

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

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

Право общей долевой собственности

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
ЮУрГУ – 40.03.01.2019.90219.ВКР

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

Автор работы
студент группы ДО–510
_____ Ю.И. Булатова
2019 г.

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

Челябинск 2019

АННОТАЦИЯ

Булатова Ю.И. Право общей долевой собственности. – Челябинск: ЮУрГУ, 2019, ДО–510, 81 с., библиогр. список – 120 наим., 17 л. плакатов ф. А4

Объектом выпускной квалификационной работы являются общественные отношения, возникающие при приобретении, прекращении и осуществлении права общей долевой собственности.

Цель работы заключается в исследовании современного правового регулирования института общей долевой собственности.

В работе исследованы исторические этапы развития правового регулирования общей долевой собственности в России, рассмотрены особенности осуществления правомочий в отношении общего имущества и доли в общей собственности, раскрыто правовое содержание осуществления права собственности участниками общей долевой собственности, дана характеристика отношениям, возникающим при преимущественном праве участника общей долевой собственности.

Результаты работы имеют практическую значимость, содержат выводы, практические рекомендации и предложения автора по совершенствованию норм гражданского права, касающихся правового регулирования общей долевой собственности и практики их применения.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	6
1 ГЕНЕЗИС СТАНОВЛЕНИЯ ИНСТИТУТА ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ	8
1.1 Институт права общей долевой собственности	8
1.2 Развитие законодательства России, регулирующего отношения общей долевой собственности	17
2 ПРИОБРЕТЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ	26
2.1 Гражданско-правовое регулирование приобретения права общей долевой собственности	26
2.2 Прекращение права общей долевой собственности	36
3 РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ ...	49
3.1 Отдельные аспекты осуществления права общей долевой собственности	49
3.2 Преимущественное право участника общей долевой собственности	57
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	70
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	74

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы. Право собственности является одним из основных институтов гражданского права. Особенностью развития этого института является расширение видов объектов гражданских прав, которые могут находиться в общей долевой собственности. Эта тенденция вызвана осложнением социальных и экономических отношений, которые требуют объединения усилий различных субъектов объектов гражданских правоотношений. Это касается удовлетворения жилищных потребностей физических лиц, проживающих в многоквартирных домах, инвесторов, которые объединяются для получения прибыли, лиц, ведущих совместную сельскохозяйственную деятельность.

Особенностью развития правового регулирования общей долевой собственности в России является расширение видов отношений, которые включаются в сферу регулирования гражданского законодательства. Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ) регулирует отношения приобретения и прекращения права общей долевой собственности, владения и пользования таким видом совместной собственности. В то же время остаются нерешенными как в науке, так и на практике, вопрос объекта права общей долевой собственности. Выделение таких объектов гражданских прав, как совместное имущество и доля ставит достаточно много вопросов осуществления права собственности на эти объекты, в частности, их оборотоспособности, передачи в пользование другим лицам, внесения в качестве вкладов в уставные капиталы юридических лиц, осуществление улучшений.

Выбор темы настоящей работы является актуальным, поскольку существует необходимость совершенствования теоретической и законодательной базы функционирования и развития отношений собственности.

Цель и задачи исследования. Цель работы заключается в исследовании современного правового регулирования института общей долевой собственности.

Для достижения этой цели в исследовании предусмотрено выполнить следующие задачи:

- определить юридическую природу права собственности и выявить особенности осуществления правомочий в отношении общего имущества и доли в общей собственности;
- исследовать исторические этапы развития правового регулирования общей долевой собственности в России;
- выявить особенности приобретения и прекращения права общей долевой собственности;
- раскрыть правовое содержание осуществления права собственности участниками общей долевой собственности;
- охарактеризовать отношения, возникающие при преимущественном праве общей долевой собственности.

Объектом исследования являются правоотношения, возникающие при приобретении, прекращении и осуществлении права общей долевой собственности.

Предметом исследования является законодательство Российской Федерации в сфере правового регулирования общей долевой собственности, научные взгляды и теоретические концепции института права собственности, а также материалы судебной практики.

Теоретической основой исследования стали научные выводы, изложенные в трудах Б.Г. Гончикнимаевой, Р.П. Козлова, Н.С. Кузнецовой, Л.М. Минкиной, Е.А. Суханова, П. Н. Тютюника, Н.В. Фирсовой и других ученых.

Методы исследования. В ходе проведения исследования были использованы общенаучные и специальные методы научного познания. Применение диалектического метода позволило провести анализ различных научных концепций относительно определения понятия и содержания права общей долевой собственности, оснований и способов ее приобретения, прекращения и выделения доли. Метод системно-структурного анализа использовался для исследования особенностей правового регулирования различных видов объектов права общей долевой собственности. Исторически-правовой метод дал возможность определить основные тенденции развития законодательства, которое регулировало и регулирует право общей долевой собственности.

Структура работы. ВКР состоит из введения, трех разделов основной части, заключения и библиографического списка использованной литературы.

1 ГЕНЕЗИС СТАНОВЛЕНИЯ ИНСТИТУТА ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1 Институт права общей долевой собственности

Право собственности является одним из центральных институтов гражданского права и составляет фундамент всех гражданско-правовых отношений, вокруг которых строятся иные отношения. Цивилистами даются различные определения понятия «собственности» и «права собственности», но в целом содержание права собственности определяется через систему правомочий, которые имеет владелец. «В современной отечественной цивилистической науке право собственности определяется как закрепленная за собственником возможность в пределах, установленных законом, владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом наиболее свободно, по своему усмотрению с целью удовлетворения своих интересов» [49, с. 482].

В объективном смысле, право собственности – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения, возникающие по поводу владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Эти нормы закреплены в Конституции РФ, Гражданском кодексе РФ (п. 2 ст. 35 Конституции, п. 1 ст. 209 ГК РФ), других законах и подзаконных нормативно-правовых актах, составляющих жилищное, семейное, земельное законодательство и др. «В субъективном смысле право собственности составляет совокупность правомочий совладельцев имущества по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом. В этом случае речь идет о конкретных лицах, которые имеют субъективные права в отношении определенной вещи» [44, с. 338].

Согласно п. 1 ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или более лиц, принадлежит им на праве общей собственности (общее имущество). «Итак, первым признаком права общей собственности является наличие единого объекта. Второй признак касается субъектного состава права общей собственности. Общее имущество принадлежит на праве собственности двум или более лицам – совладельцам имущества. Совладельцами могут быть физические и юридические лица, государство, органы местного самоуправления и т. п. Таким образом, в данном случае имеет место много субъектный состав участников. Хотя они должны действовать совместно при осуществлении права собственности, каждый из них выступает как самостоятельный субъект гражданских отношений» [61, с. 205].

