики. Договор расторгают, имущество делится, а в случае, если это неделимые вещи, то продается. Но в этом случае, мы наблюдаем хотя бы стремление уладить возникающие конфликты, понимание того, что прекращение лично-доверительных отношений приведет к пагубным последствиям.

Во второй группе случаев лично-доверительные отношения могут отсутствовать даже в момент возникновения права общей долевой собственности.

Это порождает многочисленные конфликты, когда собственники не только не решают спорные вопросы «по общему согласию», но находятся в состоянии длящегося конфликта, который завершается либо разделом имущества, либо продажей имущества с публичных торгов, либо выкупом одним из сособственников другого участника.

Исходя из практики, наиболее оптимальным для участников общей долевой собственности вариантом здесь будет скорейшее избавление, отчуждение общей вещи, либо приобретение чужой доли (долей) одним собственником, то есть в любом случае – прекращение права собственности.

Необходимо более детального законодательного урегулировать отношения общей долевой собственности на отдельные объекты гражданских прав. Наиболее ярким примером отношений, детальное регулирование которых отсутствует, несмотря на острую необходимость, являются отношения общей собственности.

Жилое помещение является объектом жилищных прав (ст. 15 Жилищного кодекса РФ). Жилищные права – это права, вытекающие из отношений, регулируемых жилищным законодательством и основанные на праве на жилище,

его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища (ст. 1 Жилищного кодекса РФ) [1, с. 34].

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Вопросы отчуждения относятся к гражданским отношениям, поэтому жилое помещение также является объектом гражданских прав.

Отчуждение-это возмездная или безвозмездная передача права собственности на объект от одного лица к другому. Возмездное отчуждение – купля-продажа, мена; безвозмездное отчуждение – дарение (например, п. 2 ст. 218 или ст. 585 Гражданского кодекса РФ). Приватизацию также можно отнести к дарению, но первичным является волеизъявление принимающей стороны, а не отчуждающей («Приватизация жилого помещения»).

Таким образом, добровольное отчуждение жилого помещения по инициативе собственника возможно на основании купли-продажи, дарения, мены, а по инициативе приобретателя на основании приватизации. Основания принудительного отчуждения перечислены в статье 235 Гражданского кодекса РФ.

В законодательстве прописаны отличительные условия характерные для отчуждения жилого помещения.

1. Переход права собственности на жилое помещение подлежит государственной регистрации, в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218–ФЗ [5, с. 67].

2. Если в жилом помещении проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем (например, ст. 19 Федерального закона от 29.12.2004 №189–ФЗ (ред. от 22.02.2017) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» – «Приватизация жилого помещения», или «Пользование по завещательному отказу» ст. 33 ЖК РФ, ст. 1137 ГК РФ), то существенным условием отчуждения жилого помещения является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Однако данные суждения имеют скорее теоретический, чем практический характер их следует дополнить примером. Данный пример свидетельствует не только о сложности отношений общей долевой собственности на жилые помещения, но и о трудноразрешимых проблемах при попытке урегулирования этих отношений.

Двое наследников одной очереди (дети) унаследовали 3-комнатную квартиру. Зарегистрировав право собственности на соответствующие доли (по 1/2) в квартире, они стали участниками отношений общей долевой собственности. При этом, один наследник имеет другое жилье, зарегистрирован там и не проживает постоянно в данной квартире. Другой же наследник через некоторое время расторгает брак и добровольно прекращает регистрацию по прежнему месту

жительства. Он оказывается без регистрации и обращается в администрацию по месту нахождения данной квартиры с заявлением о регистрации по указанному адресу. Администрация отказывается зарегистрировать по причине наличия другого участника отношений общей собственности и необходимости согласия данного участника. Администрация мотивирует свой отказ также тем, что данный гражданин является собственником не своей квартиры, а только доли в ее составе и зарегистрировать его «в своей доле» не представляется возможным. На мой взгляд, следует согласиться с администрацией – действительно, регистрация по месту жительства осуществляется в квартире, но никак не «в части квартиры». Действительно, «часть квартиры» в силу ст. 2 ФЗ «О праве граждан на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ» не упоминается в качестве «места жительства» [10, с. 2]. Указанный закон содержит следующее определение: «Место жительства – жилой дом, квартира, служебное жилое помещение, специализированные дома, (общежитие, гостиница-приют, дом маневренного фонда, специальный дом для одиноких престарелых, дом-интернат для инвалидов, ветеранов и другие), а также иное жилое помещение в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает в качестве собственника по договору найма (поднайму), договору аренды, либо на иных основаниях, предусмотренным законодательством РФ» [10, с. 3].

Порой это может породить конфликты. Очевидным представляется следующее: отсутствие специальных норм закона, которые регулировали бы отношения общей долевой собственности на жилое помещение приводит к возникновению ситуаций, порождающих не однозначные решения органов местного самоуправления, органов Федеральной миграционной службы, а также неоднозначные решения судов.

И здесь для собственников наиболее приемлемым является скорейшее прекращение отношений собственности: либо выкуп доли одним из собственников, либо продажа обеих долей третьему лицу.

2.2 Основания отчуждения жилого помещения в праве общей долевой собственности

Общая долевая собственность представляет собой имущество, которым владеет несколько лиц с определением доли каждого из них. Каждый участник таких правоотношений имеет право получать часть доходов от использования ценностей, несет часть обязанностей по их содержанию. Неоднократно комментируются обращения заявителей – участников долевой собственности, которые информируют об особенностях отчуждения доли в праве общей долевой собственности. Участники общей долевой собственности (граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица) вправе по своему усмотрению распоряжаться принадлежащей ему долей. При этом, когда происходит возмездное отчуждение указанной доли, должны быть соблюдены правила, предусмотренные ст. 250 ГК РФ [2, с. 123].

Законом установлено, что при продаже доли в праве общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается и на прочих равных условиях.

Следовательно, продавец обязан в письменной форме известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течении месяца, продавец вправе продать свою долю другому лицу. В случае письменного отказа остальными участниками долевой собственности от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанного срока.

Кроме того, хотелось бы обратить внимание на следующее: если участники общей долевой собственности на недвижимое имущество являются несовершеннолетние в возрасте от 4 лет до 18 лет, то при отказе от преимущественного права покупки доли в праве собственности законные представители должны дать согласие на такой отказ. От имени несовершеннолетних в возрасте от 14 лет отказ дают законные представители (родители, опекуны, попечители). В таких случаях требуется предварительное разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на дачу согласия законным представителем несовершеннолетнему на отказ от права преимущественной покупки доли в праве общей собственности на имущество или отказа законных представителей несовершеннолетнего от указанного права. Необходимо отметить, что при продаже комнаты в коммунальной квартире несовершеннолетние граждане имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ.

Все вышеизложенное и характеризует основания отчуждения. Но и это не все. Ведь существуют и нарушения при отчуждении. Рассмотрим их. В Краснодарском крае такие случаи нередки. Как работают подобные основания?

При нарушении преимущественного права покупки собственники других долей в течение трех месяцев могут потребовать перевода на них прав и обязанностей покупателя в судебном порядке (п. 3 ст. 250 ГК РФ). При дарении доли в праве общей долевой собственности на имущество, уведомление остальных участников долевой собственности не требуется. Как ранее было пояснено в работе, данная сделка подлежит нотариальному удостоверению, поэтому в Краснодарском крае практикуется, что при подготовке документов для предстоящей сделки именно нотариус составляет уведомление для остальных участников долевой собственности о продаже доли, а в случае их отказа от преимущественного права покупки составляет и удостоверяет соответствующий отказ. Нотариус так же составляет и удостоверяет договор купли-продажи, а в случае дарения – договор дарения.

