

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 совместной собственности

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2019.28630. ВКР

Руководитель работы
преподаватель кафедры СОТ
_____ С.В.Полякова
_____ 2019 г.

Автор работы
студент группы ДО–445
_____ А.В.Подберезкин
_____ 2019 г.

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

Челябинск 2019

АННОТАЦИЯ

Подберезкин А.В. Право общей совместной собственности – Челябинск: ЮУрГУ, 2019, ДО –445, 62 с., ил. нет, табл. нет, библиогр. список – 99 наим., прил. нет, 7 л. плакатов ф. А4.

Объектом данной дипломной работы являются правоотношения, возникающие в сфере общей совместной собственности, а также особенности её правового регулирования.

Цель выпускной квалификационной работы – анализ правовой природы общей совместной собственности в новейшем российской гражданском законодательстве и выявление актуальных проблем по данному вопросу с целью разработки рекомендаций, направленных на совершенствование нормативных правовых актов по данным вопросам.

В работе показаны теоретические основы правовой природы общей совместной собственности, дана организационно-правовая оценка законодательства по данному вопросу.

Результаты данного исследования имеют практическую значимость и могут применяться для улучшения эффективности применения российского законодательства.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	10
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	14
1.1 Понятие права собственности и права общей собственности общая характеристика	14
1.2 Основания возникновения, осуществления и прекращения различных видов права общей собственности.....	24 31
2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	35
2.1 Правовая специфика общей совместной собственности в гражданском законодательстве.....	35
2.2 Общая совместная собственность супругов.....	
2.3 Общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства.....	43
3 ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРАВА ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	48
3.1 Коллизионные проблемы общей собственности.....	48
3.2 Защита права общей собственности её участниками	62
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	66
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	70

ВВЕДЕНИЕ

Общая собственность на имущество была известна еще римскому праву, проблемы, связанные с ней, неоднократно затрагивались как зарубежными, так и отечественными цивилистами. Однако, сложность вопроса и постоянное усложнение экономических отношений востребуют исследование проблематики общей собственности на новом позитивном материале, с учетом изменяющихся отношений присвоения и распределения экономических благ. Кроме того, верное разрешение данных вопросов весьма существенно для тех областей общественной жизни, что представляют особый публичный интерес: сфер брака и семьи, а также аграрной сферы.

Актуальность темы данной работы заключается в том, что современная динамика развития экономической, правовой и социальной сферы деятельности общества, в частности её неустранимые и системные кризисы, свидетельствует о необходимости последовательной и комплексной трансформации системы экономических отношений, в том числе, и её составного элемента отношений общей совместной собственности.

Несмотря на то, что правовая регламентация общей совместной собственности в Российской Федерации тщательно проработана и закреплена, остаётся немало коллизионных моментов, связанных с конкретными судебными решениями, в связи, с чем появляется необходимость их дополнительного правового регулирования. Принятие разноречивых судебных решений в отношении общей (совместной) собственности связано с особенностями такой собственности, положением владеющих её субъектов и т. д. Также дискуссионным моментом по данным аспектам является то, что в праве отсутствует чёткий критерий, регулирования общей собственности в многоквартирном доме. Так же, как и неопределенность момента прекращения взаимоотношений совместной собственности.

Достаточного пояснения не существует в российском правовом поле.

Характерными правовыми особенностями российского общества последних лет являются сильнейший правовой нигилизм и низкий уровень правосознания граждан. Это связано с тем, что уже на протяжении нескольких десятков лет российское общество в целом и право в частности находятся в стадии реформирования, вследствие чего в стране отсутствует правовой порядок. Это тесно связано с необходимостью дальнейшего урегулирования правовых норм в отношении общей совместной собственности, которые являются одними из самых сложных и неопределенных видов общего имущества. Следовательно, совершенствование их механизма правового регулирования, должно подтолкнуть общество к преодолению указанных явлений.

Как уже было указано, наиболее важными аспектами, которые нуждаются в правовом урегулировании, среди всех видов общей совместной собственности являются: пренебрежение неделимостью объекта собственности при разделе либо выделе доли, распределение ответственности совместно нажитого имущества безотносительно к его фактическому использованию, проблема раздела общей совместной собственности между супругами.

Однако следует отметить, что в российском правовом поле постепенно, такие проблемы поднимаются не только в профессиональной литературе, но и в деловой практике.

Следовательно, вышеизложенные факты являются основой актуальности и своевременности написания работы по данной теме.

Степень разработанности данной темы в научных кругах достаточно обширна. По выбранному вопросу имеется широкий круг теоретических и практических материалов, т. к. аспекты правового регулирования общей совместной собственности являются дискуссионными среди учёных-цивилистов и законодателей.

Среди современных исследований стоит обратить внимание на работу В.В. Витрянского и М.И. Брагинского в которой представлен обобщённый результат работы над исследованием гражданско-правовых договоров купли-продажи, которые были классифицированы по критерию направленности результата. В данном издании широко рассмотрены договора, направленные на передачу имущества, а также представлен анализ других видов договоров купли-продажи. Также в данной работе использованы исследования таких авторов как: Д.А. Баринов, П.А. Стрельников, Ю.А. Тарасенко и др.

На основании вышеизложенного следует заключить, что **объектом данного исследования** являются правоотношения, возникающие в сфере общей совместной собственности, а также особенности её правового регулирования.

Предметом данной работы стали нормативные правовые акты, регламентирующие правовой режим права общей совместной собственности, а также специальная юридическая литература, посвященная рассмотрению данного вопроса.

Цель исследования заключается в комплексном анализе правовой формы общей совместной собственности, ее специфики и отличительных черт, а также правоотношений, складывающихся по поводу общей совместной собственности.

Для достижения поставленной цели автором работы поставлены следующие **задачи**:

- 1) дать общую характеристику общей совместной собственности;
- 2) обозначить понятие и основания возникновения права общей совместной собственности;
- 3) охарактеризовать правовой режим права общей совместной собственности супругов и членов крестьянского (фермерского) хозяйства;
- 4) определить методы защиты общей собственности её участниками
- 5) провести анализ судебной практики
- 6) выявить коллизионные проблемы в отношении общей совместной собственности и предложить возможные пути их решения.

Методологической основой данного исследования являлись как общенаучные диалектические методы познания, так и частнонаучные методы познания, такие как: анализ и синтез, системный, формально-логический. Также применялись сравнительно-правовой метод исследования, который был выражен в сравнении отечественного и зарубежного законодательства. Историко-правовой метод был применён при исследовании исторических изменений правового регулирования вопросов, изученных в данной теме.

Также раскрытие данной темы производилось с помощью изучения нормативных правовых актов, среди которых были Конституция Российской Федерации, Гражданский Кодекс Российской Федерации, а также другие нормативные правовые документы различной юридической силы, также специализированная литература, монографии и методические разработки.

Теоретической основой исследования послужили работы как современных учёных, так и исследователей прошлых времён, такие как: Тихомиров, М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, О.С. Иоффе, К.И. Скловский, Е.А. Суханов, Г.Ф. Шершеневич.

Научная новизна исследования. Дипломная работа составлена на основе комплексного анализа теоретико-практических вопросов правового регулирования общей совместной собственности, а также на анализе действующих законодательных норм и судебной практике.

Теоретическая и практическая значимость исследования. Сформулированные в данной работе теоретические положения, могут быть использованы в плане практической работы над совершенствованием норм гражданского законодательства Российской Федерации в сфере аспектов правового регулирования общей совместной собственности, а также для развития научно-исследовательской деятельности по данному направлению.

Структура исследования полностью отражает предмет, цели и задачи исследования. Она состоит из введения, трёх глав и заключения.

Во введении раскрываются актуальность, объект и предмет исследования, степень разработанности темы, цели и задачи работы, а также теоретическая и практическая значимость дальнейшей работы над ней.

Первая глава является теоретической. В ней дана общая характеристика права общей собственности, и её разновидности собственности совместной, а также рассмотрены её понятие, содержание и сфера применения.

Вторая глава непосредственно посвящена анализу правового регулирования общей совместной собственности.

Третья глава содержит в себе методы защиты права общей собственности её участниками и анализ коллизионных проблем судебной практики по выбранной теме и даёт рекомендации по их разрешению.

В заключении подводятся итоги исследования и формулируются окончательные выводы по теме.

1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1 Понятие права собственности и права общей собственности общая характеристика

Прежде, чем дать определение и охарактеризовать юридическую природу права общей совместной собственности, необходимо сформулировать основные положения о праве собственности, так как понимание права общей совместной собственности исходит из понимания права собственности с учетом некоторых особенностей, о которых будет упомянуто далее.

Доктрина гражданского права по-разному определяет понятие «право собственности»¹.

Право собственности – это система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещью по собственному усмотрению и в своих интересах, также отношения по устранению вмешательства третьих лиц в сферу его хозяйственного господства².

Право собственности – вещное право, в котором усмотрение собственника определяется его волей, пределами и ограничениями, установленными законом в интересах третьих лиц и общества в целом³.

Право собственности относится к подотрасли гражданского права – вещному праву. В действующем ГК РФ отсутствует понятие права собственности, но в п. 1 ст. 209 раскрываются правомочия собственника в отношении своего имущества – владение, пользование и распоряжение.

Подводя итог вышесказанному, стоит отметить, что право собственности – совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения в сфере присвоения имущества, которое реализуется через правомочия владения, пользования, распоряжения имуществом и осуществления иных действий (не запрещенных законом и не нарушающих права и интересы третьих лиц) по отношению к другим лицам по поводу этого имущества (с надлежащим исполнением обязанностей по содержанию своего имущества).

При праве общей долевой собственности, которое принадлежит нескольким лицам, каждый из собственников не обладает всей полнотой права на вещь, а ограничен в своем праве правами других участников. Воля каждого из участников по отдельности недостаточна для осуществления права.

Необходимо достигнуть соглашения по всем вопросам между всеми сособственниками. Как отмечено литературе, «право общей собственности – право, при котором несколько лиц являются субъектами права собственности

¹ Гражданское право. Внедоговорные обязательства: Учебное пособие / Попович М.М. Вологда: ВИПЭ ФСИН России, 2016. – 302 с.

² Мардалиев, Р.Т. Гражданское право / Р.Т.Мардалиев – М.: Питер, 2018.– 156 с.

³ Иванова, Е.В. Гражданское право России / Е.В. Иванова. – М.: Книжный мир, 2018. – 381с.

на одно и то же имущество, но так, что каждому из них принадлежит право только на его идеальную долю».⁴

В п. 1 ст. 244 ГК РФ содержится определение общей собственности как имущества, находящегося в собственности двух или нескольких лиц, принадлежащего им на праве общей собственности. Законодатель разделяет общую собственность на общую совместную собственность и на общую долевую собственность. Сходство между двумя названными видами в том, что имущество принадлежит на праве общей собственности двум и более лицам.

Существует несколько точек зрения в доктрине гражданского права по вопросу разграничения двух видов:

- в совместной собственности отсутствуют доли, поэтому сособственник не имеет права распоряжения долей;
- в общей совместной собственности есть доли, но их размер заранее не определен;
- разделение общей собственности на два вида является условным, так как размер долей сособственников заранее известен и в совместной, и в долевой собственности;
- в основе отношений совместной собственности имеется равенство прав сособственников, чего нельзя сказать о долевой собственности.

Каждая позиция имеет обоснование у ее сторонников, но представляется, что вторая точка зрения соответствует буквальному толкованию п. 2 ст. 244 Гражданского кодекса РФ: в совместной собственности доли имеются, но они не определены изначально. Доли устанавливаются при разделе между участниками собственности или при выделе доли одного из них⁵.

Выделим основные критерии, по которым можно отграничить общую совместную собственность от долевой собственности:

Порядок определения долей: Совместная собственность – доли сособственников заранее не определены; долевая собственность – доли установлены законом или соглашением сторон;

основания возникновения режима владения собственностью: Совместная собственность – в случаях, которые установлены законом, например, общая собственность супругов, собственность крестьянского (фермерского) хозяйства; долевая собственность – по соглашению сторон и в случаях, установленных законом.

Субъекты: Совместная собственность – граждане, находящиеся, как правило, в личных и лично-хозяйственных отношениях; долевая собственность – физические лица, юридические лица, публичные образования; Порядок реализации правомочий сособственников: Совместная собственность – сособственники сообща владеют и пользуются общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Каждый из участников вправе распоряжаться общим имуществом, если иное не установлено

⁴ Иванова Е.В. Гражданское право России / М.: Книжный мир, 2018. – 382 с.

⁵ Гувев А.Н. Гражданское право. Том I / М.: ИНФРА-М, 2018. – 260 с.

соглашением между ними, так как согласие на распоряжение общим имуществом предполагается. Правом преимущественной покупки участник совместной собственности не обладает. Участники не могут передать свое право третьим лицам без прекращения самого режима совместной собственности; долевая собственность – владение и пользование имуществом осуществляется по соглашению всех собственников, если не удалось достигнуть соглашения – в порядке, установленном судом. При этом участник долевой собственности вправе распорядится своей долей (продать, подарить, завещать и так далее) с соблюдением права преимущественной покупки других собственников (ст. 246, 250, п. 2 и 3 ст. 253 ГК РФ);

Возможность трансформации одного вида собственности в другую: Трансформация совместной собственности в долевую собственность возможна при заключении договора между собственниками (при разделе общего имущества, при выделе доли одним из участников); трансформация долевой собственности в совместную собственность не допускается, так как образование совместной собственности возможно только в определенных законом случаях.⁶

Распределение результатов деятельности собственников: Совместная собственность – плоды, продукция и доходы от использования имущества поступают в состав общего имущества и используются всеми участниками в равной мере. Уплату налогов, сборов и иных платежей, расходы по содержанию имущества собственник выполняет без учета долевого принципа; долевая собственность – распределение соразмерно долям собственников, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Расходы по содержанию общего имущества производятся из размера доли в общем имуществе⁷.