Р.П. Козлов отмечает, что общая «долевая собственность является видом собственности» [42, с. 10]. Это дает основание для поддержания мнения ученых о выделении права собственности в самостоятельный институт гражданского права. Так, С.В. Залугин делает вывод, что «по своей правовой природе совместная собственность является комплексным гражданско-правовым институтом, который предполагает не только вещные отношения совладельцев как единого собственника с третьими лицами (внешние отношения), но и отношения между самими участниками по владению, пользованию, распоряжению общим

имуществом (внутренние отношения), имеющих не вещную, а корпоративную (обязательственную) природу» [39, с. 6].

Основаниями для выделения института права собственности является существование в гражданском законодательстве России особой системы нормативных актов, регулирующих: специальные основания и условия приобретения и прекращения права собственности; оборота особого объекта права собственности – доли; объем полномочий участников общей собственности из владения, пользования и распоряжения общим имуществом; особенности осуществления права собственности собственниками общего имущества в многоквартирном доме, членами крестьянского (фермерского) хозяйства, участниками договора простого товарищества и т. п.

П.М. Тютюник, характеризуя отношения права собственности, отмечает, что: «общая долевая собственность базируется на трансформационных механизмах классического права собственности с его традиционными правомочиями владения, пользования и распоряжения; в реальном механизме функционирования правоотношений общей собственности возникает два объекта: вещь (вещи) и доля (доли), при любом распоряжении имуществом речь должна идти о реализации напрямую не вещного правомочия совладельцев, а договорной сделки, основанной на абсолютном имущественном праве собственников на идеальную долю; «совмещение» абсолютного права участника общей собственности на идеальную долю и адекватную ей вещь в ходе функционирования этой собственности происходит во вторичных отношениях, а именно: при непосредственном владении и пользовании вещью конкретным совладельцем; принципиальное различие между реальной и идеальной долями в отношениях общей собственности кроется в двойственной природе вещи как товара» [66, с. 48].

Существует иная точка зрения относительно абсолютного правоотношения, в соответствии с которым правоотношение общей собственности представляет собой сложное по структуре абсолютное правоотношение, в котором совладельцу в качестве обязанных противостоят все иные лица, включая других совладельцев. Каждый участник общей собственности является не только носителем субъективного права собственности, но и пассивной обязанности не нарушать права других управомоченных лиц. «При этом пассивная обязанность участника общей собственности отличается существенной особенностью: она предполагает необходимость воздерживаться как от нарушения прав других совладельцев, так и от осуществления своих прав на совместное имущество без согласования с ними» [53, с. 47]. Право общей собственности характеризуется единством объекта и множественностью субъектов права собственности. Субъекты права общей собственности, как и любой собственник, по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им имуществом. Но правомочия владения, пользования и распоряжения данным имуществом они осуществляют совместно, то есть выступают как единый субъект.

В то же время, как отмечает Н.В. Фирсова, «основная проблема права общей собственности заключается в противоборстве начал, на которых содержится

данная конструкция» [68, с. 33]. По мнению Б.Г. Гончикнимаевой внутренние отношения участников долевой собственности проявляются по-разному. «Во-первых, во внутренних отношениях складываются отношения, близкие к обязательствам в традиционном понимании по типу «должник-кредитор», в которых проявляется возможность правомочного субъекта осуществить свое субъективное гражданское право с помощью требования от конкретного обязанного лица по осуществлению определенных действий или воздержанию от совершения действий. Во-вторых, существуют и общие действия: совместное владение, общее пользование и общее распоряжение общим имуществом. Основным принципом осуществления всех этих правомочий выступает согласие совладельцев» [32, с. 53].

Каждому из участников общей долевой собственности не может принадлежать доля самого имущества, даже идеальная. Иначе каждый из совладельцев по сути был бы владельцем своей личной части имущества (вещи) и его право не распространялось бы на другие части, поскольку они принадлежат другим участникам. Напротив, идея общей долевой собственности в том и состоит, что имущество принадлежит всем участникам одновременно. «Поэтому, например, уменьшение имущества вследствие его повреждения влечет за собой последствия для всех участников, а не одного или нескольких из них. Каждый из совладельцев несет убытки пропорционально своей доле в праве собственности на имущество» [66, с. 67].

Н.В. Фирсова по этому поводу отмечает, что «каждый из участников, по сути, был бы владельцем своего личного «кусочка» имущества (вещи) и его право не распространялось бы на другие «кусочки», поскольку они принадлежат другим совладельцам. Напротив, идея общей долевой собственности в том и состоит, что имущество принадлежит всем совладельцам одновременно. Поэтому каждому из участников принадлежит доля в праве собственности на вещь, а не доля самого имущества. Но доля в праве общей собственности не означает распределение самих правомочий, то есть владения, пользования или распоряжения, или перераспределения их между собственниками, на доли разделено именно право, в том числе в процессе его осуществления» [68, с. 36].

С таким мнением можно согласиться. Действительно, если исходить из основной характеристики объектов гражданских прав, как оборотоспособность, то в целом для совладельца таким объектом является только доля в общей долевой собственности. В соответствии с п. 2 ст. 246 ГК РФ участник долевой собственности имеет право самостоятельно распорядиться своей долей в праве общей долевой собственности. Что же касается самого имущества, являющегося объектом права общей долевой собственности, то даже в случае, когда все совладельцы решили единодушно осуществить его продажу, то объектом такой продажи будет не само имущество, а только доля.

«В правоотношениях общей долевой собственности имеют место два вида объектов – общая вещь и идеальная доля каждого из участников. В силу различных прав на них, правомочия владения, пользования и распоряжения оказались рассредоточенными непосредственно или в трансформированном виде

между участниками как целым, а также между ними как относительно самостоятельными субъектами» [68, с. 47]. При этом долю в общей долевой собственности можно сравнить с долей в уставном капитале юридического лица, являющегося оборотоспособным объектом гражданских прав и определяющего систему прав и обязанностей, объем ответственности участников общества.

Выделение такого объекта гражданских прав, как доля в общей долевой собственности, стало результатом необходимости разработки такой правовой конструкции, в соответствии с которой была бы максимальная свобода изменения субъектного состава участников. Поэтому мы согласны с выводом Л.М. Минкиной, согласно которому «долю в праве собственности следует определить как гражданско-правовую конструкцию, которая обозначает принадлежащее лицу, как участнику общей долевой собственности, право собственности на общую вещь, ограниченное в соответствии с законом в своем осуществлении необходимостью согласовывать действия с другими участниками в связи с наличием у них аналогичных прав» [53, с. 45].