Договор купли-продажи обязательно должен содержать: информацию о каждой стороне сделки (ФИО, паспортные данные, адрес регистрации), описание предмета сделки – доли в недвижимости и его идентифицирующие признаки

(назначение, общая и жилая площадь, адрес, кадастровый номер), цену договора (ст. ст. 554, 555 ГК РФ), лиц, сохраняющих право пользования жилым помещением, после его отчуждения (ст. 558) [2, с. 54], если продается жилое помещение. Кроме того, в договоре купли-продажи обязательно должны быть отражены сведения о правоустанавливающих документах и об ограничениях, и о правах третьих лиц на помещение.

Продавец продает, а покупатель принимает недвижимость по подписываемому сторонами передаточному акту (ст. 556 ГК РФ).

В договоре может быть указано, что договор сам и является актом приема-передачи, без составления каких-либо актов.

При составлении договора, нотариус требует от сторон дополнительного предоставления документов, свидетельствующих об отсутствии задолженности по коммунальным платежам в отчуждаемой недвижимости, отсутствии зарегистрированных по данному месту жительства, согласие мужа продавца на отчуждение, в случае, если данное имущество приобретено в браке.

Часто оплата по сделке происходит в отсутствие нотариуса. Если расчет произведен в безналичном порядке, нотариусу предоставляются доказательства произведенной оплаты по договору. В договоре может быть предусмотрен иной порядок расчетов.

При удостоверении договора отчуждения всеми участниками долевой собственности на недвижимое имущество своих долей (по одной сделке), нотариальный тариф (госпошлина) взимается однократно исходя из суммы договора, а не из количества участников долевой собственности, в размере 0,5% суммы договора, но не менее 300 руб. и не более 20 000 руб. (пп. 5 п. 1 ст. 333.24, п. 2 ст. 333.18 НК РФ) [41, с. 1]. Помимо этого, потребуется оплатить услуги нотариуса правового и технического характера: консультирование, составление проектов документов, техническое изготовление документов в соответствии с установленными тарифами (ст. 23 Основ законодательства РФ о нотариате).

При этом нотариус не имеет право освободить от данной оплаты лиц, участвующих в сделке.

2.3 Порядок нотариального удостоверения сделок по отчуждению жилого помещения в праве общей долевой собственности

В свете реформы основ деятельности нотариата российское гражданское законодательство сравнительно недавно потерпело ряд последовательных изменений относительно правил отчуждения долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.

Сегодня нотариальное удостоверение необходимо при отчуждении (продаже, дарении, например) долей в праве общей собственности на недвижимость. Нотариус нужен даже тогда, когда все собственники участвуют в сделке. Это происходит, когда, например, продается квартира, которой владеют два и более человек. Участие нотариуса обязательно и в тех случаях, когда распоряжение имуществом совершается при опеке, или же когда объект находится в

доверительном управлении. Также услуги нотариальной конторы необходимы тогда, когда отчуждается объект недвижимости, принадлежащий, в том числе частично, несовершеннолетнему или ограниченно дееспособному гражданину. Нотариальное удостоверение документов обязательно и в том случае, когда заявление на регистрацию сделки (на регистрацию права, ограничения или обременения права), а также вся сопутствующая документация направляются в регистрирующий орган почтовым отправлением. Не обойтись без нотариуса, если отчуждается недвижимость, принадлежащая несовершеннолетнему или взрослому гражданину, но признанному ограниченно дееспособным.

Обязательной нотариальной формы купля-продажа дома с земельным участком, находящимся в общей долевой собственности закон не предусматривает, поэтому он может быть заключен в простой письменной форме, хотя, казалось бы, согласно действующему законодательству, купля-продажа объектов недвижимости, находящимся в общей долевой собственности требует обязательного нотариального удостоверения. Но конкретно в данном случае не требуется, поскольку в данном случае действует один из принципов земельного законодательства, а именно принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, данное лицо приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. Поэтому в данном случае при продаже жилого дома, находящегося в полной собственности продавца, одновременно с передачей права собственности на дом переходит и право собственности на долю в праве на земельный участок. При этом не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, если они принадлежат одному лицу.

Несмотря на то, что при продаже жилого дома покупателю по закону переходит и право общей долевой собственности на земельный участок, на котором этот дом и расположен, в предмете договора купли-продажи необходимо перечислить полный состав отчуждаемого недвижимого имущества, а именно жилой дом, а также конкретную долю земельного участка со всеми идентифицирующими их признаками. Поскольку данная сделка несет простую письменную форму, стороны сделки могут самостоятельно составить договор, воспользовавшись формой, которая есть в справочно-правовых системах. Договор, заключенный в простой письменной форме, отражает все существенные условия сделки и волеизъявление сторон, юридическая сила которых подкрепляется подписями участников сделки. Делая выбор в пользу того, каким все-таки способом произвести сделку купли-продажи дома с земельным участком в общей долевой собственности, хочется акцентировать внимание на том, что стороны сами вправе решить нотариально удостоверить сделку, либо же совершить ее в простой письменной форме. На практике нотариальное

удостоверение происходит чаще всего при совершении сделок, имеющих особую важность для сторон (или одной из сторон). Нотариус не в праве отказать в удостоверении сделки, соответствующей закону, но повторимся еще раз, согласно действующему законодательству, сделка купли-продажи дома с земельным участком, находящимся в общей долевой собственности не требует, что может значительно сэкономить Ваш бюджет и время.

1. Исходя из вышеизложенного можно проанализировать моменты, когда нотариальное удостоверение сделки не является обязательным. А закон? Как он работает при данных действиях? Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ст. 24, 30) установлена обязательная нотариальная форма для сделок. По отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

2. По отчуждению недвижимого имущества несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному, ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению.

3. Для сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки [5, с. 76].

Нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, что осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие в порядке, установленном законом.

При нотариальном удостоверении сделки, в частности договора, нотариус руководствуется правилами, предусмотренными Основами законодательства РФ о нотариате, в частности выясняет дееспособность обратившегося к нему за удостоверением лица, разъясняет сторонам смысл и значение представленного ими проекта сделки, проверяет, соответствует ли его содержание действительным намерениям сторон и не противоречит ли требованиям закона (ст. 43, ст. 54–56 Основ) [7, с. 9].

При удостоверении сделок, направленных на отчуждение имущества, права на которое подлежат гос. регистрации (ст. 8.1 ГК РФ) нотариус проверяет принадлежность данного имущества лицу, его отчуждающему, за исключением случаев, если в соответствии со сделкой на момент ее совершения данное имущество еще не принадлежит этому лицу [2, с. 56].

При этом необходимые для удостоверения сделки, содержащиеся в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, нотариусы запрашивают самостоятельно и получают установленные Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [5, с. 5] и Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» сроки. Подведем итог порядка нотариального удостоверения, анализируя законодательство. Чтобы совершить сделку в соответствии с законом, важно

понимать, к какому роду сделок относится ваша, и действовать в соответствии с требованиями. Иначе сделка не будет зарегистрирована.

Обязательный порядок нотариального удостоверения сделок предусмотрен нормами Гражданского кодекса, Семейного кодекса и Федерального закона о государственной регистрации недвижимости (218–ФЗ). Приложение Б.