Порядок раздела имущества и выдела доли: Совместная собственность – для начала необходимо определить размер доли каждого собственника и произвести раздел или выдел доли; долевая собственность – раздел или выдел доли производится пропорционально доли каждого из участников.

Таким образом, мы выяснили юридическую природу права общей совместной собственности и теперь можем дать развернутое определение права общей совместной собственности на основе проведенного исследования.

Общая совместная собственность это собственность нескольких лиц на одно и то же имущество без определения долей, в которой может находиться, как делимая, так и неделимая вещь, а также совокупность таких вещей, составляющих единство.

Несмотря на то, что право общей собственности не представляет собой единого субъективного права, оно не является простым приемом юридической техники. За правом общей собственности стоят полноценные субъективные права собственности объединенных общностью имущества лиц на их доли.

⁶ Юкша Я. А. Гражданское право: Учеб. пособие. — 4-е изд. — М.: ИНФРА-М, 2017.— 246 с.

⁷ Кодолов В.А. Гражданское право. Курс-минимум / М.: Магистр, 2018.— 122 с.

1.2 Основания возникновения, осуществления и прекращения различных видов права общей собственности

Общая собственность возникает всякий раз, когда несколько лиц приобретают право собственности на один и тот же предмет установленным законом способом⁸.

Право общей совместной собственности возникает на основании разных юридических фактов. В большинстве случаев это совершение несколькими лицами гражданско-правовых сделок, прежде всего купли-продажи и договоров о совместной деятельности, изготовление или создание ими новой неделимой вещи, наследование неделимой вещи несколькими лицами.

В состав общего имущества поступают также плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в общей совместной собственности, которые сообща владеют им.

Традиционно основания возникновения права собственности принято делить на первоначальные и производные⁹. К первой группе относятся юридические факты, по которым отсутствует правопреемство. При производных основаниях право собственности нового собственника основывается на праве предыдущего собственника независимо от того, по воле или помимо воли предшествующего собственника происходит переход права собственности.

В юридической литературе отмечено, что происходит подмена терминов «основания» и «способ» приобретения права собственности. Под способом приобретения следует понимать фактические действия, с которыми закон связывает возникновение права собственности. Основаниями приобретения являются юридические действия и события¹⁰

Таким образом, основания приобретения права общей собственности – это юридические факты, в силу которых осуществляются (реализуются) способы приобретения права общей собственности. Основаниями приобретения являются юридические действия или события. В связи с данным выводом, в юридической литературе разделяются первоначальные способы приобретения права собственности и производные. К первоначальным способам приобретения права собственности можно отнести создание вещи и завладение¹¹. А уже основаниями приобретения права собственности на новую вещь являются:

- изготовление или создание вещи для себя с соблюдением требований закона и иных правовых актов;
- использование имущества и получение в результате этого плодов, продукции и доходов;
- переработка;

⁸ Гражданское право / Алексей П.В., Рассолов М.М., Кузбагарова А.Н., 3-е изд. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. – 289 с.

⁹ Гражданское право. Договорные обязательства: Курс лекций / Асмандияров В.М. ФСИН России, 2016. –121 с.

¹⁰ Кодолов В.А. Гражданское право. Курс-минимум / М.: Магистр, 2018. С. 122.

¹¹ Тихомиров М.Ю. Общее имущество в многоквартирном доме. Практическое пособие / М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2014. С. 99.

– самовольная постройка.

Основаниями приобретения права собственности путем завладения являются:

- сбор общедоступных вещей;
- судебное решение о признании права собственности на бесхозное недвижимое имущество;
- отказ собственника от движимых вещей;
- находка потерянных вещей;
- приобретательная давность;
- приобретение права собственности добросовестным приобретателем при наличии предусмотренных ст. 302 ГК РФ оснований для отклонения иска собственника.

К производным способам приобретения права собственности относятся передача, изъятие, выкуп. Основанием передачи являются:

- договоры об отчуждении имущества;
- наследование;
- реорганизация юридического лица.

Случаями изъятия являются:

- национализация, которая осуществляется на основании специальных законодательных актов;
- реквизиция, осуществляемая на основании решений органов государственной власти;
- конфискация имущества, которая производится по решению суда либо в административном порядке;
- обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника, осуществляемое на основании решения суда.

Выкуп, также, как и изъятие имущества, возможен только государством в следующих случаях:

- выкуп недвижимого имущества, который осуществляется в результате изъятия земельного участка;
- выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, осуществляемый в результате угрозы утраты ими своего назначения;
- выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними.

Особым производным способом является внесение паевого взноса членами потребительского кооператива и другими лицами, имеющими право на паенакопления (например, супруги и члены семьи)¹². Как представляется, данное основание можно отнести к способу передачи имущества.

Все перечисленные основания можно отнести и к основаниям возникновения права общей долевой собственности. Однако, основания возникновения права общей собственности не совпадают с основаниями возникновения права собственности, описанными в гражданском

¹² Толстой Ю.К. Гражданское право. Учебник / ред. А.П. Сергеев. М.: Проспект; Издание 2-е, перераб. и доп., 2015. – 265 с.

законодательстве. Это объясняется тем, что обстоятельства, относящиеся к общей собственности, порождают имущественную общность, а не право собственности. Поэтому необходимо различать основания возникновения права общей собственности от оснований возникновения права собственности.

В соответствии с п. 4 ст. 244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором. Кроме того, в п. 5 указанной статьи сказано, что по соглашению участников совместной собственности, а при не достижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Можно сделать вывод, что законодатель разделяет возникновение общей собственности на неделимое имущество и на делимое имущество. Исходя из указанных норм, общая долевая собственность на делимое имущество может возникать как в силу закона, так и на основании договора. Что касается общей собственности на делимое имущество, то некоторые авторы полагают, что она возникает только в силу закона. Полагаем, данное мнение не соответствует законодательству. Во-первых, в ст. 244 ГК РФ прямо и четко об этом не сказано. Во-вторых, одним из важнейших принципов гражданского права является свобода договора, который заключается в том, что субъекты гражданского права вправе заключать договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. И в-третьих, большинство норм гражданского права имеют диспозитивный характер. Следовательно, договор, который направлен на создание общей совместной собственности на неделимое имущество, не противоречит нормам ГК РФ об общей совместной собственности¹³.

Вывод по разделу 1

Таким образом, предлагаем обоснованную следующую классификацию оснований возникновения права общей совместной собственности:

- основания возникновения права общей совместной собственности в силу закона;
- основания возникновения права совместной долевой собственности по договору.

Особым основанием возникновения права совместной долевой собственности является решение суда.

Не будем перечислять те основания, которые мы уже ранее отнесли к общим основаниям возникновения права собственности, а остановимся на тех основаниях, которые прямо перечислены в законе как основания возникновения пра-

¹³ Коршунова Н. М. Гражданское право. В 3 частях. Часть 3 / под редакцией В.П. Камышанского, В.И. Иванова. М.: Эксмо, 2018. – 248 с.

ва общей собственности. К основаниям возникновения права общей совместной собственности в силу закона можно отнести:

- приобретение недвижимого имущества в многоквартирном доме и иных объектах недвижимости;
- приватизация жилых помещений несколькими лицами;
- улучшение жилищных условий с использованием средств материнского капитала;
- наследование имущества несколькими наследниками;
- признание брака недействительным;
- фактические брачные отношения;
- обнаружение клада;
- хранение вещей с обезличением;
- ведение личного подсобного хозяйства.

К основаниям возникновения права общей совместной собственности по соглашению сторон относятся:

- заключение соглашений между супругами: брачный договор, соглашение об определении и соглашение о разделе имущества;
- заключение договора простого товарищества;
- заключение договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Необходимо обратить внимание на то, что прямо об образовании общей совместной собственности у поклажедателей на переданные на хранение вещи в ст. 890 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14–ФЗ (в ред. от 05.12.2017) не говорится. Кроме того, основная часть норм, регулирующих режим общей собственности, не может применяться к такой ситуации, но такое последствие очевидно.

В связи с этим, полагаем необходимым закрепить в ГК РФ норму, согласно которой в случае передачи на хранение несколькими лицами вещей, определенных родовыми признаками, вещи эти обезличиваются хранителем и устанавливается общая совместная собственность сдавших вещи на хранение в соответствии с количеством сданных ими вещей.

Каждый сособственник может распоряжаться своей долей в общем имуществе по своему усмотрению. Для распоряжения долей, в том числе отчуждения, не следует испрашивать согласия других участников общего имущества. При этом им не безразлично, кто займет место совладельца, отчуждающего свою долю. В результате этих и других обстоятельств в законодательстве должны быть установлены нормы, которые, не ущемляя права собственника управлять своей долей, одновременно обеспечивали бы, насколько это возможно, интересы других участников общего имущества. Этой задаче призваны содействовать установления закона о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли¹⁴.

¹⁴ Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

Далее в кодексе мы находим что, «продавец доли обязан письменно уведомить других совладельцев о намерении продать долю третьему лицу с указанием цены и других условий продажи. Если другие сособственники отказываются от покупки доли или не приобретут доли в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки, любой другой сособственник вправе требовать перевода прав и обязанностей покупателя в течение трех месяцев в суде»¹⁵.

Из кодекса видно, что как долевая, так и совместная общая собственность возможна для граждан, чего нельзя сказать о государственных и муниципальных образованиях, включая юридические лица, права на совместную общую собственность для них недоступны, и они вынуждены довольствоваться исключительно только общей долевой собственностью.

Из истории возникновения права собственности важным правовым памятником является Соборное Уложение 1649 года Алексея Михайловича Романова. Так глава 17 Уложения «о вотчинах» имеет указания на процесс эволюции права общей собственности. Соответственно, статьи 13, 14, 15 свода можно выделить следующие факты: – Во-первых, родственники и члены семьи имели безраздельное право владения вотчиной. – Во-вторых, гарантировалось равенство долей. В-третьих, распоряжение вотчиной было возможно только с согласия других совладельцев и право свободного распоряжения своей долей.

Так, А. М. Гуляев считает, что «право собственности, принадлежащее общине, – это право, которое каждый член общества может потребовать, чтобы часть земли, приобретенная в общественную собственность, была выделена ему в частную собственность (участок), соразмерную доле его участия в приобретении этой земли»¹⁶.

К.П.Победоносцев выделил следующие признаки общинного владения: «1. Физическое лицо, находящееся в общинной собственности, не имеет права претендовать на какую-либо количественную часть имущества, находящегося в его исключительной власти; 2. Каждый член общины имеет право собственности; 3. Владение и пользование имуществом принадлежит всей общине»¹⁷.

Основания возникновения общих прав собственности являются вполне традиционными и возникают на началах различных юридических фактов.

В наибольшем количестве случаев и наиболее распространенными являются гражданско-правовые сделки (купли-продажи, договоров о совместной деятельности, таких как создание простого товарищества).

¹⁵ Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

¹⁶ Гуляеву, А. М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства, кассационной практики Прав. Сената и проекта Гражданского уложения (издание 4-ое, пересмотренное и дополненное). / А.М. Гуляеву, – С.-Петербург, типография М. М. Стасюлевича, 1913 г., с. 15

Примером могут служить совместные действия, связанные с приобретением дорогостоящего имущества. Это требует консолидации финансов. В итоге для каждого из участников выделяются доли. Права подразумевают и вытекающие из них обязанности, так «каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению»¹⁸.

Имеют такой статус и парковки под жилыми домами, потому что такое отдельное место невозможно считать недвижимым объектом. Предметом сделок по их приобретению выступает именно право общей долевой собственности на это имущество.

Другая причина – прямое указание закона. Например, часть 1 ст. 290 ГК РФ предусматривает права собственников жилья на общее долевое имущество, используемое для эксплуатации всего многоквартирного дома. То же самое относится и к совместному имуществу супругов, определяемому правилами СК РФ.

В случаях, когда доля соответствующего собственника незначительна, и не может быть реально выделена, так же когда собственник не имеет прямой заинтересованности в членстве на общее имущество, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. Так в кодексе мы находим что, «с получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе»¹⁹. При получении компенсации сособственник утрачивает право на долю в общем имуществе (п. 1 ст. 246; п. 1 ст. 247; п. 4 и 5 ст. 252 ГК РФ). В этом отношении нормы ГК не скоординированы с друг другом, поскольку правила о необходимости согласия всех сособственников при осуществлении права распоряжения общей долевой собственностью сформулировано в законе без каких-либо исключений. И действительно при выплате компенсации совладельцу вопреки его согласию вместо выделения доли в натуре, существует порядок общего долевого имущества в установленном судом порядке, который допускается законом только во владении и пользовании им. По решению суда происходит исключение совладельца из числа участников общего имущества, чего на таких условиях он может и не желать.

¹⁸ Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

¹⁹ Там же

2 ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Правовая специфика общей совместной собственности в гражданском законодательстве

Право собственности занимает центральное место в системе вещных прав Российской Федерации, не говоря уже о развитых странах мира. Так право собственности является фундаментальным вещным правом. Все остальные гражданские права как бы носят на себе печать производного характера от права собственности. Поэтому право (совместной) собственности является, так сказать, правом интегральным, вбирая в себя через гражданско-правовое регулирование целую группу самостоятельных правомочий. Всякое следующее из которых, может быть реализовано автономно.