В соответствии со ст. 209 ГК РФ осуществление права собственности включает в себя три полномочия собственника – владение, пользование и распоряжение имуществом по своему усмотрению.

В научной литературе существуют различные мнения относительно содержания понятия «владение», «пользование» и «распоряжение».

Правомочие владения – это предоставленная законом возможность фактического обладания имуществом, физического или хозяйственного воздействия на него. Правомочие пользования представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств и (или) получения от него плодов и доходов. Распоряжение занимает особое место в «триаде» правомочий собственника. Содержание правомочия распоряжения составляет не только возможность определять юридическую судьбу вещи (заключать сделки по ней), а также и возможность определять ее фактическую судьбу, т. е. уничтожение и отказ от ненужной вещи или ее потребление. Фактические действия собственника в этих случаях не приобретают юридического значения.

ГК РФ устанавливает отдельные правила для регулирования распоряжением общим имуществом и отдельные – для владения и пользования им. В соответствии со ст. 247 ГК РФ пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, установленном судом (ч. 1 ст. 247 ГК РФ). Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, в соответствии с п. 1 ст. 246 ГК РФ, осуществляется по соглашению всех ее участников.

«Законодательством не устанавливаются виды форм выражения воли участниками долевой собственности. Форма выражения согласия может быть выражена, например, в форме письменного соглашения, предоставленного поручения одному из участников или другому лицу на совершение того или иного действия, в виде нотариально оформленной доверенности и т. п.» [47, с. 141]. К

этому можно добавить, что форма выражения воли участников зависит от того, какие действия осуществляются. Это может быть в том числе и протокол собрания участников, заявление участника, договор владения и пользования имуществом.

В литературе выделяют совместное пользование и раздельное пользование. Под общим пользованием имуществом понимается использование каждым участником совместного объекта как единого целого, а не частями. «При этом участники могут пользоваться общей вещью одновременно (например, пользование колодезем) или по очереди (пользование автомобилем). Пользование определенной частью имущества исключает возможность пользоваться другими его частями или всем имуществом» [51, с. 224].

Право на получение той или иной части общего имущества во владение и пользование в соответствии с ГК РФ связано с размером доли участника в праве общей собственности.

Согласно п. 2 ст. 247 ГК РФ каждый из участников долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

«Указанное положение является новеллой ГК РФ, поскольку ГК РСФСР прямо не устанавливал право совладельца требовать предоставления ему во владение и пользование части общего имущества, соответствующей его доле в праве собственности. Однако, в литературе советского периода указывалось, что во избежание конфликтов необходимо достичь этого соответствия идеальной и реальной доли» [32, с. 58].

«Например, по смыслу приведенной нормы, применительно к жилому помещению как к объекту жилищных прав, а также с учетом того, что жилые помещения предназначены для проживания граждан, в отсутствие соглашения собственников жилого помещения о порядке пользования этим помещением, участник долевой собственности имеет право на предоставление для проживания части жилого помещения, соразмерной его доле, а при невозможности такого предоставления с учетом других обстоятельств, в том числе размера, планировки жилого помещения и т. п., право собственника может быть реализовано иными способами, в частности путем требования у других собственников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации, требования о перепланировке жилого помещения» [98].

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 8 от 01 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», «разрешая требование об определении порядка пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, если этот порядок не установлен соглашением сторон, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать

долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования» [84].

На практике возникает вопрос о правовой природе такой «материальной компенсации». Судебная практика идет путем невозможности признания такой компенсации возмещением имущественного вреда. Вынося такие решения, суды отмечают, что общее положение о гражданско-правовой ответственности за причинение внедоговорного вреда закреплено в ст. 1064 ГК РФ, согласно которой вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Так, в одном из решений по иску В.А. Бережного к обществу с ограниченной ответственностью «Удача Плюс» о взыскании неосновательного обогащения в виде неоплаченной арендной платы, суд указал, что по смыслу статьи 247 ГК РФ, само по себе отсутствие между собственниками соглашения о владении и пользовании общим имуществом, либо отсутствие соответствующего судебного решения, и фактическое использование части общего имущества одним из участников долевой собственности не образуют достаточную совокупность оснований для взыскания с фактического пользователя по иску другого собственника денежных средств за использование части общего имущества. «Компенсация, указанная в ст. 247 ГК РФ, является по своей сути, возмещением понесенных одним собственником имущественных потерь, которые возникают при объективной невозможности осуществления им полномочий по владению и пользованию имуществом, приходящимся на его долю» [103].

С такими подходами можно согласиться, учитывая то, что при невозможности пользования имуществом, в частности, в случае, когда доля незначительна, со стороны других участников, которые пользуются таким имуществом не существует правонарушения. В то же время при определении размера компенсации можно исходить из аналогии ст. 15 ГК РФ, а именно упущенной выгоды, которая может рассчитываться как часть возможной арендной платы за имущество.

На практике довольно часто путают право на получение материальной компенсации с правом разделения плодов и доходов в соответствии со ст. 248 ГК РФ.

Так, предприниматель А. обратилась с иском к предпринимателю П. и просила суд взыскать с последней материальную компенсацию в размере 185 483 руб. за пользование долей домовладения – пивного бара. Исковые требования обоснованы тем, что между сторонами не было достигнуто соглашение о порядке владения и пользования общим имуществом, в связи с чем все объекты недвижимости самостоятельно используются ответчиком в предпринимательской деятельности. «Суд в своем постановлении отметил о необходимости применения ст. 248 ГК РФ, согласно которой, плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между

ними» [104].

С такой позицией суда можно согласиться. В данном случае речь идет не о материальной компенсации, а о получении прибыли от передачи имущества в аренду.

Следующей проблемой, которая возникает при осуществлении владения и пользования общим имуществом, является вселение к выделенному участнику в пользование комнаты лиц без получения на это согласия других участников.

Так, в соответствии с ч. 2 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование, принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским и жилищным законодательством. Однако такой подход действующего ЖК РФ не соответствует общим принципам ГК РФ, а именно ст. 247 ГК РФ, которая устанавливает невозможность передачи в пользование общего имущества, иначе как по соглашению всех участников общей долевой собственности.

Решение вопроса о выселении постороннего лица, например, с выделенной участнику комнаты, связано с необходимостью решения двух теоретических проблем. Во-первых, это отсутствие закрепленных на законодательном уровне критериев нарушения права собственности, которые суд должен установить, исходя из системного анализа законодательства, а также учитывая принципы права. Второй проблемой является неопределенность правовой природы прав, которые участник приобретает относительно выделенной ему доли общего имущества.