По Гражданскому кодексу, обязательному нотариальному удостоверению подлежат доверенности, которые, по сути, являются односторонней сделкой. Нотариальная форма доверенности обязательна, когда необходимо подать заявление на государственную регистрацию прав либо на распоряжение правами, зарегистрированными в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Сюда относятся и сделки по аренде недвижимости, когда договор аренды подписывается не руководителем (не директором), а лицом, действующим на основании доверенности. В этом случае арендодатель обязан выдать доверенность в нотариальной форме. Обязательному нотариальному удостоверению подлежат и доверенности. Перечень сделок, подлежащих нотариальному удостоверению по данному закону о государственной регистрации, определен статьей 42 части 1 закона «О государственной регистрации» в редакции, действующей с 4 августа 2018 года. Данный перечень расширен – сюда входят сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности, ипотека долей в праве общей долевой собственности, сделки по отчуждению всего объекта всеми участниками долевой собственности по одному договору, ипотека всего объекта всеми участниками долевой собственности по одному договору. Добавились именно договоры ипотеки с долями. Теперь, если в Росреестр будет представлен такой договор в простой письменной форме, государственная регистрация приостановится до получения нотариальной формы документа. Не подлежат нотариальному удостоверению сделки по отчуждению доли от целого. Если человек владеет квартирой полностью и отчуждает только долю, то такая сделка не требует обязательного нотариального удостоверения. Но если собственник ранее уже отчуждал долю и продает следующую долю, то он обязан обратиться в нотариальную контору за удостоверением документа о продаже. Не требуют нотариального удостоверения и сделки с земельными долями, баллогектарами, предусмотренными федеральным законом № 101 о землях сельскохозяйственного назначения. Это доли, которые выделялись членам колхозов в связи с выходом из сельскохозяйственных организаций. И они не равнозначны долям в праве общей долевой собственности на земельный, пусть даже сельскохозяйственный, участок. Имущество паевого инвестиционного фонда также выведено в исключение. Если оно принадлежит участникам ПИФа на праве общей долевой собственности, то его купля-продажа оформляется договором в простой письменной форме. Статья 38 Семейного кодекса определяет, что общее имущество супругов может быть разделено между супругами по нотариальному соглашению. В статье нет уточнения, по отношению к каким супругам действует эта норма – только нынешним или и бывшим, поэтому распространяется и на тех и на других [3, с. 80]. Нотариальная форма применяется к соглашению об определении долей между супругами и детьми в

жилом помещении, приобретаемом, приобретенном за счет средств материнского капитала. Связано это с тем, что такое соглашение рассматривается как смешанное с элементами брачного договора или о разделе имущества супругов, и в случае если имущество поступает в общую долевую собственность с определением долей каждого из супругов, то сделка будет подлежать обязательному нотариальному удостоверению. Если же супруг не будет наделяться долей в помещении, приобретаемом на средства материнского семейного капитала, то нотариального удостоверения не потребуется. В этом случае он удостоверяет свой отказ в нотариальной конторе, это объясняется тем, что должен засвидетельствовать свою подпись в нотариальной форме, поскольку документы на государственную регистрацию он не представляет. Согласно разъяснениям Минэкономразвития, если приобретается гараж как помещение в ГСК, земельный участок которого был передан в собственность всем собственникам помещений, то в данном случае по аналогии с отчуждением квартир в многоквартирном доме, имеющем общее имущество МКД, нотариального удостоверения договора отчуждения гаража не требуется. А вот договор приобретения имущества супругами в долях, в том числе и договор долевого участия в строительстве, требует нотариального удостоверения. Эта сделка рассматривается в свете соглашения о разделе имущества между супругами и прекращения режима совместной собственности и перехода его в общую долевую. Если же у супругов есть брачный договор, то договоры приобретения ими имущества в долях Росреестр принимает в простой письменной форме. Приобретая недвижимое имущество, в том числе и новостройку, по договору долевого участия в строительстве, находясь в браке, следует учитывать, что сделка подлежит обязательной государственной регистрации и требует согласия супруга. Если такое согласие не предоставлено, то об этом вносится запись в ЕГРН. Также в перечне сделок, подлежащих обязательному удостоверению нотариусом, значатся договоры ренты (пожизненного содержания с иждивением), договоры по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним, недееспособным или ограниченно дееспособным гражданам. Таким образом нотариальная форма обязательна в ряде перечисленных случаев.

1. Для государственной регистрации, перехода или распоряжения правами по доверенности (односторонняя сделка).

2. Для сделки по отчуждению долей в праве общей долевой собственности.

3. Для ипотеки долей в праве общей долевой собственности.

4. Для сделки по отчуждению всего объекта всеми участниками долевой собственности по одному договору.

5. Для ипотеки всего объекта всеми участниками долевой собственности по одному договору.

6. Для государственной регистрации прав при разделе имущества супругов по соглашению.

7. Для соглашения об определении долей между супругами и детьми в жилом помещении, приобретаемом, приобретенном за счет средств материнского капитала.

8. Для договора приобретения имущества супругами в долях, в том числе и по договору долевого участия в строительстве, при отсутствии у мужа и жены брачного договора.

9. Для договоров ренты, или пожизненного содержания с иждивением.

10. Для договоров по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетним, недееспособным или ограниченно дееспособным гражданам.

Но, есть случаи, когда нотариальная форма не обязательна.

1. Для регистрации перехода права при отчуждении доли от целого объекта.

2. При отчуждении земельных долей, баллогектаров, предусмотренных Федеральным законом № 101 о землях сельскохозяйственного назначения, которые выделялись членам колхозов в связи с выходом из сельскохозяйственных организаций.

3. При купле-продаже имущества паевого инвестиционного фонда, принадлежащего участникам на праве общей долевой собственности.

4. Для договора приобретения имущества супругами в долях, в том числе и договор долевого участия в строительстве, если у супругов есть брачный договор.

Вывод по разделу 2

Итак, в результате реформирования юридического механизма отчуждения долей в праве общей собственности на недвижимость ранее нотариальному удостоверению подлежала только продажа доли в праве общей собственности на недвижимость постороннему лицу. Теперь же для любого отчуждения, в том числе безвозмездного или между сосособственниками, а также отчуждения всех долей по одной сделке, необходима нотариальная форма.

Исходя из доктринального анализа и судебной практики, не являются по своей юридической природе куплей-продажей и не требуют соблюдения положений о преимущественном праве покупки такие виды отчуждения долей в праве общей собственности на недвижимость, как исполнение соглашения о разделе общего имущества супругов, что закреплено в статье 38 СК РФ. Извещение участника долевой собственности о намерении продать третьему лицу свою долю в праве общей собственности на недвижимость в адрес иных сосособственников оценивается Федеральной нотариальной палатой в качестве юридически значимого сообщения, форму, способы, содержание и момент доставки которого должен проверять нотариус при удостоверении купли-продажи доли в целях обеспечения преимущественного права покупки.

3 СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ПРОЦЕССА ИХ ОТЧУЖДЕНИЯ

3.1. Основные правовые и практические проблемы в процессе отчуждения жилых помещений в городе Сочи

Иногда единственной помехой тому, чтобы стать полноправным собственником квартиры, становится какой-нибудь дальний родственник, получивший в дар или по завещанию незначительную долю жилья. Чаще всего на то, чтобы поселиться на спорной жилплощади, такие совладельцы не претендуют, и даже готовы продать свою часть квартиры, обычно по завышенной стоимости.

Если собственникам надо разобраться в отчуждении, поделить доли в квартире, у них есть два способа: договорится и заключить соглашение о разделе общего имущества или отправиться делить имущество в суд. Всем хорошо известно, как велико значение собственности в жизни каждого человека и общества в целом. Право собственности, понимаемое со времен римского частного права как единоличное господство лица над вещью, как наиболее полное, «абсолютное» право, конструируется на индивидуальном начале. В то же время жизненные ситуации могут приводить и нередко приводят к ситуации, когда одна вещь принадлежит нескольким лицам, что влечет появление коллективного начала, конкурирующего с индивидуальным.

Эффективное правовое регулирование отношений общей собственности возможно только при условии применения этих начал, что является непростой задачей гражданского законодательства, где собственность различается в зависимости от того, как организованы внутренние отношения.

В исследовании, были отмечены содержания статей 244, 245, 246, 247 ГК РФ, в которых раскрывалось понятие долевой собственности, а также действия всех участников данного вида собственности [2, с. 45].