Институт права общей собственности в Российской Федерации, несмотря на многочисленность реформ гражданского законодательства, по-прежнему остается образцовым примером стабильности благодаря тому, что он опирается на опыт многовековой мировой традиции. Прежде всего, и, в частности, на традицию римского гражданского права, которая и по сей день, является краеугольным камнем в понимании права общей совместной собственности европоцентристского мировоззрения.

Понимание гражданской нормы права, являющееся основой права общей собственности, претерпело лишь незначительное изменение, оставшись неизменным по существу.

В то же время римские юристы рассматривали общее имущество как своего рода правовой казусу, которое так и не получило «гражданства» в Римской Империи. Право собственности признавалось только за индивидуальным собственником вещи, что препятствовало узакониванию совместного владения вещью.

В истории права Российской Федерации, был период, когда модели собственности вырабатывались на частнособственнической приватизационной основе, а именно в девяностые годы. На последующем историческом этапе развития в области имущественных отношения были внесены поправки, но, тем не менее, только определенная часть индивидуального имущества, смогла получить общественный совместный характер.

Кроме того, закон не уделяет должного внимания сроку совместной собственности. Только в рамках современного семейного права проблема совместной собственности на имущество в официальном браке становится актуальной, порождая институт брачного контракта.

С учётом данных выше положений неправильно было бы заключить, что у общей совместной собственности нет субъекта им владеющим, и оно расплывается в неопределенном понятии «общества», но правильно заключить, что у любой собственности вне зависимости от её правовой формы всегда имеется хозяин. Будь, то

хозяин, не персонифицированный как в случае государства и муниципалитета, так и персонифицированный как в лице физического или юридического собственника.

Действующий Гражданский Кодекс Российской Федерации от 1994 г. наиболее подробно регулирует правоотношения общей совместной собственности в части первой, разделе II «Право собственности и другие вещные права» главы 16 «Общая собственность»; ст. 253 – 259; Хотя менее выраженные отсылки разбросаны на права общей собственности разбросаны повсюду в ГК. Так в гражданском законодательстве мы находим основные положения наследственных правоотношений в ст. 1164 – 1170;

Инструментом регулирования должна быть единая шестнадцатая глава ГК, в которой должны быть сосредоточены все основные положения. Движение к правовой унификации законов упрощает задачу не только юристу, но и рядовому гражданину.

Общая совместная собственность, вопреки её всеобщему распространению, может быть представлена амбивалентно. Супружней формой собственности на квартиру, гараж, участок, так и в форме коллективной организации крестьянского фермерского хозяйства – ферма, колхоз.

При заключении брака, как его непосредственный результат, образуется общая совместная собственность супругов. Все владельцы совместной собственности могут распоряжаться ею только по предварительному согласованию и с одобрения всех её владельцев. При этом любые сделки, совершенные собственником или собственниками с совместным имуществом без согласия других собственников, имеющих права на это имущество, не будут считаться действительными.

Подытоживая можно, сказать, что такие соглашения, по сути, являются договорами простого товарищества (о совместной деятельности), предусмотренную частью 2 статьи 1041 ГК РФ, ведь для контрактов о совместной деятельности законодательство не устанавливает особой формы заключения, значит, применяются общие правила, т. е., устная или письменная форма сделок.

«Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона»²⁰.

Теоретически у субъектов общей совместной собственности есть доли в праве общей собственности, однако обозначаются они в определенный момент, в момент выдела доли. Что коренным образом отличает совместную собственность от долевой, так это присущее ему равенство, распространяющееся на всех её членов.

Правовой спецификой общей совместной собственности является так же и, то, что отечественный законодатель, определяя случаи возникновения общей совместной собственности, исходит из наличия личной, доверительной связи между участниками отношений общей совместной собственности. И действительно, анализируя нормы действующего ГК РФ совершенно определённо можно умозаключить, что этой доверительной связи законодатель придаёт вполне правовое значение.

²⁰ Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

Итак, квалифицирующий признак, присущий отношениям общей совместной собственности, является множественность на стороне субъектного состава при наличии единого объекта права собственности.

Подводя итог вышесказанному, бесполезно будет ещё раз подчеркнуть, что является неотъемлемым маркером общей совместной собственности. Это право имеет отношение не столько множественность субъектов к одному имущественному предмету, сколько ко многим вещам одного собственника.

2.2 Общая совместная собственность супругов

Гражданское право близко связано со всеми отраслями права. А имущественные отношения супругов, являющиеся под отраслью гражданского права, занимают значительное место в семейном праве. Так одной из форм общей совместной собственности является общая собственность супругов (ст. 256 ГК РФ), так же необходимо принять во внимание, что правила статьи 256 Гражданского кодекса должны применяться с учетом положений Семейного кодекса.

В РФ действует основной режим общей совместной собственности супругов на брачное имущество, иной режим можно установить только по посредствам брачного договора.

СК РФ дает супругам возможность самостоятельно решать, каким образом они будут определять свои имущественные отношения в правовом поле, для этого им предоставляется возможность заключить брачный договор, который по соглашению супругов подробно будет определять все нюансы прав и обязанностей, брачующихся на приобретенное имущество, где они сами установят правовой режим владения, пользования и распоряжения имуществом посредством договоренностей.

Контрактный порядок имущества супружеской пары определяется СК РФ его восьмой главы. «Договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение»²¹.

Общая собственность супругов - по гражданскому законодательству РФ «имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества»²².

Имущественные отношения представляют собой экономический базис любой семьи, поэтому право уделяет им такое пристальное внимание. В частности, супружеские имущественные отношения затрагиваются двумя отраслевыми правовыми системами - семейным и гражданским правом,

²¹ Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

²² Там же

Вопрос о корреляции личных и имущественных отношений в семейном праве является дискуссионным. По соображению М.В. Антокольской: «в семейном праве, так же, как и в гражданском, на первом месте стоят имущественные отношения, поскольку большинство личных отношений в семье не подвластны правовому регулированию».²³ Этот взгляд представляется мне приоритетным.

Детально супружеские правоотношения регулирует ст. 256 ГК РФ. «Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью. Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т. п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался». Далее «имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т. п.)».

При определении совместной собственности супругов, порядка владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в их совместной собственности, помимо статей 34-35 СК РФ, применяются статьи 244, 256 ГК РФ, а также нормы ГК РФ, содержащие общие положения о собственности.

В соответствии с СК РФ «имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью»²⁴.

Традиционной законодательная позиция, стоит на том, что право на общую совместную собственность принадлежит и не работавшему по уважительной супругу, ведь по мнению закона он непосредственно участвовал в введении совместного бытового хозяйства.

«К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие). Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов

²³ Антокольская М.В. Семейное право. – М.: Юрист, 1996. – 10 с.

²⁴ "Семейный кодекс Российской Федерации" от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 29.05.2019) Ст.34 п.1

оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства»²⁵.

Нам стоит задаться вопросом, с какого именно момента средства делаются общей совместной собственностью супругов?

Следует сразу обозначить свой ответ, более целесообразным мне представляется момент исчисления заработка либо приобретение права на него одним из членов семьи так, например, они могут быть переведены на счет другого лица. Так как оставшиеся два не выдерживают критики, так как фактическое получение зачастую невозможно отследить, а передача заработка семье не является обязательной традицией внутри российских семейных ценностей. Сейчас большинство молодоженов тяготеют к раздельному и самостоятельному семейному бюджету. Изъятие, разумеется, составляют только пенсии, пособия, которые по прямому указанию закона становятся общим имуществом с момента их получения уполномоченным лицом.

Ст. 34 СК закрепила, что к общему имуществу супругов, нажитому во время брака, относятся «приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства»²⁶.

Совместное общее имущество принадлежит супругам на равных основаниях в одинаковой степени.

В официальном правовом источнике (ГК РФ) мы находим презумпцию на распоряжение совместной собственностью одним супругом, в согласии с которой «распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом»²⁷. Значит с согласия другого супруга.

Это положение в значительной мере упрощает свершение сделок с общей совместной движимой собственностью, так как может осуществляться без доверенности отсутствующего супруга. С точностью да наоборот обстоит дело с недвижимой собственностью, т. е., того имущества в отношении которого необходима государственная регистрация либо нотариальное заверение (квартира, частный дом, подсобные помещения, гараж, садовый участок), здесь необходимо твердое согласие обоих супругов. И только в двух исключительных случаях сделка может, действительно без согласия второго супруга, когда 1. Объект собственности является иму-

²⁵ Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

²⁶ Там же

²⁷ Федеральный закон от 22.11.1990 № 348-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве». – СПС «Гарант»

ществом одного и только одного супруга и 2. если по причине длительного отсутствия второй супруг судебным решением был признан безвестно отсутствующим.

Какое угодно имущество, может находиться в совместной собственности супругов, за исключением вещей, изъятых из оборота и «вещей индивидуального пользования, драгоценностей и других предметов роскоши»²⁸.

По-прежнему полемичным вопросом остаётся раздел предметов профессионального назначения супругов, как, к примеру, у врача – медицинского оборудования, программиста - ПК, скрипка музыканта. Семейный кодекс хранит благоразумное молчание по этому поводу. Но существует общее правило ГК, что судьба предмета напрямую зависит от его стоимости, если стоимость невысока это вещи индивидуального пользования, которые принадлежат только одному конкретному супругу. При обратной ситуации, когда вещь дорогостояща её относят к совместной собственности супругов, ведь она приобреталась за счёт общего бюджета и зачастую в ущерб интересам семьи. Профессиональная деятельность, конечно же, учитывается при разделе общего имущества, так в натуральной форме предмет получает именно тот супруг, чью сферу деятельности он затрагивает, второму причитается денежная либо другая компенсация.

В книгах о правоведении принято считать, что объектами совместной собственности супругов являются предметы, не относящиеся к имуществу одного из супругов. В свою очередь в совместную собственность супругов закон включает только имущественные права, но не обязательства (долги).

Ценные бумаги, акции, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные организации, так же могут выступать в качестве объекта совместного имущества супругов, если не будет доказано обратное. Юридически не важно, на имя кого или кем из супругов были депонированы денежные средства или приобретены ценные бумаги.

В гражданском кодексе есть численное ограничение на возможное количество организационных форм предприятий, что бывает учитывать не лишним при разделе бизнеса «юридические лица, являющиеся коммерческими организациями, могут создаваться в организационно-правовых формах хозяйственных товариществ и обществ, крестьянских (фермерских) хозяйств, хозяйственных партнерств, производственных кооперативов, государственных и муниципальных унитарных предприятий».²⁹

Еще один интересный фактор: средства, переданные учредителем в уставной капитал, к примеру, супругом не могут считаться общими для обоих супругов, а числятся за переданным их лицом.

Равно как, приобретенные таким образом акции или доли, если они оплачены общими средствами, становятся общей собственностью супругов. Следовательно, именно акции или доли (и сопутствующие им права) могут стать объектом раздела.

²⁹ Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

Подводя итог, стоит отметить, что в отечественном законодательстве отсутствует понятие "фактического брака", т. е., не зарегистрированного сожительства двух лиц, так в соответствии с законом незарегистрированный брак, не считается браком и не порождает права на общую совместную собственность. Спорные моменты, связанные с вопросом раздела совместно нажитого имущества, лиц, живущих в так называемом «гражданском браке», необходимо разрешать, руководствуясь нормами Гражданского кодекса, но не семейного, как можно было бы ложно умозаключить.

Говоря о супружестве, нельзя обойти вниманием тот факт, что семья является собой, прежде всего социальный институт, т. е., объединение минимум двух людей посредством записи акта гражданского состояния, зарегистрированные таким образом, члены общества дают своё согласие на раздел имущества в случае расторжения брачного союза. Правила, установленные статьей 37 СК предписывают «имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов, либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие)»³⁰. Это положение может применяться и к автомашинам, дорогостоящим приборам и оборудованию длительного пользования, в современных условиях - к предприятиям.

Знание прав общей совместной собственности супругов необходимо каждому, так как каждый из нас, как правило, воленс-ноленс является заинтересованным субъектом общей совместной собственности: в форме ли супруга (и), жильца многоквартирного дома или же участника крестьянского хозяйства. Основательное понимание правового режима, наряду с детальной проработкой нюансов регулирования права общей совместной собственности супругов, в дальнейшем, несомненно, сослужит великую пользу каждому.

2.3 Общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства

Общие положения, касающиеся имущества участников крестьянского хозяйства, регламентированы ГК РФ (ст. 257–259) и Федеральный закон от 22.11.1990 № 348–ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». Разберем, кто же может быть собственниками крестьянского (фермерского) хозяйства, рассмотрим его юридическую компоненту и разберёмся в правовом режиме функционирования этого объединения.

Согласно пункту первому ст. 1 вышеназванного закона, КФХ признаются «объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транс-

³⁰ Федеральный закон от 22.11.1990 № 348–ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве". – СПС «Гарант»

портировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии»³¹.