По этому поводу в литературе сложились две точки зрения. Согласно первой – «участник приобретает вещное право на выделенную ему долю имущества, поскольку договор об определении порядка владения и пользования сохраняет силу и для лица, которое приобрело долю» [57, с. 152]. По мнению В.А. Фогеля, «вещные права, которые принадлежат участникам в результате заключения договора о порядке владения и пользования общим имуществом, приобретают определенную самостоятельность и обособленность, поскольку нотариально удостоверенное соглашение о порядке владения отдельными помещениями дома является обязательным и для лица, которое впоследствии приобретет долю в праве собственности на общее имущество» [69, с. 76].

Согласно другой позиции, предоставление во владение и пользование участнику конкретной части общего имущества не означает возникновения другого, кроме права собственности, вещного права. Речь идет об осуществлении права собственности, в конструировании же такого производного вещного права нет необходимости. Как отмечает Е.А. Суханов, «образование прав в результате соглашения участников имущественного оборота невозможно» [35, с. 592].

Суды в своей деятельности воспринимают вторую позицию, что разрешение вопросов, касающихся владения и пользования имуществом, находящимся в совместной и долевой собственности, должно производиться с учетом интересов

и согласия всех участников совместной либо общей долевой собственности.

Так, Афанасьева обратилась в суд с иском к Сокологоскому и Амиряну о признании договора найма жилого помещения недействительным, применении последствий недействительности договора, выселении, взыскании судебных расходов. В обоснование иска указано, что ей на праве общей долевой собственности принадлежит 1/2 доля жилого дома. Сокологорскому также на праве общей долевой собственности принадлежит 1/2 доля указанного жилого дома. Она и Сокологоский зарегистрированы в указанном жилом доме, но после расторжения брака фактически не проживают.

Сокологорский заключил договор найма жилого помещения с ответчиком Амиряном. Согласно условиям договора Сокологорский предоставил Амиряну во владение и пользование жилой дом для проживания в нем с членами семьи за плату 5000 рублей в месяц сроком на 11 месяцев со дня подписания договора.

Считает, что заключенный договор найма жилого помещения следует признать недействительным, поскольку спорный жилой дом является общей долевой собственностью и на него распространяются нормы ст.ст. 244–247 ГК РФ, определяющие возможность распоряжением, владением и использованием общей собственностью только по соглашению всех ее участников.

Какого-либо соглашения о возможности распоряжением, владением и использованием общей собственностью в виде спорного жилого жома между сторонами не заключалось. Ранее заключенное соглашение о разделе имущества, нажитого супругами во время брака, подобных норм не содержит.

В связи с тем, последствием заключенного договора найма является возможность проживания Амиряна на условиях найма в спорном жилом доме, то он подлежит выселению без предоставления жилого помещения в соответствии со ст.ст. 30, 31 ЖК РФ.

«Суд указав, что разрешение вопросов, касающихся владения и пользования имуществом, находящимся в совместной и долевой собственности, должно производиться с учетом интересов и согласия всех участников совместной либо общей долевой собственности и установив отсутствие в материалах гражданского дела доказательств, подтверждающих наличие согласия Афанасьевой на передачу спорного жилого дома в аренду Амиряну, пришел к выводу о необходимости признать договор недействительным» [105].

Считаем, что с последней точкой зрения следует согласиться, когда участник общей долевой собственности получает во владение и пользование часть общего имущества, он не получает на него отдельного вещного права. Закон содержит исчерпывающий перечень прав и такое вещное право, как право владеть и пользоваться частью имущества действующим законодательством не предусмотрено.

Таким образом, у участника долевой собственности отсутствует особое вещное право, которым он может свободно распоряжаться, в частности, передавать другим лицам право пользования частью общего имущества, то есть сдавать его в найм, аренду. Впрочем, на наш взгляд, участник имеет право на то, чтобы разделить свое право на владение и пользование выделенной ему частью

имущества, то есть на то, чтобы подселить к себе, например, жену, осуществляя таким образом свое право на приватность.

Собственность обязывает, так согласно ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания, принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. В соответствии со ст. 249 ГК РФ 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. Исходя из упомянутых положений, участник имеет возможность не только пользоваться имуществом, извлекать из него полезные возможности, но и должен беспокоиться о нем, нести определенные расходы на его содержание. Обязательства по содержанию общего имущества возникают у участника независимо от того пользуется этот человек общим имуществом или нет.

«Так, суды приходят к выводу, что непроживание в спорном доме, квартире не освобождает участника от обязанности участвовать в расходах на управление, содержание и сохранение общего имущества, в том числе по коммунальным услугам» [106]. С такими подходами вряд ли можно согласиться однозначно, учитывая то, что поставки энергоносителей вряд ли можно воспринять однозначно, как содержание дома. Действительно для поддержания тепла в доме необходимо его обеспечение газом и электричеством. Вместе с этим, вряд ли можно признать целесообразным то, что потребление электроэнергии в доме, воды, вывоз отходов создает обязательства для всех его участников, так отдельный участник может и не являться непосредственным заказчиком и получателем таких услуг.

Участник имеет право самостоятельно распорядиться своей долей в праве общей долевой собственности (п. 2 ст. 246 ГК РФ). Несмотря на то, что доля в общей долевой собственности является нематериальным объектом права, а идеальным, в целом при продаже доли действуют правила, установленные для отчуждения вещи. Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников. «Однако в случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила статей 250 и 255 ГК РФ о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам, и об обращении взыскания на долю в праве общей собственности, за исключением случаев обращения взыскания на долю в праве собственности на общее имущество жилого дома» [10].

Отчуждение доли в общей долевой собственности может прекратить отношения общей собственности, когда один из ее участников отчуждает другому участнику причитающуюся ему долю. В этом случае исчезает такой признак совместной собственности, как множественность субъектов.

В случае продажи доли в праве общей долевой собственности участники долевой собственности имеют преимущественное право перед другими лицами на ее покупку по цене, объявленной для продажи, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Согласно п. 1 ст. 245 ГК РФ доли в праве общей долевой собственности считаются равными, если иное не установлено по соглашению участников или законом. Изменение размера доли возможно в случае отчуждения (приобретения), а также в случае изменения имущества, находящегося в общей долевой собственности. Пункт 3 ст. 245 ГК РФ предусматривает, что участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество. По такому принципу определяются права участников договора простого товарищества. Сособственник жилого дома, иного здания, сооружения может сделать в установленном законом порядке за свой счет достройку (пристройку) без согласия других совладельцев, если это не нарушает их прав. Такая достройка (пристройка) является собственностью участника, который ее сделал, и не изменяет размера долей совладельцев в праве общей долевой собственности.

Итак, как видим, что правовое регулирование права собственности имеет достаточно много проблем, которые вызваны сложностью его правовой конструкции.