С каждым годом значение имущества приобретает все большее распространение. В связи с этим возникает множество вопросов, вызванных проблемами в правовом регулировании отношений по поводу собственности. Такой проблемой, касающейся права долевой собственности, является проблема преимущественного права покупки. Рассматривая ее, следует отметить, что каждый участник собственности может распорядиться своей долей и для этого согласие других собственников не требуется. Но при этом, при продаже доли постороннему лицу, другие участники имеют право преимущественной покупки приобретения доли по цене, за которую она продается и на прочих равных условиях. Продавец должен письменно уведомить других собственников о продаже своей доли третьему лицу. Для продажи доли недвижимого имущества срок уведомления составляет 30 дней, для движимого – 10. Казалось бы, все четко и ясно в процедуре осуществления преимущественного права покупки, в основном, здесь же сталкиваются с целым рядом споров, в некоторых случаях и неразрешимых вопросов. Прежде всего, вопросы возникают с порядком и формой

извещения о продаже доли. Следует отметить, что не во всех случаях существует потребность в извещении других собственников о предстоящей продаже. В законе говорится, что извещение должно быть в письменном виде, другие виды извещения не являются действительными. Но и тут возникают проблемы, связанные с тем, что отчуждающему свою долю не известно место нахождения собственников.

Самым, рациональным решением являются предложения, освещенные в своих трудах Н.К. Толчеевым: «Представляется, что требования об извещении можно признать выполненным, если продавец предоставит доказательства о направлении им уведомления о продаже доли по последнему месту жительства отсутствующих собственников и о том, что их место пребывания неизвестно (сообщение местной администрации, налоговых органов о задолженности отсутствующего лица по уплате налогов, сборов и иных платежей по своей доле в общем имуществе и т.п.). В противном случае было бы ограничено право собственника, желающего распорядиться своим имуществом с соблюдением правил».

В качестве требований о продаже доли в праве общей собственности ГК РФ предусматривает норму об обязанности указывать в документе все условия продажи (п. 2 ст. 250) [2, с. 56]. В этом случае, при продаже своей доли третьему лицу, это минимизирует претензии со стороны других собственников.

В литературе существует и иное мнение о правовой природе извещения об отчуждении доли в праве общей собственности. Например, Н.К. Толчеев отмечает, что «извещение продавца остальными участниками общей долевой собственности и предложение, направляемое в порядке ст. 435 ГК РФ, имеет различную правовую природу», так же он отмечает, что «анализ ст. 421 и ст. 435 ГК РФ позволяет считать, что предложения о заключении договора направляются лицом добровольно, по своему усмотрению, и отчуждает его свободное волеизъявление, считать себя заключившим договор с адресатом, которым такое предложение было принято. Извещение же участников общей долевой собственности об отчуждении доли в праве, направляется не по усмотрению собственника, а в силу обязательного для него предписания закона».

Правовое значение такого извещения определено в п. 2 ст. 250 ГК РФ и заключается только в одном: уведомить других собственников о намерении продать свою долю постороннему лицу.

Одна из основных проблем – это проблема приобретения отчуждаемой доли. Правильное решение этой проблемы – заключение договора купли-продажи с лицом, первым обратившимся к продавцу. Так же можно считать, что сам продавец может отдать предпочтение какому-либо покупателю.

Другая проблема – это проблема долевой собственности на здания. Согласно ст. 290 ГК РФ, «собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, за пределами или внутри квартиры». При этом, собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом, образуют товарищество собственников

жилья, создаваемое и действующее в соответствии со ст. 135 ЖК РФ и ст. 291 ГК РФ [1, с. 45].

Таким образом, указанные нормы регулируют отношения между собственниками квартир в жилом доме. В соответствии со ст. 244 ГК РФ общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором. Статьей 252 ГК РФ предусмотрено, что имущество, находящееся в долевой собственности может быть разделено между ее участниками по их соглашению и участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При несоблюдении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них, участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если ранее за собственником здания сохранялось право распоряжаться помещениями, находящимися в здании и их продажей, и собственником жилого помещения могло быть одно лицо, то в связи с судебной практикой, ситуация резко изменилась. Теперь собственниками помещений, находящимися в здании, становятся третьи лица, выкупившие часть.

При рассмотрении проблем общей долевой собственности невозможно не затронуть вопрос разделения расходов и доходов, возникающих в связи с использованием имущества. В соответствии со ст. 248 ГК РФ доходы от пользования общим имуществом, находящимся в долевой собственности, делятся между участниками согласно их долям, если иное не предусмотрено законом или договором. Примером пользования общим имуществом может быть пользование стеной дома для рекламы или балкона. Ранее на практике возникало много вопросов, и доход получал только собственник здания, т.к. был единоличным хозяином, сейчас же здания находятся в долевой собственности, что характеризуется ярким примером города Сочи, и все получаемые доходы и расходов должны делиться между собственниками. Еще, одна из серьезных проблем – это рейдерство. Суть его как такового – получение материальной выгоды без уплаты реальной рыночной цены, перепродажа и обогащение. Оно отличается особым цинизмом, потому как направлено против физических лиц, где цена вопроса – крыша над головой.

Не стоит думать, что группу риска в этом отношении представляют собой только одинокие пенсионеры, не имеющие наследников. Практика показывает, что собственность может потерять любой обыватель, например, в результате семейного конфликта. Достаточно, чтобы обстоятельства сложились определенным образом – на фоне общей долевой собственности на квартиру, хотя бы один из ее участников потерял интерес к использованию своей доли. Этим и пользуются рейдеры. Купить долю у разочарованного участника долевой собственности – первостепенная задача. Соответствующими объявлениями полон Интернет и некоторые печатные издания. При этом такая доля не обязательно покупается за бесценок. Цена может стремиться от минимальной к вполне рыночной. Продавец получает деньги и избавляется от фигуры надоевшего родственника. Рейдер же рассчитывает в перспективе получить свою квартиру по

цене в несколько раз ниже рыночной. Оставшийся собственник обзаводится новым соседом, который делает все возможное, чтобы квартиру нельзя было использовать для проживания. Так как рейдерство разворачивается в «родном доме», выдержать подобное практически невозможно. Да и при выборе жертвы рейдеры проводят работу по сбору информации о ней. Доведенный до отчаяния совладелец принимает единственное, на его взгляд, верное решение – продать свою долю. Таковы типичные сценарии. В распоряжении рейдеров имеется масса средств воздействия на психику собственников. Смена замков, сдача выделенной доли в аренду, прописка «иностранный рабочей силы». Противостоять такой методике сложно: нет правовых механизмов, запрещающих регистрацию человека на его собственности.

Надо сказать, что характерной особенностью квартирных рейдеров является ее относительная легитимность. Т.е. она не предполагает явно неправомерных, а тем более уголовно наказуемых деяний. Вместе с тем, ст. 10 ГК РФ устанавливает предел осуществления гражданских прав: «не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с целью причинения вреда другому лицу, а также злоупотребление правом в других формах» [2, с. 34].

Действия квартирных рейдеров представляет собой с точки зрения правовой квалификации типичное злоупотребление правом, вытекающим из факта наличия в собственности части вашей квартиры. Декларируется, однако, что суд установив факт злоупотребления может отказать в защите нарушенного права (п. 2 ст. 10 ГК РФ), которая не получила развитие в гражданском правоприменении. Значимым препятствием для квартирному рейдеру может служить тот факт, что любая продажа доли в общей долевой собственности не должна происходить без ведома всех ее участников.

Продажа недвижимости – дело непростое и хлопотное. А в случае с долевой собственностью, когда жилое помещение имеет несколько владельцев, продажа требует еще и строгого соблюдения последних законодательных требований.

1. Соглашение всех владельцев на продажу.
2. Определение рыночной стоимости.
3. Поиск покупателя: как продать квартиру, находящуюся в долевой собственности быстро.
4. Подготовка документов для продажи (выписка из ЕГРН, договор купли-продажи).
5. Задаток.
6. Нотариус.
7. Получение денег.
8. Регистрация.
9. Нюансы налогообложения.
10. Возможность продажи данного объекта по ипотеке.