Следует отметить следующие нюансы правовой природы крестьянского (фермерского хозяйства), во-первых, это возможность создания хозяйства одним гражданином, но этот вариант возможен скорее теоретически, чем практически; во-вторых, глава хозяйства, оставаясь его единственным членом, имеет право использовать наемный труд для целей хозяйства, т. е., нанимать и увольнять работников. Таким образом, после создания фермы одним лицом в неё могут быть приняты новые члены (ст. 14). В соответствии с ФЗ-№74 ст. 3, п.2. При этом все члены хозяйства, включая его руководителя, совместно и лично осуществляют хозяйственную деятельность. Члены фермерского хозяйства получают доходы от своей деятельности в согласованном ими порядке (ст. 15) в качестве вознаграждения за самостоятельный труд, о котором говорилось выше. В то же время трудовое законодательство и комментируемый закон не запрещают членам фермерского хозяйства вступать в трудовые отношения с его руководителем в качестве наемных работников на основании трудового договора.

Далее, предпринимательская деятельность может реализовываться без создания юридического лица и к деятельности КФХ применяются правила и нормы ГК РФ в отношении деятельности коммерческих организаций, в случае, когда члены хозяйства желают использовать организационно-правовую форму юридического лица, то им необходимо пройти государственную регистрацию крестьянских (фермерских) хозяйств в порядке, установленном постановлением Правительства РФ от 16.10.2003 № 630. Здесь следует сказать, что крестьянское (фермерское) хозяйство не является независимым субъектом имущественных отношений, а есть совокупность физических лиц, действующих на основе общей собственности, т. е., его сущность, заключается в простом товариществе (и может осуществляться даже одним лицом). Она не становится юридическим лицом, поскольку не отделяет "своё" имущество от имущества участников. Признание его юридическим лицом в законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве следует считать результатом недоразумения и неглубокого проникновения в суть вопроса.

Специфика режима собственности крестьянского (фермерского) хозяйства проявляется, прежде всего, в его субъектах, а на имущество крестьянского (фермерского) хозяйства распространяется правовой режим общей совместной собственности.

Федеральный закон от 22.11.1990 №348–ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» к числу основных видов деятельности фермерского хозяйства относит транспортировку (перевозку), хранение и реализацию сельхоз продукции, что возможно следует отнести в счёт не слишком удачной редакции. Вероятно, законодатель имел в виду, что первенствующими видами деятельности организации выступают - производство и переработка. Реализация же, хранение и транспортировка служат как бы важным, но дополнением к ним.

Членами колхозных объединений физических лиц могут быть граждане РФ, являющиеся дееспособными, а также граждане зарубежных государств и лица с неустановленным гражданством.

Ст. 3 ФЗ № 74 строго регламентирует перечень граждан, могущих быть членами колхозно-фермерского объединения:

«1) супруги, их родители, дети, братья, сестры, внуки, а также дедушки и бабушки каждого из супругов, но не более чем из трех семей. Дети, внуки, братья и сестры членов фермерского хозяйства могут быть приняты в члены фермерского хозяйства по достижении ими возраста шестнадцати лет;

2) граждане, не состоящие в родстве с главой фермерского хозяйства. Максимальное количество таких граждан не может превышать пяти человек»³².

Владение и использование общего имущества осуществляется членами хозяйства по взаимному согласию всех собственников, а при не достижении такового - в порядке, устанавливаемом судом. Мы читаем в ГК: «1. бесхозяйной является вещь, которая не имеет собственника или собственник которой неизвестен либо, если иное не предусмотрено законами, от права собственности, на которую собственник отказался. 2. Если это не исключается правилами настоящего Кодекса о приобретении права собственности на вещи, от которых собственник отказался (статья 226), о находке (статьи 227 и 228), о безнадзорных животных (статьи 230 и 231) и кладе (статья 233), право собственности на бесхозяйные движимые вещи может быть приобретено в силу приобретательной давности»³³.

Вывод по разделу 2

Таким образом при выходе даже одного участника из хозяйства, земельный участок и средства производства разделу не подлежат.

Граждане, изъявившие желание создать фермерское хозяйство, заключают договор друг с другом, один же гражданин в договоре не нуждается. Договор о создании общей совместной собственности, в форме крестьянского (фермерского) хозяйства, содержит следующие пункты: «1) о членах фермерского хозяйства; 2) о признании главой фермерского хозяйства одного из членов этого хозяйства, полномочиях главы фермерского хозяйства в соответствии со статьей 17 настоящего Федерального закона и порядке управления фермерским хозяйством; 3) о правах и об обязанностях членов фермерского хозяйства; 4) о порядке формирования имущества фермерского хозяйства, порядке владения, пользования, распоряжения этим имуществом; 5) о порядке принятия в члены фермерского хозяйства и порядке выхода из членов фермерского хозяйства; 6) о порядке распределения получен-

³² Федеральный закон от 22.11.1990 № 348-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве». – СПС «Гарант»

³³ Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

ных от деятельности фермерского хозяйства плодов, продукции и доходов»³⁴. Соглашение подписывается всеми членами фермерского хозяйства.

Разумеется, прежде всего, земельный участок является основой крестьянского (фермерского) хозяйства. В счет общих средств участников приобретается имущество для ведения хозяйства. Доходы, полученные от трудовой деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, являются общим совместным (долевым) имуществом его участников и используются по взаимному распределению между ними. Хотя настоящее законодательство и не предполагает разделение доходов на имущество, находящееся в общей совместной собственности, всё же в данном случае необходимо исходить из предполагаемого равенства прав собственников на получение дохода в долевой собственности, если их общее имущество является совместным. Так «каждый член фермерского хозяйства имеет право на часть доходов, полученных от деятельности фермерского хозяйства в денежной и (или) натуральной форме, плодов, продукции (личный доход каждого члена фермерского хозяйства). Размер и форма выплаты каждому члену фермерского хозяйства личного дохода определяются по соглашению между членами фермерского хозяйства»³⁵.

От имени крестьянского (фермерского) хозяйства сделки, связанные с распоряжением общим имуществом, совершает его глава осуществляемые в интересах хозяйства по умолчанию до тех пор, пока не доказано обратное. Главой крестьянского (фермерского) хозяйства может быть любой дееспособный гражданин, достигший 18-летнего возраста.

По объектам совместной собственности и имущественным правоотношениям в КФХ существуют некоторые нюансы в отношении выхода одного или сразу всех членов:

при выходе одного участника из состава КФХ объекты общей собственности разделу не подлежат, вышедший член, в свою очередь, получает право на получение денежной выплаты соразмерно его доли в общей совместной собственности;

при выходе сразу всех участников объекты общей собственности должны быть разделены между участниками.

Другой способ использования и распоряжения имуществом может быть установлен договором.

Часть имущества (вклад, доля, пай) должна быть компенсирована денежными средствами, а компенсационные выплаты и порядок раздела совместной собственности, учреждаются по обоюдному согласованию, а в его отсутствие - судом. Компенсационная выплата не должна превышать пятилетнего срока.

В гражданском своде правил, писано: «имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная соб-

³⁴ Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве". СПС «Гарант»

³⁵ Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве". СПС «Гарант»

ственность)»³⁶. Данная правовая норма не уточняет, о каком именно виде общего имущества идет речь, из чего логично сделать вывод, что граждане - члены фермерского хозяйства имеют право иметь имущество как в долевой, так и в совместной собственности. Иначе говоря, фермерское хозяйство, в отличие от большинства коммерческих организаций, правила которых распространяются на его деятельность, обладает не общей, а специальной правоспособностью.

Его функционирование права общей совместной собственности КФХ завершается в случаях:

- «а) неиспользования земельного участка в сельскохозяйственных целях в течение одного года;
- б) решения членов крестьянского хозяйства о прекращении его деятельности;
- в) если не остается ни одного члена хозяйства или наследника, желающего продолжать деятельность хозяйства;
- г) использования земельного участка методами, приводящими к деградации земли;
- д) изъятия земельного участка в установленном законом порядке для государственных и общественных нужд;
- е) в связи с банкротством»³⁷.

С окончанием деятельности хозяйства, в связи с выходом из него всех его членов, имущество хозяйства подлежит разделу между членами хозяйства в соответствии с ГК РФ. Норма статьи 217 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» сообщает, что «основанием для признания крестьянского (фермерского) хозяйства банкротом является его неспособность удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей»³⁸.

Нормативные положения в отношении банкротства физического лица применимы и к КФХ.

И так, в ходе нашего анализа мы выяснили, что в основании правоотношений, как правило, возникающих в КФХ, положен принцип семейно-трудового участия. Так как общему правилу всегда в виде дополнения сопутствуют исключения из него, которое уточняет, что возможно участие не родственников главы хозяйства в деятельности данной организации в количестве не более пяти. Затем для организации хозяйства и осуществления его деятельности, строительства зданий, сооружений и строений, могут быть предоставлены и приобретены земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель других категорий. Выяснили и то, что члены крестьянского (фермерского) хозяйства могут иметь не только общее совместное имущество, но и имущество, находящееся в индивидуальной собственности, а также владеть имуществом на праве общей долевой собственности. Так, в

³⁶ Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

³⁷ Федеральный закон от 22.11.1990 № 348-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве". – СПС «Гарант»

³⁸ Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)". – СПС «Гарант»

индивидуальной или долевой собственности участников сообщества находятся жилые дома, в индивидуальной собственности - личные вещи. Раздел общей совместной собственности и выделение из неё долей, возможно, только после установления величины доли каждого участника, которые априори признаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением между участниками.

В отличие от ранее действовавшего законодательства о крестьянском (фермерском) хозяйстве, настоящий Кодекс устанавливает презумпцию именно совместной, а не долевой собственности на его имущество, что в большей мере соответствует существу этого хозяйства как семейно-трудовой общности граждан, связанных близкими, лично-доверительными отношениями. Специфической приметой общей совместной собственности крестьянского хозяйства является возможность только раздела имущества, но не выделения долей этой собственности. Земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству при выходе из хозяйства одного из его членов, разделу не подлежат. Выбывшему из сообщества предоставляется право на компенсационное возмездие чаще всего в денежной форме, пропорциональной его доле в общей совместной собственности. Компенсационная выплата производится в срок, взаимно согласованный между членами фермерского хозяйства или в судебном порядке, если взаимное согласие не достигнуто, и не может превышать год с момента подачи заявления о выходе из фермерского хозяйства.

Напоследок де-юре отметим следующие существенные признаки этого хозяйства: 1) обязательное трудовое участие хозяйствующих членов в жизни колхозного сообщества 2) единый обобществлённый субъект, собственность которого распределена между его хозяйствующими участниками; 3) как правило, кровнородственная связь учредительства; 4) частичное ограничения для юридических лиц являться учредителями фермерского хозяйства. Ни физические, ни юридические лица, как показывает вдумчивый анализ, не имеют сходных между собой параметров, а значит крестьянское (фермерское) хозяйство, несомненно, являет собой самостоятельный субъект права.

Итак, мы увидели, что наряду с общими положениями права общей совместной собственности, часть из которых неизбежно охватывает собой и такой его вид как крестьянское (фермерское) хозяйство, существуют некоторые поправки, дополнения и элиминирования, касательно конкретного правового применения данного вида общей совместной собственности к родственно трудовому объединению лиц ведущих сельскохозяйственную деятельность.

3 ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРАВА ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

3.1 Коллизионные проблемы общей собственности

Коллизионная проблема непереносимое условие при регулировании вещных прав, является важнейшей, составной частью любой развивающейся системы, в том числе и системы права, являясь своеобразным указателем к дальнейшему пути следования, очень полезным правовым маркером.

Так и право общей (совместной) собственности неминуемо вбирает в себя множество проблем, главным образом по причине того, что затрагивает отношения, которым присущ плюралистический характер. Трудность состоит в том, что, необходимо согласовать различные воли участников общей совместной собственности, обеспечив при этом учет их законных интересов. Общая собственность обладает важной особенностью переплетением отношений собственников, как между собой, так и к третьим лицам.

Для общей собственности характерна множественность субъектов права, претендующих или владеющих на правах собственника одним и тем же объектом, что приводит к различным спорным вопросам в процессе реализации права общей собственности. А значит, требуется правовое регулирование.

Вообще говоря, отношения собственности включают в себя три составные части: субъект и объект собственности, и сам процесс присвоения объекта собственности субъектом. Что находит своё функциональное выражение в субъективном праве собственности – на владение, пользование, распоряжение. Анализируя собственность по субъекту, объекту и процессу присвоения – способу связи между субъектом и объектом

Частная собственность может существовать в разных формах: от самой простой собственности частной до самой сложной акционерной, совместная собственность в этой структуре, стало быть, занимает промежуточное положение, с тяготением в сторону усложнения.

К общим коллизионным вопросам собственности, следует отнести такие как, как выбор права в целях:

- 1) определения правомочности объекта спора являться предметом права собственности в принципе или возможность вещи стать объектом той или иной имущественной формы права собственности.
- 2) критерий разделения движимого и недвижимого имущества;
- 3) определение границ легитимности собственника по отношению к стороннему имуществу;
- 4) установление правового наполнения вещных прав, в частности права общей собственности;
- 5) фиксация момент перехода права собственности, потенциальному собственнику, так он может быть неодинаковым в зависимости от принятой точки зрения различ-

ными юристами, по поводу чего в научной правоведческой среде и по сей день идут жаркие дискуссии.

Так одни юристы определяют этот момент с передачей вещи по факту, другие – устанавливают этот момент в соответствии с договором и независимости от его фактического вручения лицу, иные устанавливают право собственности с момента полной оплаты и т. д.

Нередка и такая жизненная ситуация, где продавец, передавая вещь перевозчику и считая себя избавленным от права на её собственность, и все обязанности, проистекающие из этого права, продолжает нести ответственность за вред, причиненный «его» вещью. Такое обстоятельство объясняется тем, что согласно закону, выбранному судьей (отличному от правовой системы продавца), момент перехода права собственности не связан с фактической передачей вещи.