1.2 Развитие законодательства России, регулирующего отношения общей долевой собственности

В науке гражданского права институт права собственности является основным институтом данной отрасли права. Он возник с возникновением самого права. Д.И. Мейер отмечал, что «право собственности является первостепенным, господствующим над всеми другими имущественными правами» [52, с. 76]. Но несмотря на «первостепенность» (первоочередность, основоположность) этого права, отечественные наука и законодатель в течение длительного промежутка времени уделяли недостаточно внимания данному правовому институту.

Р.П. Козлов выделяет следующие этапы развития российского законодательства в отношении права общей долевой собственности: «первый этап относится к древнерусскому обычному праву, характеризуется началом использования правовых норм, регулирующих отношения общей долевой собственности; второй этап характеризуется совершенствованием и систематизацией правовых норм, регулирующих отношения общей долевой собственности, которые постепенно (до середины XIX в.) формируются в правовой институт; третий этап, возникший в период социалистических преобразований, назначенный «отступлением назад». Сфера применения общей долевой собственности была значительно сужена, поскольку социалистическая собственность не допускала множественности субъектов – она принадлежала народу в целом в лице советского государства. Этот период можно характеризовать как «военный»: гражданская война, голод, разруха, военный коммунизм, которые сохранили небольшое количество научных трудов. Четвертый этап характеризуется возвратом к совместной собственности (наиболее

популярные ее формы – межколхозная и собственность колхозного (крестьянского) двора), то есть сфера использования совместной собственности снова расширяется. Эти «новеллы» нашли отражение в ГК РСФСР 1964 г. Пятый этап обусловлен переходом к рыночной экономике, послужившей «толчком» для формирования различных организационно-правовых структур, основанных на праве общей долевой или общей совместной собственности. Характерным признаком этого этапа является формирование общей собственности на базе различных форм собственности (государственной, муниципальной, частной и иных)» [42, с. 51–52].

Представляется, что выделение двух первых этапов является несколько спорным, поскольку в правовых актах этих периодов не было прямого указания на существование общей долевой собственности, выделение такого оборотоспособного объекта гражданских прав, как доля.

Б.Г. Гончикнимаева делает вывод, что «давний родовой союз (род, община) повлиял на развитие и становление права собственности. Родовая форма сосуществования характеризовалась такими чертами: неделимость родового владения; возможность отчуждения общинной или родовой земли только с согласия и одобрения всех членов общества; запрет выделившимся малым семьям отчуждать свой надел иностранцам не иначе как с общего согласия или после предложения ее родственникам для покупки и формального отказа с их стороны; презумпция родового выкупа, заключающаяся в том, что при переходе имущества в чужие руки члены семейной общины или их потомки вправе выкупить его, вернув уплаченные за него деньги; равномерное распределение выгод и потерь между всеми членами рода; одинаковое участие всех членов общины в совместном имуществе. Но институт долевой собственности четко не сформировался на законодательном уровне» [32, с. 8–9].

В таких древних письменных памятках права, как Русская правда, Псковская судная грамота, Саксонское зеркало отсутствуют четко выраженные правовые нормы об общей долевой собственности, хотя некоторые положения свидетельствуют о начале формирования правового регулирования исследуемого института. Большинство из них сохранили свое значение и в наши дни (порядок распоряжения общим имуществом, раздел имущества и выдел доли, распределение доходов и расходов между совладельцами). Анализ норм Соборного Уложения Алексея Михайловича позволяет указать на наиболее четкие правила, регулирующие право общей долевой собственности на Руси: «презумпция равенства долей; каждый из совладельцев имел частичное право на всю вещь в целом; каждый участник мог свободно отчуждать и обременять свою долю; распоряжение совместной вотчиной допускалось только с согласия всех совладельцев; при недостижении согласия по поводу управления общей вещью спор решалась государем» [32, с. 10].

Однако нельзя однозначно согласиться ни с Р.П. Козловым, ни Б.Г. Гончикнимаевой. Так, что касается Русской правды, то в целом этот акт не регулировал отношения права собственности. «Статьи 85–90 регулировали отношения наследования и применяли термин «доля», но содержанием его была

передача во владение конкретного имущества наследникам» [22, с. 38].

В дальнейшем отношения владения регулировались Соборным Уложением Алексея Михайловича 1649 г. Старинные акты о недвижимых имуществах нередко упоминают о «жеребьях наследственных», о четвертом, пятом и т. д. «жеребьях деревни» такой-то, которые продаются, покупаются, закладываются и прочее. Это название возникло при разделе недвижимых имуществ между совладельцами; достающийся каждому участок определялся метанием жребия, отчего и самый участок стал называться жребьем. «Перенесение термина, характеризующего способ раздела, на доли разделяемого имущества указывает на распространенность этого способа раздела» [83]. Такую терминологию использовало и Уложение при определении «правовой судьбы» вотчины в отношениях наследования, отмечая на получение жребия при наследовании вотчиной (Глава 17 Уложения «О вотчинах») [22, с. 38].

«В Собрании малороссийских прав 1807 года регулированию права общей собственности посвящены Глава 36 «О разделе совместной собственности» и Глава 37 «О совместной собственности вообще» [81]. В соответствии с нормами Собрания: доля совладельца рассматривалась как доля в имуществе; участники в общей собственности охраняют все вместе и все получают равную долю прибыли, разделяя между собой и убытки; соответственно, каждый имеет равное на совместную собственность право (ст. 618); сособственник в общей вещи может владеть принадлежащей ему в ней долей, так что другие участники препятствовать ему в этом не могут (ст. 627); каждый участник вправе уступить свою долю другому участнику (ст. 629). Если проанализировать нормы статей 627 и 629 можно сделать вывод, что категория «доля» не применяется как самостоятельный оборотоспособный объект. Доля в ст. 627 понимается как конкретная часть, согласно которой осуществляются правомочия владения. Что касается ст. 629, то из ее содержания нельзя четко сделать вывод о какой доли идет речь: об «идеальной» или конкретной доле в имуществе.

По мнению С.В. Шитькова, «только в XIX в. произошло нормативное закрепление абстрактного определения права собственности в Своде законов гражданских Российской империи 1832 г.» [74, с. 66].

В первой половине XIX в. возникла насущная необходимость кодификации российского законодательства. Планировалось принять новое уложение, но сначала необходимо было систематизировать действующие нормативные акты, для чего была начата работа над сводом законов. Целью составления свода было консолидировать все законы, которые действовали на территории Российской империи в единый источник.