Эти нюансы и сложности придется преодолевать для достижения поставленной цели, которую собственник будет преследовать.

Немаловажным нюансом в данном вопросе является и судебная практика. В городе Сочи она характеризуется непостоянством. Большой сектор

недвижимости, отстроенный за последние годы в Краснодарском крае, привлекает как коренных жителей, так и туристов. Последние пытаются приобрести объект оперативно, не вникая в какие-либо правовые проблемы, которые потом постепенно себя проявляют. Да и лица, проживающие на южном берегу Черного моря «наотмашь» относятся к тому, что им досталось. Приложение В.

3.2 Пути решения проблем и перспективы совершенствования данной области

Долевое владение недвижимостью зачастую доставляет собственникам массу неприятностей – то они не могут разделить коммунальные платежи, а то не могут решить, какой угол в квартире кому полагается. С какими типичными проблемами сталкиваются владельцы долей, и как их можно решить.

1. Как решить проблему непонимания самой сути долевой собственности?

Все проблемы у собственников долей, возникают из-за неправильного восприятия доли в праве общей собственности. В большинстве случаев, люди некорректно концентрируют свое внимание на слове «собственность», при этом практически не замечают или не придают значения словам «общая» и «долевая». Доля – это не конкретная площадь, не комната и уж тем более не квартира и не отдельный жилой дом, то есть такая доля в конкретном объекте недвижимости не выделена. Это всего лишь так называемое «участие в праве общей собственности наравне с другими участниками общей долевой собственности». А это ведь совершенно противоположные виды права. Практически 8 из 10 нечетко понимают суть общей долевой собственности. И поэтому непонимание сути приводит к конфликтной ситуации между участниками.

В частности, это может привести к еще одной довольно распространенной проблеме – распоряжению долевой собственностью с целью получения прибыли. Это когда собственник доли занимает одну из комнат в квартире (рассматриваем случаи, когда порядок пользования помещением устно или на основании соглашения достигнут) и он ее хочет сдавать или уже сдает в наем сторонним лицам. С юридической точки зрения он вправе распорядиться своим имуществом по своему усмотрению. На практике же он встречает массу непонимания и даже противостояния со стороны других сособственников. И они правы, ведь, помимо жилой площади (комнаты), наниматели пользуются общим имуществом собственников жилья, на пользование которым другие собственники своего согласия не давали. Собственник зачастую убежден, что он по своему усмотрению вправе распоряжаться своим имуществом, не прибегает к получению согласия других участников долевой собственности. Решается этот вопрос в судебном порядке, хотя зачастую так и остается конфликтом участников долевой собственности, так как четкого алгоритма решения этой проблематики законодателем не представлено.

2. Рассмотрим решение проблемы оплаты коммунальных услуг. В праве – единица условная, она не может идентифицировать часть объекта и не может существовать самостоятельно, только в составе единого объекта. Именно

поэтому, собственникам приходится сталкиваться с рядом проблем. И на первое место он ставит оплату «коммуналки». Квартира как объект – одна, а собственников несколько, и они используют коммунальные блага в неравных пропорциях, из-за чего и возникает конфликтная ситуация. Особенно это остро стоит, когда сособственник не пользуется помещением и не потребляет коммунальные блага, а если даже и пользуется, но потребляет их в разы меньше и в несоответствующем объеме своей доли в праве.

Решают ее сособственники путем разделения лицевого счета и таким образом добиваются раздельной оплаты коммунальных платежей.

Разберем на примере электричества: если электросчетчик один, а пользуются квартирой несколько собственников, один живет постоянно, другой – наездами, а платит за электричество наравне со всеми. Тогда собственник, который использует площадь наездами, обращается в энергосбытовую организацию, выделяет себе отдельный лицевой счет и отдельный счетчик.

С водоснабжением, канализацией дело обстоит хуже – отдельно выделиться не получится, поэтому платят собственники пропорционально доле в праве общей долевой собственности, а также количеству проживающих (прописанных) в недвижимости.

Если собственники хотят получать персональные счета на каждого, то для их разделения нужен документ, подтверждающий собственность, паспорт, заявление на раздел финансово-лицевого счета (ФЛС) и согласие всех собственников. И на основании соглашения между собственниками можно разделить финансово-лицевые счета. Для этого нужно обратиться в управляющую компанию (УК) или ресурсоснабжающие организации (зависит от того, кто выставляет счет). Либо можно разделить ФЛС на основании решения суда. Возможно, если один из собственников долей проживает в другом месте, то в принципе он может договориться со своей УК, чтобы платежка доставлялась ему по адресу фактического проживания. Но тут все решается в индивидуальном порядке.

3. Охарактеризуем пути решения проблемы совместного проживания и пользования.

Проблема касается совместного проживания и пользования общим имуществом. Дело в том, что объект недвижимости состоит из жилой и нежилой площади. Жилая площадь – это комнаты, нежилая это вся остальная площадь (коридоры, балконы, лоджии, санузел, кухня).

Таким образом, может получиться, что размер доли в праве не соответствует квадратным метрами в объекте недвижимости. Это означает, что если долю в праве пересчитать на квадратные метры, то она будет больше занимаемых собственником квадратных метров. А в некоторых случаях доля ввиду ее малости вообще не позволяет занимать помещение. Например, сложно себе представить, как можно пользоваться 1/3 долей в праве на однокомнатную квартиру.

Такие ситуации вызывают самые жаркие споры. Обладатели долей не в силах полюбовно определить порядок пользования имуществом в силу ряда причин, таких, например, как несоответствия размера доли занимаемой площади,

нежелания пользоваться комнатой без балкона, просто нежелания идти навстречу другому сособственнику.

Такая проблематика решается путем определения порядка пользования помещением по соглашению или в судебном порядке.

Что касается индивидуальных домов, коттеджей, находящихся в городе Сочи, то, в отличие от квартир, в них можно прекратить общую долевую собственность, а именно – выделиться в часть при наличии определенных условий.

Одно из них и самое главное – это обеспечен ли отдельный вход в жилой дом. Занимаемая площадь выделяется в отдельный объект недвижимости, при условии независимой эксплуатации такого объекта без нанесения несоразмерного ущерба общему зданию, физически обеспечивается отдельный вход в дом. Этот вопрос также решается либо по согласованию между сторонами, либо в судебном порядке.

5. Рассмотрим пути решения проблемы продажи.

И она одна из самых главных проблем – это отчуждение имущества в режиме общей долевой собственности. Нешуточные баталии разворачиваются в Краснодарском крае, когда один из сособственников решил избавиться от своей доли в праве на свое имущество, например, продать.

По общему правилу собственник своей доли должен уведомить в нотариальной форме других сособственников о предстоящей продаже своей доли за конкретную цену. Сособственники в течение месяца должны либо согласиться с условиями предстоящей продажи и выкупить долю в праве, либо отказаться от нее, опять же написав нотариальный отказ (согласие) от покупки (на продажу) продать долю в праве третьим лицам. Если сособственников уведомили (нотариально), но они и не покупают и отказа не дают – выжидается 1 месяц, после чего доля отчуждается третьим лицам.

Очень часто сособственники готовы выкупить продаваемую долю, но совершенно не по той цене, которую хочет продавец.

Проблематика в таких ситуациях складывается из двух моментов. Первый – это некорректный расчет продажной цены собственником. Собственник смотрит расценки аналогичных квартир, представленных на рынке, а стоимости эти зачастую завышены и отличаются от реальных продажных цен. Потом вычисляет стоимость своей доли, выделив ее из общей стоимости квартиры. Естественно, он получает завышенную стоимость своей доли, не учитывая тот факт, что его расчет изначально завышен, плюс от получившейся суммы нужно вычесть порядка 20 %. Получается некий дисконт при продаже доли. И самое главное при этом размер доли в праве должен соответствовать (быть как минимум не меньше) площади занимаемой комнаты.