Практической рекомендацией в разрешении коллизионных проблем по вопросам определения перехода права собственности может служить только вдумчивый анализ и изучение правовой базы. Зачастую сложность и многообразие проблем, а также отсутствие унифицированных материальных норм по вопросам права собственности обуславливает на практике различное решение одинаковых ситуаций. Это, в свою очередь, свидетельствует о необходимости тщательного анализа фактических обстоятельств и изучения отечественной правовой системы с тем, чтобы в дальнейшем суметь правильно определить правовой результат.

Так какой именно момент, стоит считать наиболее разумным и соответствующим законодательной норме?

Более целесообразным как мне представляется, что в полном согласии с законом, стоит считать момент «ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом»³⁹.

Из широкого круга коллизионных проблем, необходимо упомянуть, более частного применения, к примеру.

1. Пренебрежение неделимостью объекта собственности при разделе либо выделе доли.
2. Распределение ответственности совместно нажитого имущества безотносительно к его фактическому использованию;
3. Проблема раздела общей совместной собственности между супругами;
4. Проблема общей собственности в многоквартирном доме;
5. Проблемы наследования общей совместной собственности;
6. Проблема законодательного закрепления кооперативной собственности, как вида общей совместной собственности;
7. Проблемы интеллектуальной собственности;
8. Проблема соотношения совместной и долевой собственности;
9. Неопределенность момента прекращения взаимоотношений совместной собственности;
10. Непоследовательное разграничение права общей собственности на виды и прочее.

39 Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

Кроме того, в законодательстве не уделяется должного внимания длительности совместного владения. Так согласно ст. 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации добросовестное, открытое и непрерывное владение недвижимым имуществом как своим собственным в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет является основанием для возникновения права собственности на данное имущество в силу приобретательной давности. При рассмотрении исков о признании права собственности на долю в силу приобретательной давности судами принимаются совершенно противоположные акты, что является следствием неоднозначного толкования нормы законодательства о праве общей долевой собственности.

Кроме того, закон на практике не уделяет должного внимания сроку совместной собственности. В законе мы находим указание на приобретательную давность, читая «1. Лицо – гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество»⁴⁰.

Казалось бы, в законе есть прямое указание на однозначное правовое применение к этому вопросу, но судьи только за весьма редкими исключениями руководствуются им.

Так, при рассмотрении исков о признании права собственности на долю, в связи с истечением срока исковой давности, суды принимают совершенно противоположные акты, что является следствием неоднозначного толкования закона о праве общей собственности. Но это скорее вопрос практики, нежели теории, поэтому здесь я его оставляю.

Возвращаясь к коллизионному вопросу, а именно определения содержания правовых границ делимости или неделимости собственности.

Подвергнуть анализу различные мнения исследователей по вопросу об объекте, который может присваиваться на праве собственности, я занял позицию тех специалистов, которые тяготеют к растяжению объекта-вещи до объекта-имущества.

Отталкиваясь от основополагающего признака, устанавливающего имущество в формате объекта права общей собственности, - неделимости, выдвигаю производить деление всех возможных объектов права общей собственности на 3 класса:

- 1) физически не разделяемое имущество, т. е., неделимое абсолютное
- 2) юридически (по закону) не разделяемое имущество, т. е., неделимое условно
- 3) договорено (по соглашению) не разделяемое имущество, т. е., неделимое субъективно

Фиксацию двух крайних классов, полагаю убедительной, так как объекты права общей собственности, неделимые юридически, по существу, приравнены законом к физически неделимым объектам права общей собственности, это есть образчик юридической фикции. Так как собственность, стоящая вне закона и права просто напросто не существует. Что касается, договорено не разделяемого имущества то

40 Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 51–ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

они, во всякий момент могут стать делимыми, по соглашению собственников, то есть их делимость лежит за пределами правового поля.

Именно проблема отчуждения является первенствующей касательно вопросов собственности, в том числе и совместной.

Проблема соотношения общей и долевой собственности стоит достаточно остро и на сегодня не имеет единого решения в научной среде.

Общеизвестно, что вещь может принадлежать на праве собственности не одному, а двум и более лицам, и в таком случае имеет место общая собственность. Право каждого из собственников в отдельности имеет своим объектом только долю ценности вещи – так понимал суть общей собственности ученый-правовед Г.Ф. Шершеневич.

Если объект собственности или имущество принадлежит двум или нескольким лицам вместе, то оно находится в общей собственности. Черноморца А.Я. и Рыженкова А.Е полагают, что недопустимо отождествлять долю в имуществе, приравненной законом к доле общей собственности, и долю в праве.⁴¹

И действительно мне представляется здравомыслящим отделить «долю в праве» от «доли в вещи».

Как таковое право собственности цельно, т. е. неделимо, а термин о доле права не имеет ясной правовой конкретики. Право всегда едино и принадлежит всем его субъектам, обнимая собою всю вещь.

Отметим несколько различных воззрений в обществе учёных по данному вопросу. Так одни считают, осуществившимся фактом, отсутствие долей в совместной собственности, и в этом видят её основное отличие от долевой собственности. По этой причине субъект совместной собственности, не имеет права распоряжения своей долей.

Другие исследователи оспаривают такое мнение, считая его смешением двух, неодинаковых вопросов о наличии доли и об определении ее размера. « Неопределенность доли в общей совместной собственности доля, говорит лишь, о том, что не установлен ее размер, и только, а о существовании или не существовании доли речи не идёт, и право на общее имущество остаётся за субъектом» Н. Мисник. То есть собственник совместного имущества не может распорядиться своей долей не потому, что она не существует, а в связи с неопределенностью ее размера. М.Г. Маркова же, к примеру, заявляет, что разграничение общей собственности на совместную и долевую условно, так как размер долей субъектов общей совместной собственности и общей долевой собственности, известен заранее. На мой взгляд, правильнее говорить о доле в имуществе как объекте права общей собственности. В основе разграничения совместной и долевой собственности лежит не специфика определения размера доли, а наличие личной или лично-хозяйственной связи меж-

⁴¹ Рыженков, А.Я. Очерки теории права собственности / А.Я.Рыженкова, Черноморец А.Е. М.: Право, 2005.– 483с.

ду участниками совместной собственности, обуславливающее особенности осуществления ими правомочий владения, пользования и распоряжения.⁴²

На основании вышеизложенного укажем отличия совместной собственности от долевой. 1. субъектами совместной собственности являются только граждане, состоящие в личных (лично-хозяйственных) отношениях, в то время как долевой – какие угодно физические либо юридические лица. Среди субъектов, связанных личными отношениями, мера полученных благ от пользования совместным имуществом каждого из них в отдельности не имеет значения, и определение размера доли приводит к прекращению совместной собственности. 2. Отличие общей собственности от долевой ещё состоит и в том, что она (общая) индифферентна по отношению как к делимому, так и не делимому имуществу. 3. Правовое поле субъектов общей долевой собственности в отличие от совместной законом не ограничено и могут представлять всевозможные формы собственности в широчайшем сочетании. Три основных вида долевой собственности на общее имущество: простого товарищества - договор о совместной деятельности; на праве собственности помещения в многоквартирном доме; на земли сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, в числе наиболее характерных признаков, присущих всем видам общей собственности, независимо от оснований их возникновения, следует отметить, что, во-первых, она принадлежит двум или более лицам, т. е. является многосубъектной; во-вторых, ее предмет составляет одно и то же имущество, которое относится к общему; в-третьих, в общей собственности наряду с внешними отношениями сособственников со всеми третьими лицами существуют также и внутренние отношения между самими сособственниками.

Отмечая типичные признаки общего имущества затрагивающие все его виды, не боясь повториться, подчеркнём его многосубъектность т. е., принадлежность двум или более лицам; далее единый предмет имущества относящийся к общему; наличие внутренних отношений между совладельцами.

Резюмируя изложенное, отметим, что собственность всегда представляла собой сложное и многогранное явление. Поэтому неудивительно, что в связи с ней возникает длинный ряд коллизионных проблем. Да и постоянная модернизация и усовершенствование гражданского породило несметное количество вопросов, решение которых представляет интерес, как с точки зрения теории, так и практики. Несомненно, что вопрос о соотношения общей и долевой собственности требует своего дальнейшего изучения и осмысления.

3.2 Защита права общей собственности её участниками

В наши дни пререкания между собственниками многоквартирного дома о правах на общее имущество не представляет исключения. Вопреки, казалось бы, эле-

⁴² Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: науч.-практич. пособие по применению гражданского законодательства (под общ. ред. В.Н. Соловьева). М., 2010.– 26 с.

ментарным и разборчивым нормам, на общее имущество многоквартирного дома, судебная практика на сей счёт пестрит разнообразием.

Как известно в любом праве существуют две базовые функции: регулятивная и охранительная. Далее в самой области правовой охраны присутствуют межотраслевые функции: превентивная, восстановительная и компенсационная. Защита права общей собственности имеет абсолютный характер, направлена на устранение препон к осуществлению права собственности. Образцовыми процессуальными инструментами защиты по сей день являются виндикационный и негаторные иски.

Виндикационный иск в этой сфере права является самым правоприменительным и его сущность состоит в принудительном истребовании своего имущества собственником из чужого незаконного владения, т. е., связанный с владением.

Так собственник обязуется доказать свое право на истребуемое имущество, другими словами, подтвердить свой юридический статус собственника.

Отечественное гражданское право распознаёт два вида незаконного владения чужой вещью, порождающих разнообразные юридические последствия:

«1. Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли»⁴³.

У добросовестного владельца приобретателя «деньги, а также ценные бумаги на предъявителя не могут быть истребованы от добросовестного приобретателя»⁴⁴. Тем не менее, имущество у него истребовать не воспрещается, «если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях»⁴⁵. То есть дарение, наследование и т. п.

Следует отметить, что такое изъятие не несет имущественных убытков добросовестному приобретателю, но способствует восстановлению нарушенного права собственности;

Ещё один иск, негаторный, не связанный с владением такой где «собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения»⁴⁶. К таким искам не применяется срок давности – иск может быть предъявлен в любое время, пока правонарушение в силе.

Выделяя типические особенности защиты прав собственности как центральной компоненты структуры защиты права общей (долевой) собственности. В силу абсолютности права собственности иск о его защите может быть направлен против

43 Федеральный закон от 30.11.1994 № 51–ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

44 Там же

46 Федеральный закон от 30.11.1994 № 51–ФЗ «Об основах государственного регулирования внешнеторговой деятельности». – СПС «Гарант»

каждого лица, нарушающего это право. Существуют как вещно-правовые, так и обязательственно-правовые способы защиты прав собственности.

Возможность защиты права общей собственности не исчерпывается двумя вышеописанными исками. Собственник имеет право использовать все законные средства защиты, предусмотренные статьей 12 Гражданского кодекса.

Анализируя структуру Гражданского кодекса РФ, отмечу нормы, которые предполагают механизм защиты прав собственности, так субъекты долевой собственности вправе предъявлять такие иски как:

- об определении порядка осуществления владения и пользования общим имуществом, но не распоряжения им;
- об определении доли в общей собственности;
- о прекращении договора простого товарищества и разделе имущества путем возврата индивидуально определенной вещи, внесенной в общее имущество (при условии соблюдения интересов других партнеров и кредиторов).
- о разделе общего имущества;
- о выделе в натуре доли в, общем имуществе.

Теперь обратимся к разбору конкретного вопроса об охране права общей собственности её участниками, а именно к защите прав собственников на общее имущество в многоквартирном доме, к примеру, подвального помещения.

В ГК РФ мы читаем, что «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, обслуживающее более одной квартиры»⁴⁷.

Жилищный кодекс конкретизирует эту норму «1. Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы)»⁴⁸

Образование права собственности на предмет долевого строительства, у субъекта владеющего долей одномоментно с этим появляется доля по праву собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация появления права собственности на объект долевого строительства неотрывно сопряжена с правом общей долевой собственности на общее имущество.

⁴⁷ Там же

⁴⁸ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ(ред. от 26.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.07.2019) Ст.36 п.1

Руководствуясь вышеизложенным, мы видим, что граждане, приобретая право собственности на жилые помещения (квартир) в доме, становятся собственниками общего имущества этого дома в долях, соразмерно общей площади присущих им на праве собственности жилых помещений. В связи с этим передача в собственность субъекту права собственности на нежилые помещения многоквартирного дома, являющиеся коллективным имуществом, законно недопустимо и влечет нарушение прав собственников жилых помещений.

Товарищество обратилось в суд о признании права общей долевой собственности собственников многоквартирного дома на подвальное помещение.

Конституционным судом РФ было отказано в удовлетворении требования о признании недействительной государственной регистрации права собственности на нежилое подвальное помещение товариществу собственников «Невский 163» и «Комсомольский проспект-71». Собственники выступили с требованием причислить помещения многоквартирного дома, в частности, подвального типа, к общему имуществу, невзирая на их прямое назначение, учитывая их правовую возможность использования в иных целях помимо обслуживания других помещений дома. Мотивировка заявителей состояла в том, правоприменительная практика, оспаривая законоположения, по сути, противоречит ст.8 (ч.1), 34 (ч.1) и 35 (ч.2) Конституции РФ. В определении суда значилось отказать заявителям в требовании на том основании, что самостоятельное назначение помещения исключает возможность обслуживания более одной квартиры (помещения). Таким образом, подвальные помещения были отнесены судом к категории помещений, имеющих самостоятельное назначения, ибо в них проходит система отопления и водоснабжения.