«Важным моментом, который был характерным для правового регулирования отношений собственности в этот период было то, что право собственности называется часто в законах правом вотчины и крепостным, а также вечным и потомственным владением. Такие примечания, в частности, находятся при статье 420 Свода законов гражданских» [58, с. 60]. Право собственности на недвижимость в законах часто именуется правом вотчинным. Глава III Книги второй Свода Законов Российской империи была посвящена регулированию

отношений права общей собственности (глава 3 «О праве собственности общей» раздела II «О сущности и пространстве прав на имущество»). «Глава имела 2 отделения «О праве собственности общей в неделимом имуществе» и «О праве собственности общей в делимом имуществе» [80].

Статья 543 т. X ч. 1 Свода содержит определение права общей собственности, согласно которому право собственности, принадлежащей двум или многим лицам на то же имущество, есть правом собственности общей; оно называется также правом совместного владения. Из приведенной нормы следует, что законодатель употребляет термины «право собственности общей» и «право совместного владения» как тождественные. Причина такого отождествления заключается именно в длительном историческом развитии права собственности. «Как указывалось, выше, в давние времена было распространено родовое владение землей, а земледелие являлось основным следствием возникновения права общей собственности. На территории России получило популярность так называемое, общинное владение, которое имело «совершенно особый характер» [74, с. 68].

Право совместного владения относится или к имуществу, которое по своим свойствам или по закону неделимо, или же к имуществу, которое должно быть разделено (ст. 544). Распоряжение общим неделимым имуществом должно осуществляться с общего согласия (ст. 546). Обратившись к следующим статьям, мы находим: право совместного владения относится или к неделимому имуществу, или же к имуществу, подлежащего разделу (ст. 549). Свойство делимости и неделимости имущества в соответствии со Сводом законов имеет определенное значение. Основное отличие в правовом регулировании собственности в делимом и неделимом имуществе заключается в том, что в последнем случае разрешается свободный выход. Согласно ст. 550 Свода законов никто не обязан оставаться соучастником в общем имении, подлежащему разделу, если не выразил согласия.

Указанное положение содержит достаточно правильный подход, который отсутствует в современном гражданском законодательстве. В частности, на практике часто бывают случаи, когда лица становятся совладельцами определенного долевого имущества, однако их выход из правоотношений общей долевой собственности связан с определенными трудностями.

Следует обратить внимание на то, что закон устанавливает строгие правила в вопросах распоряжения общим имуществом как делимым, так и неделимым. В тексте закона мы находим ряд статей, посвященных распоряжению общим имуществом: распоряжение общим неделимым имуществом должно быть по обоюдному согласию (ст. 546); распоряжение (в имуществе неделимом) и порядок управления должны быть по общему согласию (ст. 554); имущество, находящееся в совместном владении многих лиц, не может быть отчуждено одним из них без согласия всех (ст. 555). Собственники неделимого имущества имеют право на отчуждение доли (ст. 548).

После октябрьской революции 1917 г. была проведена кодификация советского гражданского законодательства в соответствии с новой социалистической идеологией.

«Гражданский кодекс РСФСР был принят Постановлением ВЦИК от 11 ноября 1922 года. Регулированию права общей собственности в ГК РСФСР 1922 г. было посвящено пять статей (статьи 61–65). Кодекс установил, что: право собственности может принадлежать двум или нескольким лицам сообща, по долям (общая собственность); владение, пользование и распоряжение общей собственностью должно производиться по общему согласию всех участников, а в случае разногласия – по большинству голосов; каждый участник общей собственности обязан, соразмерно со своей долей, участвовать в уплате всякого рода платежей и сборов по общему имуществу; участники общей собственности имеют право преимущественной покупки при отчуждении кем-либо из них своей доли постороннему лицу, кроме случая продажи доли с публичных торгов; каждый собственник вправе требовать выдела своей доли из общего имущества, поскольку это не противоречит закону или договору» [14].

Недостатком указанного правового регулирования было то, что ГК 1922 г. не устанавливал процедуру реализации преимущественного права на покупку доли; не давал права на получение и распределение доходов от совместной долевой собственности; не определил количество голосов участников общей долевой собственности при решении вопросов осуществления права собственности.

В результате второй кодификации советского периода был принят ГК РСФСР 1964 г. [15]. С принятием Кодекса был сделан положительный вклад в развитие отношений общей долевой собственности, они получили более широкое регулирование по сравнению с Кодексом 1922 г.

В частности, Кодекс впервые выделяет два вида общей собственности. Статья 116 ГК устанавливала, что общая собственность может быть с определением долей (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность), которые, однако, допускаются одинаковыми). Новеллой было также и то, что Кодекс впервые детально регламентирует порядок реализации права преимущественной покупки доли в общей собственности, согласно которому собственник обязан был известить в письменной форме остальных участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу и с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Для осуществления своего права преимущественной покупки участникам в соответствии с Кодексом предоставлялся срок в течение одного месяца, если собственник отчуждал долю в общем доме и десять дней в отношении прочего имущества. Отдельные статьи были посвящены выделению доли из общего имущества, обращению взыскания на долю в общем имуществе и другим вопросам, а также некоторым возможным случаям использования общего имущества, таким как, например, надстройка, пристройка, перестройка.

Особенностью правового регулирования ГК РСФСР (1964 г.) было регулирование осуществления права собственности на жилой дом. Кодекс устанавливал: невозможность установления такого порядка пользования жилым домом, при котором участнику общей долевой собственности выделяются в пользование только непригодные для проживания или подсобные помещения (подвал, коридор, кладовая и т. п.); предоставление преимущественного права

покупки жилого дома в случае продажи государственным органом, кооперативной или другой общественной организацией своей доли в общей собственности лицам, проживающим в этой части дома, а при отказе их от этого права или неосуществлении его – остальным участникам общей собственности. (ст. 123); регулирование порядка пользования жилым домом, который является общей долевой собственностью (ст. 124).

С началом «перестройки» в середине 80-х годов XX века встал вопрос об изменении правовых подходов к регулированию отношений собственности. Актуальным стал вопрос о регулировании отношений собственности в соответствии с новыми экономическими и идеологическими принципами. «Гражданское законодательство начало обновляться на всем постсоветском пространстве. 24 декабря 1990 года Верховным Советом РСФСР принимается Закон «О собственности в РСФСР», которым было установлено равенство всех форм собственности – частной, государственной, муниципальной собственности, а также собственности общественных объединений (организаций)» [18].

Статья 3 Закона «О собственности» предусматривала возможность объединения имущества, находящегося в частной, государственной, муниципальной собственности и собственности общественных объединений (организаций), участникам общей долевой собственности предоставлялось право на выдел своей доли, а участникам общей совместной собственности – на определение и выдел доли.