Второй момент – это когда сособственник предлагает выкупить долю за совершенно небольшие деньги, при этом, если нет взаимопонимания, он начинает всеми возможными способами препятствовать предстоящей продаже: от отказа в выдаче сособственнику согласия на продажу его доли, до создания всяческих помех при показах продаваемого объекта потенциальным покупателям.

Естественно самым благоприятным решением конфликта является продажа объекта целиком, это и высокая скорость продажи, и максимальная вырученная сумма, которая делится пропорционально долям в праве. Но это более редкий случай.

В основной массе собственник доли продает ее с дисконтом, в том числе путем введения третьих лиц в число сособственников путем дарения незначительной доли (микродоли) в праве и последующей продажей оставшейся доли на всех законных основаниях уже не третьему лицу, а такому же сособственнику. Ведь продавец доли вправе сам выбрать сособственника, которому он продаст свою долю в праве. Это самый распространенный случай отчуждения долей, когда между сособственниками нет договоренностей и нет других вариантов решения проблемы. В таком случае третье лицо посредством приобретения мизерной доли в праве становится участником долевой собственности и отказа от других собственников не нужно.

Конечно же, без сомнений, если у собственника нарушены права, он должен себя защитить. Об эффективных способах и механизмах защиты хотелось бы упомянуть в своем исследовании.

Говоря о способах защиты от рейдеров, нельзя не затронуть арест доли (запрет она распоряжение). При наличии правовой неопределенности относительно размера долей либо оснований правомерности владения этой долей можно и нужно инициировать соответствующий иск и просить суд наложить арест на распоряжение имуществом. Такие меры позволяют не только решить проблемы по существу спора, но и значительно снизить интерес к недвижимости со стороны рейдеров. Бизнес подобных групп, как правило, рассчитан на относительно быстрое получение прибыли. Любые препятствия означают для них увеличение финансовой стоимости проекта по отъему недвижимости, что может снизить «ликвидность» ситуации вплоть до полной потери интереса к ней.

В идеальном случае такой механизм до первой продаж доли конфликтующим родственником. Дело в том, что отношения рейдеров с первоначальным собственником (продавцом доли) не всегда предполагает полный расчет и передачу прав до определенного этапа. В таком случае доля может и не выбыть из собственности нерадивого родственника, а достигнутые договоренности с «покупателями» будут расторгнуты.

В целом, следует стремиться к тому, что режим долевой собственности с недружественными лицами даже не возник, но если такое случилось, то необходимо инициировать его прекращение.

Инструментами в решении проблемы могут служить иски о разделе имущества, в том числе наследуемого, в результате которых долевая собственность на жизненно важные объекты прекращается (ст. 252 ГК РФ) [2, с. 76].

Эффективны также механизмы, позволяющие лишить права собственности на долю (если та незначительна) через суд (п. 4 ст. 252 ГК РФ), выплатив принудительную компенсацию. Судебная оценка стоимости такой доли зависит от выбора применяемых методик. Например, можно оценить объект в целом и

определять его стоимость доли строго пропорционально цене объекта. Перед экспертом поставить задачу: оценить именно долю, учитывая ее незначительность, невозможность выдела, из чего и выводится реальная рыночная цена.

Разумеется, что в этом случае стоимость доли будет существенно ниже при отчуждении, а значит и меньше будет размер присужденной компенсации. Важную роль при оставлении объекта за участником долевой собственности играет такое обстоятельство, как существенное значение использования этой недвижимости целиком для одного из сособственников, особенно при наличии несовершеннолетних детей.

А вот при отчуждении грамотная и активная позиция привлеченных в процесс органов опеки и попечительства будет весьма полезна.

Рассмотрим пути решения добровольного и принудительного отчуждения и совершенствование изменений в законодательстве

Выше было рассказано, что действующее Законодательство предусматривает различные способы законного отчуждения, среди которых есть даже реквизиция (принудительное отчуждение). По сути, эти способы, по своей правовой природе одинаковы, и различаются только способом перехода права собственности.

Под добровольным отчуждением подразумеваются такие действия лица, в том числе юридического, и государственных органов, которые отвечают его внутреннему желанию о наступлении таких последствий, как переход права собственности его объекта другому лицу.

Естественно, что это может происходить за получение определенной материальной или иной выгоды. В некоторых случаях, воля человека направлена на отчуждение безвозмездно, тогда оформляется дарственная.

Под принудительным отчуждением подразумевается действия государства в лице его уполномоченных органов, которые проводят реквизицию недвижимости по каким-либо законным основаниям.

Это может быть решение суда, либо иных компетентных органов. Реквизиция предусмотрена в Конституции нашего государства. Вот такие есть особенности отчуждения недвижимого имущества. Важно знать, что перечень случаев, при которых может произойти реквизиция, четко регламентирован действующим законодательством. Если она происходит под другим предлогом, это незаконные действия, за которые предусмотрена уголовная ответственность.

Неважно, дарит или продает добрый хозяин пару метров своей квартиры, в любом случае просто ударить по рукам с будущим владельцем доли он не может. Сделку надо будет обязательно оформить через нотариуса. А тот проследит, чтобы ничьи права не нарушались.

Когда квартиру начинают юридически делить на метры и сантиметры, всегда есть опасность, что добром это не закончится.

Этим часто пользуются мошенники и бандиты. Скупают какую-то небольшую долю недвижимости. Таковую, что, пожалуй, и под микроскопом рассмотреть трудно. А потом начинают выживать других хозяев.

Всегда есть масса способов сделать жизнь другого человека невыносимой, и мошенники этим пользуются. А потом скупают уже за копейки у других владельцев оставшиеся метры. Несчастные соседи уже и сами рады убежать куда подальше.

Точнее, не рады, конечно, но что им еще остается?

В конце прошлого года был принят закон, повысивший полномочия нотариусов. Помимо прочего он обязал продавать через нотариуса доли недвижимости. Но только продавать. Если хозяин решил подарить свой метр кому-то, то мог просто написать на бумажке дарственную и пойти в Росреестр. Так что лазейка для мошенников оставалась.

Как рассказывают эксперты, проходимцы могли использовать разные схемы. Например, подарить постороннему не саму долю, а даже микродолю от существующей доли в недвижимом имуществе. То есть немного отрезать от того, что уже отрезано.

Новый владелец переставал быть посторонним лицом в квартире, а потом на него можно было уже переоформить, минуя нотариуса, всю долю.

Теперь эти и другие лазейки для мошенников уйдут в прошлое. Так как согласно новому закону все сделки по отчуждению долей в недвижимом имуществе подлежат нотариальному удостоверению. Нотариус, в свою очередь, удостоверяя сделку, обязан убедиться в том, что другие собственники недвижимого имущества надлежащим образом извещены о возможности преимущественного права покупки.

Так что в тайне от других хозяев, ни сантиметра их квартиры в чужие руки не уйдет.

В Федеральной нотариальной палате России особо отметили, что при удостоверении, например, договора дарения доли, нотариус должен будет проверить, не является ли сделка притворной. Иными словами, не пытаются ли стороны прикрыть с ее помощью какую-то другую сделку. Скажем, не прикрывает ли дарение сделку купли-продажи. Человек говорит, что вроде дарит. А на самом деле – продает.

Если нотариус откажет в удостоверении такой сделки, граждане могут пойти в суд. Но вряд ли туда пойдут люди, изначально имевшие нехорошие намерения. Ведь суд изучит все обстоятельства, и может увидеть, что, например, в данной квартире проживает семья с несовершеннолетними, и есть основания опасаться, что предполагаемая сделка может привести к ухудшению условий их жизни. И так далее.