Такое определение Высшего Арбитражного суда даёт веский довод к сомнению в безошибочной трактовке и достаточно верном применении соответствующей нормы. Так как общей собственности такое свойство, как «обслуживание более одного помещения в доме» совсем не обязательно должно быть присуще. Ведь общее имущество вполне может иметь и самостоятельное назначение, что прямо вытекает из положений Жилищного Кодекса РФ: «собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме»⁴⁹.т. е., собственникам на праве общей долевой собственности принадлежат иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам.

Таким образом, можно сделать вывод, что «самостоятельное назначение» не является достаточным основанием того, чтобы имущество не считалось общим. Затем следует так же отметить, что и статья 36 ЖК РФ не даёт весомого предлога толковать подвальные помещения, в которых находятся инженерные коммуникации, исключительно как технические помещения специального назначения и ставить запрет на отнесение их к общему имуществу. Ещё одни несостоятельным, на мой взгляд, утверждением суда является, обоснование помещения техническим,

⁴⁹ "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ(ред. от 26.07.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 26.07.2019) ч.2 ст.36

через приписку, что, дескать, для технического помещения характерен специфический признак «постоянного открытого доступа к инженерному оборудованию для его эксплуатации и контроля». При проведении экспертизы как решил суд, существенен только один вопрос, а именно, является ли оспариваемая часть подвала технической.

Но такой признак в одинаковой степени распространяется и на самый обыкновенный подвал, где так, же зачастую находится инженерное оборудование. И если в подвальном помещении прорвет канализационную трубу, проходящую через него, то для устранения такого повреждения будет необходим как раз этот пресловутый «постоянный открытый доступ к инженерному оборудованию для эксплуатации и контроля». И это вполне себе обыденный и будничный случай, могущий произойти в любом типичном многоэтажном доме нашей страны.

Остаётся не вполне ясным, с какой целью суд в своих толкованиях стремиться сузить норму ст. 36 ЖК РФ ведь на данном этапе это только осложняет и запутывает рассмотрение подобных дел.

Теперь обратимся к техническому существу вопроса о защите права общей собственности, а именно может ли один собственник предъявить виндикационный иск о признании права на свою долю в общем имуществе или же должна быть оформлена доверенность от всех собственников ТСЖ, что на практике в силу различных причин бывает труднодостижимой задачей?

Предваряя, конечно, следует оговориться, что в идеале собственники должны наделить ТСЖ полномочием, признать за ними право общей долевой собственности на подвальное помещение, но это не всегда осуществимо в жизни. Возвращаясь к праву одного собственника подать иск, следует допустить, что это вполне возможно при условии, что и за другими собственниками также автоматически будет признано право на это общее имущество. Выходит, что в этом случае иск одного будет подан в интересах всех. Подчеркну, что в специальной литературе по данному вопросу обозначенная позиция находит своё одобрение⁵⁰.

Теперь следующее, требуется ли в соответствии с законом, собственно говоря, определять свою долю в праве общей собственности?

На сей счёт в постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ п. 4 от 23 июля 2009 г. № 64 говорится: «при разборе споров о размере доли следует учитывать, что, соответствующие доли в праве общей собственности на общее имущество определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений»⁵¹.

Как мне кажется, в данных видах случаев определение размера доли не представляется обязательным, а существенен сам факт признания подвала общим имуществом, находящимся на праве общей долевой собственности. По причине того,

⁵⁰ Ломако Н. Н. Проблемы признания общей долевой собственности домовладельцев на подвальные помещения // Вестник Бурятского государственного университета. 2012. № 2. С. 6.

⁵¹ О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания: постановление Пленума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 23 июля 2009 г. № 64. Доступ из СПС «Гарант».

что ненужно свидетельства на право долевой собственности в общем имуществе, т. е. регистрации этого права. Так подать иск может один собственник о признании права общей долевой собственности (на подвальное помещение) без определения в праве долей.⁵²

Выводы по разделу 3

Подводя итог, мы по необходимости приходим к следующим выводам. Итак, защиту прав общего имущества можно разделить на пару методов, в случае, когда предмет спора находится во владении ответчика и когда таковой объект у гаранта во владении не находится. 1. Если объект во владении одного ответчика не находится и общим имуществом владеют все собственники помещения, хотя право индивидуальной собственности на общее имущество числится в реестре только за одним, собственники помещений в силе настаивать признания за собой общей долевой собственности на общее имущество. Это требование будет расцениваться судом как требование собственника о всяких устранениях нарушений его права, не соединенных с лишением владения (ст. 304 ГК РФ) 2. Если объект общего имущества находится во владении только одного собственника, хотя бы на его имя и была занесена запись в реестр о его праве индивидуальной собственности на это помещение, и он тем самым, лишает других собственников доступа в это помещение, то эти собственники вправе обратиться с иском в суд об истребовании имущества из чужого владения (ст.301 ГК РФ) соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

В первом случае иск будет негативным, в последнем, виндикационным. Стало быть, защита гражданских прав по прежнему нуждается в полных и системных разъяснений на уровне высшей судебной инстанции по вопросам об общем имуществе многоквартирного жилого дома, о субъектах, уполномоченных на обращение в суд с соответствующим иском, и о способах защиты этих прав. Теперь проведём анализ правоприменительной практики к проблемам общей долевой собственности в соотношении с собственностью совместной, на конкретном судебном материале.

На протяжении 15 последних лет к гражданам, по решению суда и без такового, в отдельные квартиры, приобретённые ими как единый имущественный объект по единому договору, вселяются третьи лица, не являющиеся членами семьи, на основании представленного в суд свидетельства о праве собственности на долю в праве на квартиру. Свидетельства о праве собственности на долю в праве на квартиру третьим лицам выдаются регистрирующим органом на основании заключения ими договора дарения либо договора купли-продажи с совладельцами квартир. В текстах вышеуказанных договоров, так как долю в натуре невозможно выделить по техническим причинам, отсутствует индивидуализации передаваемого имущества, нет описания его границ и расположения, не определен

⁵² Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Рос. Федерации от 22 янв. 2013 г. № 11401/12

конкретный предмет сделки. Такое условие является существенным в силу прямого указания пункта 1 ст.432 ГК РФ.

В силу ст. 554 ГК РФ договор, в котором не определён предмет сделки не может считаться заключённым. Основания для государственной регистрации права собственности на долю в праве общей долевой собственности отсутствуют.

Судебная практика, соответствующая закону, сложилась как признание договоров продажи, дарения, аренды не выделенных в натуре долей незаключёнными при отсутствии в них индивидуализации передаваемого имущества с описанием его границ в другой недвижимости. Рассмотрим и проанализируем судебные решения.

1.«Договор, являющийся незаключённым вследствие несогласования существенных условий, не может быть признан недействительным, так как он не только не порождает последствий, на которые был направлен, но и является отсутствующим фактически ввиду недостижения сторонами какого-либо соглашения, а, следовательно, не может породить такие последствия и в будущем»⁵³.

«Суд первой инстанции, оценив упомянутый договор купли-продажи имущества, исходя из положений ст. 431, 432, 551, 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, признал, что данный договор купли - продажи имущества является незаключённым, так как его условия не определяют конкретного предмета сделки, и истец не доказал, что договор купли-продажи от 20.12.2002 является основанием для государственной регистрации права собственности на долю в размере 568/1658 в праве общей долевой собственности»⁵⁴.

2. Также в Определении от 3 июля 2009 г. № ВАС-7466/09 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации»⁵⁵, ВАС РФ в деле о признании недействительной регистрационной записи о праве общей долевой собственности на помещения установил, что выводы первой и апелляционной инстанций «о том, что договор купли-продажи является незаключённым, основаны на положениях ст. 432, 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходя из того, что сторонами не согласован предмет договора, так как не определены надлежащим образом характеристики передаваемых помещений» верны.

3. Федеральный Арбитражный суд Поволжского округа в своём Постановлении от 22 мая 2008 года по делу № А55-14031/2007⁵⁶ признал «что каких-либо нарушений действующего законодательства при отказе в государственной регистрации допущено не было, поскольку решение об отказе в государственной регистрации было принято по основаниям, прямо предусмотрен-

⁵³ Информационное письмо ВАС РФ № 165 от 25 февраля 2014 года // URL: <http://www.consultant.ru/>

⁵⁴ Определение ВАС РФ от 31 мая 2011г. № ВАС-6292/11 Об отказе в передаче дела в президиум ВАС РФ// URL: <http://www.consultant.ru/>

⁵⁵ Определение ВАС от 3 июля 2009 г. № 7466/09 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации» // URL: <http://www.consultant.ru/>

⁵⁶ Постановление Арбитражный суд Поволжского округа от 22 мая 2008 года по делу № А55-14031/2007 // URL: <http://www.consultant.ru/>

ным п.1 ст. 20 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122–ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», так как представленный на государственную регистрацию договор купли-продажи противоречит действующему законодательству... суд указал, что предметом договора является не индивидуально определённое жилое помещение, а доля в праве собственности на квартиру, которая не идентифицирована... объектом продажи и регистрации может быть только индивидуально определённое имущество, доля в праве собственности к таковым не относится... доля в праве собственности не является изолированным жилым помещением, то есть предмет договора не определён с учётом правил ст. 554 Гражданского Кодекса Российской Федерации».

Граждане, к которым в отдельные ранее квартиры, ухудшив условия, существовавшие ранее, вселились посторонние лица, превратив квартиру в коммунальную, комнату в ночлежку, считают свои конституционные права на уважение частной и семейной жизни, безопасности жилища и тайны корреспонденции, нарушенными, лишёнными основной потребности в безопасности, которая гарантируется Конституцией РФ и государством.

Судебная практика по этим искам складывается как противоречащая сложившейся ранее судебной практике и игнорирующая прямые законы – ст. 432, 554 ГК РФ. Хотя требования заявителей и истцов направлены на констатацию безусловного отсутствия между сторонами правоотношений в связи с несогласованностью предмета договора.

Суды полагают, что доводы истцов и заявителей о том, что при заключении договора на продажу или дарение невыделенной в натуре доли третьему лицу, не являющемуся членом семьи, который не участвовал в покупке или приватизации квартиры как единого объекта, нарушены ст. 432, 554 ГК РФ - несостоятельны.

Доводы заявителей о том, что указанный объект имущества, подлежащий передаче, нельзя идентифицировать - правового значения для осуществления государственной регистрации перехода прав не имеет. 4. В решении Зюзинского районного суда г. Москвы от 28 апреля 2014 года по делу № 2-1378/2014⁵⁷ по иску Тавровской Е.П. о признании договора купли-продажи третьему лицу, незаключённым, сказано, что в договоре определены «технические характеристики квартиры, указан этаж, на котором находится квартира, количество комнат, размер общей и жилой площади, а также приведён адрес расположения квартиры, а также о сособственнике квартиры, что свидетельствует об определении предмета договора... оспариваемый договор содержит необходимые данные, отвечающие требованиям ст. 554 ГК РФ, является заключённым. Доводы истца о том, что доля квартиры не может быть самостоятельным объектом договора купли продажи, поскольку доля не выделена в натуре, суд считает несостоятельными, поскольку ст.

⁵⁷ Зюзинский районный суд г. Москвы от 28 апреля 2014 года по делу № 2-1378/2014 // URL: <http://www.consultant.ru/>

244 ГК РФ предусмотрена возможность нахождения имущества в общей совместной или долевой собственности».

5. В Определении Московского городского суда от 06 июня 2014 г. № 4г/8-59924⁵⁸ по иску Крюковой Т.А., в интересах несовершеннолетнего Крюкова Николая о признании договора дарения 1/2 доли в праве на квартиру третьему лицу, незаключённым, указывается на то, что «Доводы Крюковой Т.А. о том, что 1/2 доли в праве собственности, принадлежавшая В.А., не была выделена в натуре, в связи с чем Крюкова В.А. не могла её подарить, основаны на неверном толковании норм права, поскольку для совершения сделки с долей в праве общей собственности обязательный выдел данной доли в натуре действующим законодательством не предусмотрен».

В связи с тем, что суды в качестве неоспоримого доказательства заключённости сделки по продаже или дарению не выделенной в натуре доли, указывают на то, что она была зарегистрирована Росреестром и запись об этом имеется в ЕГРП, пострадавшие от квартирного рейдерства граждане стали подавать заявления на незаконные действия Росреестра по регистрации права собственности на долю в праве на квартиру выдел которой невозможен в натуре, на основании незаключённого договора.

Хотя в заявлениях было указано на то, что заявители не являются стороной в сделке, не лишены своей собственности и оспаривают сделку как препятствующую ведению хозяйственной деятельности в квартире в полном прежнем объёме, со ссылкой на ст. 208 и 304 ГК РФ.

То есть, суд не видит разницы в приобретении квартиры, как единого объекта по единому договору несколькими совладельцами, членами одной семьи с определением размера долей в договоре, и приобретением третьим лицом доли в праве на квартиру по отдельному договору купли-продажи/дарению без её выдела в натуре, без учёта взаимосвязанных ст. 133, 244, 247, 252, 432, 554, 556 ГК РФ и разъяснений Верховного суда РФ.