Приобретение права общей долевой собственности устанавливалось и для имущества членов семьи и других граждан, используемого ими для совместной предпринимательской деятельности – произведенная продукция и полученные доходы принадлежат им на праве общей долевой собственности, если договором между ними не предусмотрено иное.

Необходимо отметить, что «в сфере сельского хозяйства возникла необходимость развития отношений права собственности. Это связывается с двумя факторами. Во-первых, необходимо было изобрести замену института колхозного двора, который признавался ГК РСФСР (в 1964 г.) как субъектом права совместной собственности его членов. Во-вторых, в середине 90-х годов колхозы были реорганизованы в соответствии с проводимой аграрной реформой. Согласно постановлению правительства РФ «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» (декабрь 1991 г.), до марта 1993 г. предписывалось осуществить качественные преобразования в общественном секторе сельского хозяйства и провести разграничение находящихся в пользовании колхозов и совхозов земель, выделив земли, остающиеся в государственной собственности и передаваемые гражданам в частную, индивидуальную и коллективно-долевою собственность» [19].

В 1994 г. в Российской Федерации прошли перерегистрацию 24,3 тыс. колхозов (95,0 % их наличия); сохранили свой прежний статус 8,4 тыс. коллективных и государственных хозяйств, то есть 34 % перерегистрированных. Большинство же прежних колхозов и совхозов (66 %) подверглось радикальной реорганизации, которая состояла в их организационно-хозяйственном

расчленении и создании на их базе товаропроизводящих хозяйств нового рыночного типа. В преобладающей части крупные хозяйства были реорганизованы в товарищества с ограниченной ответственностью и акционерные общества закрытого типа. «В ходе реорганизации на практике возник выдел имущества в общую долевую собственность бывшим членам коллективных предприятий и их наследникам» [77].

Гражданский кодекс РФ (первая часть) 1994 года внес довольно много новелл в регулировании отношений права собственности.

Прежде всего изменились подходы к защите прав лиц, которые не могут пользоваться общим имуществом. Особенности такого правового регулирования были вызваны тем, что значительно расширились виды имущества, которые могут быть объектом общей долевой собственности. В частности, это касается объектов недвижимости (квартир, жилых домов). «Статья 252 ГК РФ устанавливает, что если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности» [2].

По-новому решается и вопрос об изменении размера доли совладельца в случае улучшения им общего имущества. По общему правилу участник долевой собственности, осуществивший за свой счет неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли (п. 3 ст. 245 Гражданского кодекса).

ГК РФ также: определил основания прекращения права собственности, установил особый порядок обращения взыскания на долю в общей долевой собственности; определил момент перехода доли в праве общей долевой собственности к приобретателю по договору и т. п.

Выводы по разделу 1

Итак, характеризуя развитие института права собственности, отметим, что истоками существования правовой конструкции права общей долевой собственности стало родовое и общинное владение. Потребность в регулировании отношений с множественностью субъектов, прежде всего, возникла относительно таких объектов, как двор, земельные участки, вотчинное владение, имение.

Несмотря на то, что нормативные акты, действовавшие на территории современной Российской Федерации, закрепляли возможность существования множественности субъектов права собственности (владения) на отдельные объекты гражданских прав (например, в таких нормативных актах как, Русская правда, Соборное Уложение Алексея Михайловича 1649 года), правовой институт права собственности был сформирован лишь в середине XIX в. с принятием Свода законов гражданских (1832 г.). До принятия Свода законов гражданских Российской империи указанные нормативные акты регулировали отношения владения общим имуществом, сосредотачиваясь на регулировании наследственных отношений владения имениями (вотчиной). В Соборном

Уложении (1649 г.) возникает такая правовая категория, как «жребий» (доля) в вотчине. В Собрании малороссийских прав 1807 года устанавливается правовой режим общего имущества и права совладельцев на получение прибыли и распределение убытков, которые были равными, а также предоставляется право фактического владения общим имуществом в соответствии с долей. Но доля в имуществе не признавалась самостоятельным оборотоспособным объектом гражданских прав. Только в Своде законов гражданских Российской империи выделяется такой самостоятельный оборотоспособный объект гражданских прав, как доля в общей собственности. Но этот нормативный акт не выделял такой правовой институт, как право общей долевой собственности.

Гражданский кодекс РСФСР 1922 года впервые определил два режима права собственности с множественностью субъектов: совместной и долевой, определяя такую собственность как «общая собственность». Кодекс поддержал концепцию Свода законов гражданских и определил долю как самостоятельный объект гражданских прав.

В результате второй кодификации советского периода был принят ГК РСФСР 1964 года. С принятием Кодекса было сделано положительное вложение в развитие отношений общей долевой собственности: они получили более широкое регулирование по сравнению с Кодексом 1922 г., в частности, ГК 1964 года впервые четко определил правовой режим права общей собственности (совместной, долевой), установил процедуру реализации преимущественного права покупки доли в общей долевой собственности, урегулировал порядок обращения взыскания на долю в общем имуществе, а также последствия надстройки, пристройки, перестройки общего имущества. В то же время, учитывая доминирующее значение государственной собственности, Кодекс закрепил принцип невозможности существования права собственности физических и юридических лиц, установив особую процедуру ее прекращения.

Гражданский кодекс РФ (первая часть) 1994 года изменил подходы к защите прав лиц, которые не могут пользоваться общим имуществом. Особенности такого правового регулирования были вызваны тем, что значительно расширились виды имущества, которое может быть объектом общей долевой собственности. По-новому решается и вопрос об изменении размера доли совладельца в случае улучшения им общего имущества. По общему правилу участник долевой собственности, осуществивший за свой счет неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли (п. 3 ст. 245 Гражданского кодекса).

ГК РФ также: определил основания прекращения права собственности, установил особый порядок обращения взыскания на долю в общей долевой собственности; определил момент перехода доли в праве общей долевой собственности к приобретателю по договору и т. п.

Доля в общей собственности является критерием определения некоторых прав, обязанностей и объема ответственности совладельцев. Это касается: права на получение плодов, продукции и доходов; участия в расходах на управление, содержание и сохранение общего имущества, в уплате налогов, сборов

(обязательных платежей); ответственности перед третьими лицами по обязательствам, связанным с общим имуществом. Правомочие распоряжения не включает в себя право на отчуждение общего имущества, даже в том случае, когда все совладельцы отчуждают такое имущество. Предметом такого отчуждения является лишь доля в праве собственности. Что касается права совладельцев на распоряжение общим имуществом, то его содержанием является передача имущества в пользование третьим лицам, а также определение его фактической судьбы (ремонт, перепланировка, уничтожение, улучшения и т. д.).