Важно, что в процессе удостоверения сделки нотариус разъяснит сторонам реальные последствия сделки, в частности, что такая сделка может быть признана впоследствии судом недействительной, т.к. нарушает права иных собственников, либо обратить внимание одной из сторон на то, что предлагаемые условия сделки нарушают ее права или ухудшают ее положение.

Обычные люди порой не сильны в юридических тонкостях и не представляют реальных последствий сделки. А потому попадают на красивые речи

мошенников. Поэтому и решено подключить к делу нотариуса, который защитит людей.

Новым законом также вводится серьезная защита интересов несовершеннолетних. Теперь не только продажа доли несовершеннолетнего в недвижимом имуществе должна быть удостоверена нотариусом, но любая форма отчуждения недвижимого имущества несовершеннолетних подпадает под обязательную нотариальную форму сделки.

Мошенники или недобросовестные родственники, опекуны или законные представители не смогут отнять у детей их законное жилье через, например, договор мены.

Тариф для нотариального удостоверения сделок с долями в недвижимом имуществе предусмотрен доступный. Согласно Налоговому кодексу, тариф составит 0,5 процента от стоимости доли, но не более 20 000 рублей [4, с. 32].

Кстати, недавно Федеральная нотариальная палата России опубликовала статистику, показывающую новую тенденцию: граждане стали чаще обращаться к нотариусу, чтобы оформить недвижимость.

Число сделок с жильем, оформленным через нотариуса, выросло в полтора раза. Задача, которая стоит перед нотариусами – это обеспечение юридической чистоты сделок, а не только формальная фиксация перехода права.

Выводы к разделу 3

Так резюмируя изучение вопроса правовых и практических проблем в процессе отчуждения, применительно не только к Краснодарскому краю, но и по России в целом отмечается следующее.

1. В целях полноценной реализации права пользования, владения частью жилого помещения, составляющей долю в праве собственности, представляется необходимым предусмотреть специальную правовую норму:

- устанавливающую письменную форму для соглашений между долевыми собственниками жилища, прежде всего, в отношении соглашения о порядке пользования общим жилым помещением и предусматривающую возможность его регистрации в компетентных органах;
- гарантирующую возможность пользования местами общего пользования жилого помещения вне зависимости от размера принадлежащих долей;
- предусматривающую несение бремени по содержанию имущества в зависимости от фактической возможности пользоваться жилым помещением.

2. В целях поддержания баланса интересов долевыми собственниками жилища, а также исключения злоупотребления правом со стороны лица, владеющего незначительной долей в праве собственности на жилище, предлагается законодательно закрепить:

- минимальную норму жилого помещения для определения незначительной доли в праве собственности на жилище;
- ограниченный правовой статус лица, владеющего незначительной долей;

– обязанность органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, фиксировать в реестре недвижимости наличие у владельца незначительной доли ограничения в отношении права пользования жилищем, а также отражать данное обстоятельство в документе, подтверждающем право собственности.

3. Ввиду несовершенства механизма реализации права на компенсацию за невозможность использования имущества, пропорционального доле, предлагается скорректировать нормы пункта 2 статьи 247 ГК РФ, указав в ней, вместо не гарантирующего права – «потребовать компенсации», четкое право не владеющего собственника на «получение компенсации» от иных собственников, владеющих имуществом, составляющим его долю, а также третьих лиц, пользующихся имуществом с согласия таких сособственников, и корреспондирующую такому праву обязанность последних по выплате компенсации, если иное не установлено соглашением сторон.

4. В целях совершенствования механизма защиты прав и интересов долевого собственника жилища необходимо, учитывая ограниченность вариантов разрешения конфликтов между долевыми собственниками жилища, не подлежащего разделу, предусмотреть дополнительные варианты разрешения конфликта: принудительная продажа всего имущества третьему лицу с последующим распределением полученных денежных средств между бывшими участниками долевой собственности; принудительное прекращение права общей долевой собственности путем выкупа незначительной доли одного из участников долевой собственности; принудительная передача в пользование одному из участников долевой собственности на жилище всего объекта на определенное время; ввести специальную юридическую норму, предусматривающую право собственника жилья, включая долевого собственника, на компенсацию морального вреда.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По итогам проведенного исследования сделан ряд выводов, наиболее важные из которых вынесены на защиту. Так, резюмируя изучение вопроса права общей долевой собственности на жилые помещения и процесса их отчуждения, удалось выяснить, что общая долевая собственность не является какой-то новой особой разновидностью собственности. Это не особое экономическое отношение собственности, а лишь разновидность какого-либо самостоятельного отношения собственности, заключающаяся в одновременном присвоении конкретных материальных благ несколькими лицами. Общая долевая собственность базируется на трансформационных механизмах классического права собственности с его традиционными правомочиями владения, пользования и распоряжения. В реальном механизме функционирования правоотношений общей собственности возникает два объекта: вещь и доля. При любом распоряжении имуществом речь должна идти о реализации непосредственно не вещного правомочия собственников, а договорного соглашения, основанного на абсолютном имущественном праве собственников на идеальную долю.

Наиболее подробно в юридической литературе рассматривался вопрос о правовой природе доли в общей собственности и порядка отчуждения. В целях более рационального правоприменения, есть необходимость унифицировать уже имеющиеся нормы гражданского законодательства, дополнив их положениями о правилах осуществления и способах защиты преимущественных прав, соблюдая принцип юридического равенства.

Правовая природа извещения о намерении продать долю в общей долевой собственности носит дискуссионный характер. Большинство авторов исходит из того, что извещение о продаже, адресованному лицу, наделенному преимущественным правом покупки, имеет характер оферты, поскольку лицо, которому адресовано такое извещение вправе непосредственно свершать действия, направленные на приобретение соответствующего имущества, а продавец связан направлением извещения и не вправе уклониться от заключения договора купли-продажи. Проанализировав ст. 421 и ст. 435 ГК РФ предложение о заключении договора направляется лицом добровольно, по своему усмотрению и отражает свободное волеизъявление считать себя заключившим договор с адресатом, которым такое предложение будет принято.

Извещение же участников общей долевой собственности об отчуждении доли вправе направляется не по усмотрению собственника, а в силу обязательного для него предписания закона. Правовое значение такого извещения заключается только в одном: уведомить остальных собственников о намерении отчуждать свою долю постороннему лицу.

Большие затруднения у правоприменителя вызывает так же ситуация, при которой желание купить долю в общей собственности изъявили несколько собственников. На эту проблему имеются различные точки зрения. Но поскольку право приобрести долю основывается на том, что любой потенциальный покупатель уже является владельцем имеющейся доли, то потенциальные

покупатели имеют право приобрести ту часть отчуждаемой доли, которая пропорциональна доле, имеющейся у него. Для реализации данного предложения, возможно, дополнить ст. 250 п.1 ГК РФ следующим: «При возникновении интересов нескольких собственников на приобретение доли или ее части преимущественное право покупки между участниками устанавливается по их соглашению, а при не достижении такового, пропорционально размерам их долей в общей собственности.

Действующее законодательство в качестве обязательных требований к содержанию извещения о продаже доли в праве общей собственности устанавливает норму о необходимости указания в нем «цены и других условий» продажи (п. 2 ст. 250 ГК РФ). О каких «других условиях» идет речь, не уточняется. В данном случае, требования ГК РФ о необходимости указания в извещении условий продажи без какой-либо конкретизации их состава, могут быть безукоризненно соблюдены только при условии направления их уполномоченному субъекту одновременно с извещением о продаже доли в общей собственности.

1. В результате анализа действующего законодательства есть необходимость сформулировать еще ряд предложений по внесению изменений в действующее законодательство. С учетом особенностей распоряжения общим имуществом, изложить ст. 246 в следующей редакции.

1. «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, если иное не предусмотрено федеральными законами.

2. Если иное не предусмотрено федеральным законом, участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в долг свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ».