Также, поскольку в своих заявлениях потерпевшие ссылались на Постановление Конституционного суда РФ от 13 марта 2008 г. № 5-П по делу о проверке положений подпунктов 1 и 2 ст. 220 Налогового Кодекса РФ, где говорится о возможности продажи только реально выделенной доли, судья

Пономарёв А.Н. считает, что «такое утверждение является искажением текста указанного Постановления» (апелляционное определение Мосгорсуда от 20 февраля 2015 года № 33-5626). Хотя из смысла текста Постановления очевидно, что продажа доли в праве общей долевой собственности возможна в составе единого объекта собственности, проще говоря, при продаже всей квартиры с распределением полученных средств пропорционально долям.

Таким образом, судами общей юрисдикции доля квартиры признается самостоятельным объектом гражданских прав. Это противоречит как закону, так и понятию рынка недвижимости. Рынок недвижимости – это рынок товаров с индивидуальными характеристиками.

⁵⁸ Определение Московского городского суда от 06 июня 2014 № 4 г/8-59924 // URL: <http://www.consultant.ru/>

Арбитражные суды по данному вопросу занимают прямо противоположную позицию – признают договоры купли-продажи/аренды незаключёнными, исходя из того, что объектом продажи и регистрации может быть только индивидуально-определенное имущество, а доля в праве собственности к таковым не относится.

Суды общей юрисдикции не видят разницы в регистрации права собственности доли в праве на квартиру, которая возникла по единому договору покупки либо приватизации в собственность квартиры семьёй и регистрацией права собственности на долю в праве на квартиру на основании договора продажи/дарения третьему лицу.

Противоречивая судебная практика нарушает конституционный принцип равенства всех перед судом и законом.

Защищая свои права, граждане также подают в суд на выселение из квартир посторонних лиц или возражают против их вселения. Но и здесь также складывается противоречивая судебная практика.

При вынесении решения о вселении посторонних лиц или наследников, которые ранее в квартире не проживали, не приобретали её как единый объект и не были совладельцами спорной квартиры, в подтверждение их прав на распоряжение долей, суды часто ссылаются на часть 2 ст. 246 и ст. 250 ГК РФ. Но в этих статьях речь идёт о доле в общем долевом имуществе, без указания на конкретные виды имущества.

Суды уклоняются от признания квартиры неделимой вещью – ст. 133, 244 ГК РФ и применения норм и правил по распоряжению и владению долей статей 247 и 252 ГК РФ, согласно которым, если выдел доли невозможен в натуре по техническим причинам, совладелец осуществляет свои права, получая компенсацию от остальных совладельцев.

6. Например, в определении Мосгорсуда от 09 декабря 2008 года по гражданскому делу № 33-27204⁵⁹ по иску о признании сделок по купле-продаже не выделенной в натуре 1/3 доли в праве на квартиру в иске отказано со ссылкой на то, что «Довод жалобы на то, что положения статьи 246 Гражданского Кодекса РФ не применяются в отношении имущества, раздел которого в натуре невозможен, основан на неправильном толковании закона, который таких заявлений не содержит... государственная регистрация договоров купли-продажи 1/3 доли спорной квартиры и перехода права собственности при отсутствии документа о передаче указанного недвижимого имущества (прим. суд считает долю в праве недвижимом имуществом) не противоречила требованиям ст. 556 Гражданского кодекса РФ».

Подобные решения нарушают прямые законы, свидетельствуют либо о коррупции, либо об отсутствии квалификации у судей.

7. Определение Президиума Московского городского суда Дело № 44г-95 от 15 мая 2009 года¹. Согласно п.37 указанного Постановления, разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собствен-

⁵⁹ Определение Мосгорсуда от 09 декабря 2008 года по гражданскому делу № 33-27204 // URL: <http://www.consultant.ru/>

сти, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования (извлечение).

8. Определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда гр. дело № 33-21214 от 15 июля 2010 года⁶⁰ Решение суда в части отказа в иске о вселении и нечинении препятствий Истцу является законным и обоснованным. Из содержания ст. 247 ГК РФ следует, что участник общей долевой собственности не обладает безусловным правом на вселение, а следовательно, на пользование общим имуществом.

Возможность передачи жилого помещения в общее пользование нескольким совладельцам может иметь место лишь с согласия участников долевой собственности и при наличии их просьбы об этом, однако поскольку ответчики по основному иску и по встречному возражали в выделении им жилых помещений в совместное пользование, то решение апелляционного суда об удовлетворении иска об определении порядка пользования квартирой подлежит отмене.

Решение районного суда по делу о выделе доли в квартире отменено, дело направлено на новое рассмотрение в связи с неправильным применением материального закона. Выдел участнику общей собственности на жилое помещение, принадлежащей ему доли, допустим, если имеется техническая возможность передачи изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений, оборудования отдельного входа (извлечение).

В редких случаях, против третьих лиц, вселившихся в квартиру с противоправной целью создать невыносимые условия жизни совладельцам, полиция возбуждает уголовные дела за вымогательство и нанесение вреда здоровью совладельцам квартиры.

Но, ни приговоры судов третьим лицам, ни судебная практика отказа во вселении и выселение третьих лиц из квартир, где они приобрели не выделенную в натуре долю, не решает проблему восстановления нарушенных прав граждан. Так как доли вновь перепродаются или передариваются третьим лицам, квартирными рейдерам, получая зарегистрированное на основании незаключённого договора свидетельство о праве собственности на долю в праве на квартиру.

Росреестр легализует незаключённые договоры. Только после проверки договора на юридическую чистоту регистратором, регистрации и внесении записи в ЕГРП договор считается заключённым. Записи о праве собственности на не выделенную в натуре долю недостоверны, так как основаны на незаключённом договоре.

Поскольку право собственности возникает только с момента регистрации, а до этого момента договор считается незаключённым, вызывает сомнения в том, есть ли основания для подачи иска к сторонам сделки, если именно Росреестр обязан был отказать в регистрации права собственности на долю в праве, проверив сделку на юридическую чистоту. В практике Росреестра были слу-

⁶⁰ Определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда дело № 33-21214 от 15 июля 2010 года // URL: <http://www.consultant.ru/>

чай отказа в регистрации права собственности по основаниям незаключённости сделки, в которой отсутствовал предмет договора с его индивидуально-определёнными характеристиками.

9. Так, Постановлением ФАС Волго-Вятского округа от 17 марта 2003 г. № А43-8311/02-17-284⁶¹ был признан правомерным отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество, так как договор купли-продажи признан незаключенным ввиду отсутствия предмета договора со следующей мотивировкой. Поскольку договор и дополнительное соглашение к нему не содержат полной характеристики объектов недвижимости (указана этажность, материал, из которого они изготовлены, площади), подлежащих продаже, суд обоснованно сделал вывод, что договор продажи недвижимости является незаключенным, а потому отсутствуют основания для регистрации перехода права собственности к истцу. Приложение к договору и схема расположения объектов не подписаны стороной сделки, что дополнительно свидетельствует об отсутствии согласования ее предмета.

10. В другом споре договор продажи квартир признан незаключенным, поскольку в нем не было определено количество квартир, подлежащих передаче, не указано, какие это квартиры (по количеству комнат), их расположение в доме. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30 июля 1998 г. по делу № 271/98⁶².

Социальная напряжённость в обществе в связи с превращением отдельных квартир в бараки, ухудшение жилищных условий и принуждение судами владеть общим долевым имуществом в виде квартиры с посторонними людьми, растёт. Противоречивая судебная практика способствует дальнейшему распространению и нарастанию такой проблемы как квартирное рейдерство, осуществляемое через незаконную регистрацию права собственности на не выделенную в натуре долю в праве на квартиру.

Если бы не противоправная позиция Росреестра, судей, бездействие полиции и прокуратуры, сколько бы жизней и здоровья гражданам удалось бы спасти. Сколько бы детей не лишились своих домов и не уехали из страны, поняв, что государство их не защищает. Подорвано доверие к государству.

При явном нарушении конституционных прав граждан, противоречивая судебная практика лишает их возможности обратиться в Конституционный суд РФ, так как закон прямо запрещает заключать договоры без определения предмета договора, с его определённо-индивидуальными характеристиками.

Право собственности не может нарушать права граждан и преодолевать другие нормы и правила законов Российской Федерации, и права, гарантированные Конституцией РФ.

Представляется возможным предложить следующее - обратиться к Пленуму Верховного суда Российской Федерации за разъяснениями и внести на рассмотрение вопросы, выявленные правоприменительной практикой:

⁶¹ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17 марта 2003 г. № А43-8311/02-17- 284 // URL: <http://www.consultant.ru/>

⁶² Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30 июля 1998 г. по делу № 271/98 // URL: <http://www.consultant.ru/>

1. по правоприменительной судебной практике по разрешению споров, связанным с признанием договоров купли-продажи/дарения не выделенной в натуре доли в праве на квартиру, выдел доли в которой невозможен по техническим причинам, незаключёнными.

2. по правоприменительной судебной практике о признании отсутствующими оснований для государственной регистрации права собственности на долю в праве на квартиру, выдел которой невозможен по техническим причинам, и признании незаконными действий Росреестра по регистрации права собственности на основании незаключённого договора.

3. по правоприменительной судебной практике вселения/выселения третьих лиц, не являющихся членами семьи, в отдельные квартиры на основании свидетельства о праве на долю в праве на квартиру, право которых не возникало в связи с незаключённостью договора.

– Обратиться к генеральному прокурору Российской Федерации с просьбой провести проверку деятельности Росреестра в отношении регистрации права собственности на долю в праве на основании незаключённых договоров купли-продажи/дарения не выделенных в натуре долей в праве на квартиру, выдел доли в которой невозможен по техническим причинам.

Цель проверки – привести в соответствие с законодательством деятельность Росреестра, который более 15 лет превращает отдельные квартиры граждан в бараки и «резинковые» квартиры. Предлагаем внести уточнения в Гражданский кодекс РФ: ст. 246 ГК РФ дополнить пунктом 3. Участник долевой собственности в имуществе, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

– реализует свои права распоряжения долей с соблюдением правил, предусмотренными ст. 247 и 252 настоящего Кодекса.

– Вернуть в часть 4 ст. 133 ГК РФ указание на правила статей 252, 258, чтобы она звучала так: 4. Отношения по поводу долей в праве собственности на неделимый объект общей долевой собственности регулируются правилами ст. 247, 252, 258, 1168 настоящего Кодекса.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам дипломного исследования можно сделать следующие выводы и предложения. В первой главе была дана характеристика понятию и сущности права общей совместной собственности.

Современное правовое регулирование общей совместной собственности построено с учетом научных достижений выдающихся цивилистов предшествующих периодов, а значит, понятие и основные признаки этого института остаются в основном неизменными. Право общей совместной собственности в объективном смысле представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения между двумя и более лицами по поводу присвоения имущества в целях господства над ним путем владения, пользования либо распоряжения как единым целым по взаимному согласию участников и распоряжения каждым из сособственников принадлежащей, но не определённых ему долей в праве собственности на имущество, в порядке, предусмотренном законом, договором либо судебным актом. Исследовав законодательное регулирование оснований возникновения и прекращения совместной долевой собственности, было установлено, что право общей совместной собственности может возникнуть на основании закона, соглашения сторон либо решения суда. К основаниям прекращения права общей совместной собственности относятся те, которые присущи прекращению права собственности в общем понимании (индивидуальная), а также специальные основания, такие как раздел общего имущества и выдел из него доли.

Безусловно, изложенное, касающееся признания совместной собственности объектом гражданских или жилищных прав не лишены недостатков и противоречий. В любом случае признание совместной собственности объектом тех или иных прав остается на усмотрение законодателя. Вместе с тем полагаю, что заведомое признание и определение доли в совместной собственности в качестве самостоятельного объекта позволило бы: сформировать особый правовой режим применительно к доле; избежать противоречий при попытках отнесения доли к видам жилых помещений. Предлагается дополнить перечень объектов гражданских прав ст.128 ГК РФ словами «доля в праве общей собственности».

Во второй главе произведен анализ осуществления права общей собственности.

Раздел общего имущества и выдел из него доли различаются тем, что в первом случае общее имущество делится между всеми участниками общей долевой собственности и каждому из них передаются в единоличную собственность определенное имущество. Во втором случае участник долевой собственности выделяет свою часть имущества, соразмерную его доле, а другая часть имущества продолжает находиться в общей долевой собственности. Естественно, что выдел доли в праве собственности применяется, когда участников долевой собственности более двух. В ходе исследования было установлено исключение, когда распоряжение долей в праве собственности на недвижимое имущество невозможно – это касается долевой собственности в многоквартирном доме.

В силу того, что в ст. 290 ГК РФ законодатель прямо установил запрет на возможность выдела в натуре доли в праве общей собственности в многоквартирном доме, предлагаем п. 2 ст. 246 ГК РФ изложить в следующей редакции: «Если иное не предусмотрено законом, участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ».

Возникающие проблемы при определении состава общей совместной собственности супругов, связаны и с отсутствием в семейном законодательстве легального определения понятия имущества, в связи, с чем в научной доктрине на протяжении длительного времени ведутся дискуссии относительно того, что же следует понимать под совместно нажитым супружеским имуществом: имущество в узком понимании, т. е. непосредственно перечисленное в п. 2 ст. 34 СК РФ, либо имущество, включая имущественные права супругов, в частности, различные права требования, или же имущество в широком понимании, в том числе и имущественные права, и обязательства супругов.