2. Статья 247 тоже требует изменений. Пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания: «несоразмерность части имущества, предоставляемой собственнику во владение и пользование, его доле, может быть устранена путем приведения размера долей в соответствие с установленным порядком пользования с выплатой участнику остальными собственниками компенсации за уменьшение размера доли, а также путем переоборудования общего имущества».

3. Статья 251 в части п. 2 может быть отражена в редакции: «Доля в праве собственности на жилое помещение переходит к приобретателю с момента ее государственной регистрации».

4. В ст. 252, а конкретно в п. 2 и 5 термин «выдел доли из общего имущества» заменить на: «выдел части общего имущества, соразмерно доле в праве собственности».

В результате анализа правоприменительной практики по спорам права собственности на жилые помещения и процесса их отчуждения можно сделать следующие выводы.

1. Суды по-разному подходят к решению вопроса о возможности предоставления во владение, пользование различными собственниками комнат в

квартире. Следует иметь в виду, что пользование смежными комнатами в квартире, хотя оно и обеспечивает в полной мере удовлетворение жилищных потребностей граждан, является для собственников более удобным вариантом, чем совместное использование квартиры или дома. Поэтому представляется целесообразным вынесение судами решений об установлении такого порядка пользования.

В случае продажи с нарушением преимущественного права покупки, защита нарушенного права состоит не в возврате доли продавцу, а в переводе прав покупателя на управомоченное лицо – участника долевой собственности. Срок на предъявление иска о переводе прав покупателя доли на участника общей долевой собственности является сокращенным специальным сроком исковой давности. Этот срок начинает течь с момента, когда собственник, право которого нарушено, узнал или должен был узнать о нарушении своего преимущественного права покупки. Восстановление пропущенного срока на предъявление иска о переводе прав покупателя осуществляется в соответствии с общими правилами. В связи с этим следует изменить существующую практику отказа в защите нарушенного преимущественного права покупки доли по истечении срока с даты совершения сделки.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Жилищный кодекс Российской Федерации. – М.: Юристъ, 2014. – 140 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1 и 2. Полный сборник кодексов. – М.: Юрист. 2008, – 356 с.
3. Семейный кодекс Российской Федерации. - М.: Норма: ИНФА–М, 2013. – 603 с. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть 1 и 2. Полный сборник кодексов. – М.: Юристъ, 2008. – 700 с.
4. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». – СПС «Гарант». Федеральный закон от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». – СПС «Гарант». «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462–1). – СПС «Гарант». Закон РФ от 04.07.1991 № 15411 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». – СПС «Гарант».
5. Федеральный закон от 03.08.2018 № 338–ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». – СПС «Гарант».
6. Закон РФ от 25.06. 1993 № 5242–1 «О праве граждан РФ на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах РФ». – СПС «Гарант».
7. Абрамян, К.Р. Отчуждение доли в общей собственности по новым правилам / К.Р. Абрамян // Право и экономика. – 2016. – № 11. – С. 21– 22. Агапова, Я.А. Принудительный выкуп незначительной доли в квартире: проблемы практики/ Я.А. Агапова, Н.В. Фирсова // Актуальные направления научных исследований: от теории к практике. – 2016. – № 4 – 2(10). –С.170–173. Баширина, Е.Н. Прекращение права общей долевой собственности незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы практики / Е.Н. Баширина, Н.В. Фирсова // Доклады Башкирского университета. – 2017. – Том 2. – № 3. – С. 531 – 534.
8. Баширина, Е.Н. Признание права собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры в многоквартирном жилом доме / Е.Н. Баширина, Н.В. Фирсова // Евразийский юридический журнал. – №2(81). – 2015. – С.130–131.
9. Бутова, Е.А. Основания возникновения общей долевой собственности: проблемы классификации / Е.А. Бутова// Законность и правопорядок в современном обществе. – 2014. – № 18. – С. 4549.
10. Вопрос-ответ (дата обращения: 18.05.2019). // Росреестр: официальный сайт. – 2016. – <http://www.rosreestr.ru>.
11. Гражданское право: в 4 т. Том 2. / отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Волтерс Клувер. – 2015.– С. 67–70.
12. Зарубин, А.В. Особенности применения вещно-правовых способов защиты к доле в праве общей собственности/ А.В. Зарубина //Гражданское право. – 2017. – № 5. – С. 21–24.

13. Как переоформить квартиру из совместной собственности в долевую? //Азбука права: электрон. журн. – 2018.
14. Конюх, Е.А. Защита права собственности на земельные доли (паи) посредством предъявления группового иска / Е.А. Конюх //Арбитражный и гражданский процесс. – 2017. –№ 1. – С. 41–46.
15. Куликова, С.В. Специфика права на долю в общей долевой собственности / С.В. Куликова, А.М. Прилуцкий. М.: Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования, 2016. –№ 2 (12). – С. 128–132.
16. Лоренц, Д.В. Отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимость: изменение роли нотариуса /Д.В. Лоренц // Адвокат. – 2016. – № 12. –С. 33 – 42.
17. Маркина, М.В. Защита прав и законных интересов участников долевой собственности на недвижимость при продаже доли одним из них / М.В. Маркина // Нотариус. – 2017. – № 5. С. 27–28.
18. Мисник, Н.Н. Правовая природа общей долевой собственности/Н.И. Мисник // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 24-26.
19. Мисник, Н.Н. Правовая природа общей собственности / Н.И. Мисник // Правоведение 1993. – № 1. – С. 33– 35.
20. Невзгодина, Е.Л. Правовые особенности продажи доли в праве общей собственности на жилье // Вестник Омского университета. 2016. № 5. - С. 56.
21. Номоленко, Н.О. Имущество и право в России. – 2017 г. – С. 34
22. Попеско, М.Э. Полнота права общей долевой собственности. Теория и практика применения. 2017 г. Прилуцкий, А.М. Судебная и внесудебная процедуры прекращения брака: сравнительно-правовой анализ / А.М. Прилуцкий// Современные подходы к трансформации концепций государственного регулирования и управления в социально-экономических системах: сборник научных трудов 4-й Международной научно-практической конференции. – 2015.–С. 315– 316.
23. Прощалыгин, Р.А. Некоторые аспекты нотариального удостоверения сделок по распоряжению жилым помещением, находящимся в общей долевой собственности / Р.А. Прощалыгин// Нотариус. – 2017. № 3.– С.16 –20.
24. Фогель, А.В. Особенности осуществления права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома // Юрист. 2015. –С. 27.
24. Фоков, А.П. Проблемы права общей собственности (теоретические и практические аспекты): дисс. д-ра юрид. наук / А.П. Фоков. –Рязань, –2003. – 152 с.
25. Штукатурова, Д.И. Долевая собственность на землю / Д.И. Штукатурова // СПС «КонсультантПлюс».
26. Постановление Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой ГК РФ» от 1 июля 1996 г. № 6/8 // Бюллетень Верховного суда РФ. – 1996. – № 9. СПС «Гарант».

27. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации о приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» от 24 августа 1993 г. № 8 // Российская газета. 1993. – № 124.
28. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 сентября 2014 г. – № 64–17 // Российская газета. – 2014. – № 6482. – СПС «Гарант».
38. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 13.11.2018 № 18–КГ18–186. – СПС «Гарант».
39. Письмо Минэкономразвития РФ от 07 апреля 2017 года № ОГ– Д23–3939 «О разделе индивидуального жилого дома». – СПС «Гарант».
40. Письмо ФНП от 31.03.2016 № 1033/03–16–3 О направлении Методических рекомендаций по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу (вместе с Методическими рекомендациями по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу, утв. решением Правления ФНП (протокол от 28.03.2016 № 03/16)). – СПС «КонсультантПлюс».
41. Письмо ФНП от 12.07.2016 № 2493/03–16–3. – СПС «КонсультантПлюс».

ПРИЛОЖЕНИЕ А