Исходя из смысла ст. 34 СК РФ, можно согласиться как со второй, так и с третьей точкой зрения, поскольку перечень указанного в данной статье имущества является открытым. Соответственно он подлежит расширительному толкованию и, следовательно, может включать в себя как имущественные права, так и обязанности (долги) супругов. На взгляд автора под супружеским имуществом следует понимать как вещи, имущественные права, так и долги супругов, что в полной мере согласуется с современным пониманием супружеского имущества в теории семейного права. Таким образом, гражданско-правовой институт общей совместной собственности нуждается в дальнейшем развитии.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята Всенародным голосованием 12.12.1993 г.) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. №6–ФКЗ, от 30.12.2008 г. №7–ФКЗ, от 05.02.2014 №2–ФКЗ, от 21.07.2014 г. №11–ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – №31. – Ст. 4398.
2. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. №51–ФЗ (ред. от 03.08.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2018. – №32. – Ст. 5132.
3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 №223–ФЗ(в ред. от 29.12.2017.) // Собрание законодательства Российской Федерации 1996. №1Ст. 16.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188–ФЗ(в ред. от 31.12.2017.) // Собрание законодательства Российской Федерации 2005. №1 (Часть I). Ст. 14.
5. Гражданский Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. №14–ФЗ (ред. от 29.07.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2018. – №32. – Ст. 4814.
6. Федеральный закон от 07.05.2013 г. №100–ФЗ«О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей Гражданского кодекса Российской Федерации» (ред. от 28.12.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2013. – №19. – Ст. 2327.
7. Федеральный закон от 03.06.2009 г. №103–ФЗ «О деятельности по приёму платежей физических лиц, осуществляемой платёжными агентами» (ред. от 18.04.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2009. - №23. – Ст. 2758.
8. Федеральный закон от 22.05.2003 г. №54–ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении наличных денежных расчётов и (или) расчетов с использованием платежных карт» (ред. от 25.12.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2003. – №21. – Ст.1957.
9. Закон РФ от 07.02.1992 г. №2300–1 «О защите прав потребителей» (ред. от 18.04.2018 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №3. – Ст. 140.
10. Постановление Правительства РФ от 19.01.1998 г. №55 «Об утверждении Правил продажи отдельных видов товаров, перечня товаров длительного пользования, на которые не распространяется требование покупателя о безвозмездном предоставлении ему на период ремонта или замены аналогичного товара, и перечня непродовольственных товаров надлежащего качества, не подлежащих возврату и обмену на аналогичный товар других размера, формы, габарита, фасона, расцветки или комплектации» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – №4. – Ст. 482.

11. Постановление Конституционного Суда РФ от 21 апреля 2003 г. № 6–П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского Кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева» // Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 17. – Ст. 1657.
12. Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 г. № 16 «О свободе договора и её пределах» // Вестник ВАС РФ. – 2014. – № 5.
13. Постановление Пленума ВАС РФ от 22.10.1997 г. № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением Положений Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре поставки» // Вестник ВАС РФ. – 1998. – № 3.
14. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 01.08.2013 г. по делу № А46-29461/2012. – СПС «КонсультантПлюс».
15. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 17.01.2014 г. по делу № А67-7652/2012. – СПС «КонсультантПлюс».
16. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 16.02.2010 г. по делу № А46-10632/2009. – СПС «КонсультантПлюс»
17. Постановление ФАС Московского округа от 25.05.2014 г. № КГ-А40/3768-04. – СПС «КонсультантПлюс»
18. Постановление ФАС Поволжского округа от 02.09.2009 г. по делу № А12-16070/2008
19. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 09.12.2013 г. по делу № А56-43099/2012. – СПС «КонсультантПлюс»
20. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 01.11.2013 г. по делу № А56-24444/2012. – СПС «КонсультантПлюс»
21. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 12.11.2013 г. по делу № А56-34456/2012. – СПС «КонсультантПлюс»
22. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 27.09.2010 г. по делу № А56-27999/2008. – СПС «КонсультантПлюс»
23. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 06.08.2009 г. по делу № А56-16707/2008. – СПС «КонсультантПлюс»
24. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23.03.2009 г. по делу № А56—4076/2008. – СПС «КонсультантПлюс»
25. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20.08.2007 г. по делу № А66-6350/2006. – СПС «КонсультантПлюс»
26. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 30.08.2010 г. по делу № А53-23250/2009. – СПС «КонсультантПлюс»
27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. от 23.06.2015.) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая.

28. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 06 марта 2012 г. № 33-3341/2012 // URL: <http://www.consultant.ru/>
29. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 6 июня 2007 г. № Ф08-3071/07-1270А // URL: <http://www.consultant.ru/>
30. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22 октября 2012 г. № Ф03-4630/12 по делу № А73-4021/2011 // URL: <http://www.consultant.ru/>
31. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20 августа 2010 г. по делу № А82-8134/2009 // URL: <http://www.consultant.ru/>
32. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17 марта 2003 г. № А43-8311/02-17-284 // URL: <http://www.consultant.ru/>
33. Определение Мосгорсуда от 09 декабря 2008 г. по гражданскому делу № 33-27204 // URL: <http://www.consultant.ru/>
34. Определение Президиума Московского городского суда Дело № 44г-95 от 15 мая 2009 г. // URL: <http://www.consultant.ru/>
35. Постановление Арбитражный суд Поволжского округа от 22 мая 2008 г. по делу № А55-14031/2007 // URL: <http://www.consultant.ru/>
36. Определение ВАС от 3 июля 2009 г. № 7466/09 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации» // URL: <http://www.consultant.ru/>
37. Определение ВАС РФ от 31 мая 2011г. № ВАС-6292/11 Об отказе в передаче дела в президиум ВАС РФ// URL: <http://www.consultant.ru/>
38. Информационное письмо ВАС РФ № 165 от 25 февраля 2014 года // URL: <http://www.consultant.ru/>
39. Зюзинский районный суд г. Москвы от 28 апреля 2014 года по делу № 2-
40. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 24.09.1998 г. по делу № Ф08-1559/98. – СПС «КонсультантПлюс»
41. Постановление ФАС Уральского округа от 27.08.2007 г. №Ф09-6802/07-С5 по делу № А07-25730/06. – СПС «КонсультантПлюс»
42. Постановление ФАС Уральского округа от 04.06.2007 г. №Ф09-4169/07-С5 по делу № А71-8761/2006. – СПС «КонсультантПлюс»
43. Постановление ФАС Уральского округа от 27.02.2008 г. №Ф09-620/08-С5 по делу № А47-3834/2007-ЗГК. – СПС «КонсультантПлюс»
44. Постановление ФАС Уральского округа от 26.07.2007 г. №Ф09-5825/07-С5 по делу № А60-226/2007-СЗ. – СПС «КонсультантПлюс»
45. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 22.08.2014 г. по делу № А35-4659/2013. – СПС «КонсультантПлюс»
46. Апелляционное определение Челябинского областного суда от 07.10.2013 г. по делу № 11-10286/2013. – СПС «КонсультантПлюс»
47. Авдеев, А.В. Договор розничной купли-продажи / В.В. Авдеев // Налоги. – 2013. – № 39. – С. 10-16.

48. Брагинский, М.И. Договорное право. Договоры о передаче имущества. Книга 2. / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский – М.: Статут, 2012. – 780 с.
49. Борисов, В.Ю. Гражданское право: учебник / В.Ю. Борисов, Е.С. Гетман, О.В. Гутников и др. – М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2013. Т.2
50. Витрянский, В.В. Существенные условия договора в отечественной цивилистике и правоприменительной практике / В.В. Витрянский // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 5. – С.88-92.
51. Высоцкая, Е.И. Товар как объект гражданских прав: автореферат дисс. ... канд. юрид. наук / Е.И. Высоцкая. – Нижний Новгород, 2013. – 29 с.
52. Гатин, А.М. Гражданское право: учебное пособие / А.М. Гатин. – М.: Дашков и К, 2014. – 384 с.
53. Гражданское право: В 2-х томах. Т.II. Полутом I. / под ред. Е.А. Суханова. – М.: Волтерс-Клувер, 2013. – 704 с.
54. Завидов, Б.Д. История развития договора купли-продажи товаров в римском частном праве, в праве дореволюционного периода и времен Союза ССР (Комментарий законодательства в сопоставлении с нормами ГК РФ) / Б.Д. Завидов. – СПС «КонсультантПлюс»
55. Зернова, И. Возврат некачественного товара / И. Зернова // Экономика и право. – 2010. – № 8. – С. 17-27.
56. Иоффе, О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М.: Юридическая литература, 1975. – 192 с.
57. Клейн, Н.И. Актуальные вопросы применения норм Гражданского кодекса РФ о договоре купли-продажи / Н.И. Клейн // Гражданское право и современность: сборник статей, посвященных памяти М.И. Брагинского. – М.: Статут, 2013.
58. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. Т. Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт, 2014. – 149 с.
59. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2018. – 976 с.
60. Кораев, К.Б. Односторонний отказ от обязательства и договора: проблемы теории и практики / К.Б. Кораев // Юрист. – 2012. – № 20. – С. 3-9.
61. Круглова, Н.Ю. Хозяйственное право: учебное пособие. / Н.Ю. Круглова. – 3-е изд., пер. и доп. – М.: КНОРУС, 2013. – 800 с.
62. Круглова, Н.Ю. Хозяйственное право: учебное пособие для бакалавров / Н.Ю. Круглова. – 6-е изд., пер. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 883 с.
63. Мозолин, В.П. Гражданское право, часть вторая: Учебник / В.П. Мозолин – М.: Юрист, 2012. – 927 с.
64. Никитин, В.В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир / В.В. Никитин // Актуальные проблемы российского права. – 2014. – № 5. – С. 799-809.

65. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй: В 3 т. (том 1) / под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2014. – 118 с.
66. Практика применения Гражданского кодекса РФ, части первой / под общ. ред. В.А. Белова. – М.: Юрайт, 2011. – 1301 с.
67. Свиринов, Ю.А. К вопросу о предмете и объекте договора купли-продажи. – СПС «КонсультантПлюс». 2018.
68. Филлипова, С. Существенные условия договора в проекте ГК РФ / С. Филлипова // ЭЖ-Юрист. – 2011. – № 23. – С. 1-3.
69. Фоков, А.П. Судьям: о реализации принципа свободы договора в правоприменительной практике / А.П. Фоков // Российский судья. – 2014. – №8. – С. 3-8.
70. Шестакова, Е. Договор купли-продажи: у вас товар, у нас купец / Е. Шестакова // ЭЖ-Юрист. – 2011. – № 4 – С. 8-9.
71. Эрделевский, А.М. Новое в судебном подходе к принципу свободы договора / А.М. Эрделевский. – СПС «КонсультантПлюс». – 2014.
72. Агафонова, Н. Н. Гражданское право: учебник: в 3 и. 1/: учеб. / В.П. Мозолин. М.: Проспект, 2016. 277 с.
73. Баринов, Д.А. Некоторые теоретические аспекты определения понятия доли в праве собственности // Вопросы российского и международного права. 2016. № 5. С. 30-37.
74. Белов, В. А. Гражданское право России. Том 2. Общая часть. Лица, блага, факты / М.: Юрайт, 2016. 780 с.
75. Бунич, Г. А. Гражданское право. Особенная часть / А.А. Гончаров, Ю.Г. Попонов. М.: Дашков и Ко, 2015. 376 с.
76. Иоффе, О.С. Обязательственное право / О.С. Иоффе. – М.: Юридическая литература, 1975. – 192 с.
77. Клейн, Н.И. Актуальные вопросы применения норм Гражданского кодекса РФ о договоре купли-продажи / Н.И. Клейн // Гражданское право и современность: сборник статей, посвященных памяти М.И. Брагинского. – М.: Статут, 2013.
78. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. Т. Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт, 2014. – 149 с.
79. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2018. – 976 с.
80. Кораев, К.Б. Односторонний отказ от обязательства и договора: проблемы теории и практики / К.Б. Кораев // Юрист. – 2012. – № 20. – С. 3-9.
81. Круглова, Н.Ю. Хозяйственное право: учебное пособие. / Н.Ю. Круглова. – 3-е изд., пер. и доп. – М.: КНОРУС, 2013. – 800 с.
82. Круглова, Н.Ю. Хозяйственное право: учебное пособие для бакалавров / Н.Ю. Круглова. – 6-е изд., пер. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 883 с.

83. Мозолин, В.П. Гражданское право, часть вторая: Учебник / В.П. Мозолин – М.: Юристъ, 2012. – 927 с.
84. Никитин, В.В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир / В.В. Никитин // Актуальные проблемы российского права. – 2014. – № 5. – С. 799-809.
85. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный) / под ред. Т. Е. Абовой и А.Ю. Кабалкина. – М.: Юрайт, 2014. – 149 с.
86. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть вторая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / под ред. А.П. Сергеева. – М.: Проспект, 2018. – 976 с.
87. Кораев, К.Б. Односторонний отказ от обязательства и договора: проблемы теории и практики / К.Б. Кораев // Юрист. – 2012. – № 20. – С. 3-9.
88. Круглова, Н.Ю. Хозяйственное право: учебное пособие. / Н.Ю. Круглова. – 3-е изд., пер. и доп. – М.: КНОРУС, 2013. – 800 с.
89. Круглова, Н.Ю. Хозяйственное право: учебное пособие для бакалавров / Н.Ю. Круглова. – 6-е изд., пер. и доп. – М.: Издательство Юрайт, 2019. – 883 с.
90. Мозолин, В.П. Гражданское право, часть вторая: Учебник / В.П. Мозолин – М.: Юристъ, 2012. – 927 с.
91. Никитин, В.В. Существенные условия и незаключенность договоров: Россия и мир / В.В. Никитин // Актуальные проблемы российского права. – 2014. – № 5. – С. 799–809.