2 ПРИОБРЕТЕНИЕ И ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Гражданско-правовое регулирование приобретения права общей долевой собственности

Согласно ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают: из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. Основаниями возникновения гражданских прав и обязанностей, в частности являются: договоры и иные сделки; решения собраний; акты органов публичной власти; судебные решения; приобретения имущества; создания результатов интеллектуальной деятельности; вследствие причинения вреда другому лицу или неосновательного обогащения; иные действия граждан и юридических лиц [2].

Итак, права на имущество приобретаются не иначе, как способами, определенными законами, следовательно, и право собственности на вещи может быть приобретено только указанными в законе способами.

По общепринятой в цивилистике классификации, основания возникновения (приобретения) права собственности делятся на первоначальные и производные. При первоначальных способах объем правомочий приобретателя определяется законом, а при производных – объемом предшествующего собственника. Основания возникновения (приобретения) права собственности еще называют титулами собственности [24, с. 86]. Различают общие и специальные способы приобретения права собственности (по специальным основаниям право собственности приобретается лишь отдельными субъектами, например, государством).

Право собственности приобретается на основаниях, не запрещенных законом, в частности из сделок. И.В. Спасибо-Фатеевой предложена классификация приобретения права собственности по трем группам: на имущество, которого раньше не было, а значит – оно не имело собственника (на новую вещь, в том числе на плоды и изготовленную продукцию, строение и т. д.); на имущество, права собственности на которое ни у кого не было, или собственник которого неизвестен, либо от которого собственник отказался или утратил право собственности; на имущество, находящееся в собственности определенного лица (к этой группе можно отнести: сделки; такое событие, как смерть лица с соответствующим набором юридических фактов, необходимых и достаточных для приобретения права собственности наследниками; реорганизации юридического лица) [70, с. 208].

ГК РФ определяет особые основания приобретения права собственности. К первоначальным основаниям возникновения права собственности можно отнести такие юридические факты: совместное создание двумя или более физическими лицами, не связанными семейными отношениями, общей вещи или ее

переработка, или совместное создание общей вещи или ее переработка физическими или юридическими лицами (статьи 219 и 220 ГК РФ); получения плодов от общей вещи или доходов от общего имущества (ст. 248 ГК РФ); совместное присвоение несколькими лицами общедоступных даров природы (сбор ягод, лов рыбы, совместное приобретение иных общедоступных для сбора вещей – ст. 221 ГК РФ), совместная находка вещи; обнаружение клада одним лицом на земельном участке, в здании, принадлежащих другому лицу; через приобретательную давность в случае совместного владения вещью [64, с. 98].

В качестве производных способов приобретения права собственности называют изъятие (национализация, реквизиция и конфискация), передачу (реорганизация юридического лица и наследование имущества; договоры об отчуждении имущества; приватизация; переход выморочного имущества по наследству государству) и выкуп (выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей; отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка; выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд) [46, с. 27].

Отношения участников гражданского оборота, благодаря которым происходит обмен товара на деньги, другой товар или результаты выполненных работ или оказанных услуг и переход права собственности к приобретателю, опосредуются договорами о возмездной реализации имущества (купля-продажа, поставка, контрактация, мена-бартер, пожизненное содержание, рента и т. д.). Приобретателями имущества по таким договорам могут быть несколько лиц, которые изъявляют желание приобретать имущество на праве общей долевой собственности.

И.В. Спасибо-Фатеева предлагает выделять договоры:

- а) о передаче права собственности (наиболее распространенным из которых является купля-продажа);
- б) направленные на приобретение права собственности (лизинг, наем-продажа, договор аренды с правом выкупа);
- в) по которым существует вероятность приобретения права собственности, хотя для этого потребуется заключение и иного договора, например, залога, условиями которого является переход права собственности к залогодержателю;
- г) принадлежащих к другим группам договоров, но их выполнение приводит к получению права собственности – это договоры подряда, страхования, займа [70, с. 196].

Такая позиция является несколько ограниченной, учитывая то обстоятельство, что автор не выделяет таких договоров, как ипотека и передача в собственность имущества, находящегося в ипотеке, договоры о совместной деятельности.

Что касается заключения договоров об отчуждении права собственности (купли-продажи, дарения, мены, поставки, аренды с выкупом и т. д.), то при заключении таких договоров его участники имеют право как определять размер доли в общей долевой собственности, так и устанавливать в договоре такое требование, поскольку ст. 245 ГК РФ устанавливает, что доли в праве общей долевой собственности считаются равными, если иное не установлено по

соглашению всех ее участников или законом.

Приобретение доли в общей собственности возможно также на основании договора пожизненного содержания с иждивением.

Право общей долевой собственности возникало также в связи с приватизацией государственного и коммунального жилищного фонда. 4 июля 1991 года Верховный Совет РСФСР принял Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» [11], который предположил, что при приватизации государственного и муниципального жилищного фонда передача занимаемых квартир (домов) осуществляется в общую собственность (долевую или совместную) либо в собственность одного лица, с согласия всех, имеющих право на приватизацию данных жилых помещений лиц (ст. 2).

Приватизационные процессы стали основанием для необходимости разработки концепции правового режима общего имущества многоквартирного жилого дома. С принятием Жилищного кодекса РФ был определен правовой режим такого имущества. В соответствии со статьей 36 общее имущество многоквартирного дома находится в общей долевой собственности совладельцев многоквартирного дома [4].

Право общей долевой собственности на земельный участок возникает в следующих случаях:

- а) при добровольном соединении собственниками принадлежащих им земельных участков;
- б) при приобретении в собственность земельного участка двумя или более лицами по гражданско-правовым договорам;
- в) при принятии наследства на земельный участок двумя или более лицами;
- г) по решению суда. Интересной с точки зрения приобретения права собственности, является такое основание, как объединения собственниками принадлежащих им земельных участков (ст. 11.6 ЗК РФ).

В последнем случае образование земельных участков может быть осуществлено на основании решения суда в обязательном порядке независимо от согласия собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки.

Так, Молоканова и Назаров обратились в суд с иском к Администрации г. Н.Новгорода, Министерству государственного имущества и земельных ресурсов Нижегородской области о признании земельных участков единым земельным участком, признании права собственности на земельный участок. При обращении в Администрацию г. Н.Новгорода с заявлением о передаче земельного участка в собственность, истцам было отказано, в связи с тем, что с данной просьбой должны обращаться все собственники объекта недвижимости. Между тем, 1/4 доля в праве собственности принадлежала М.В. Шашкову, который в настоящее время умер.

Судом установлено, что Молоканова и Назаров являются пользователями земельного участка, расположенного под жилым домом, собственниками которого они являются правомерно, на законных основаниях. При этом, истцы,

фактически пользуясь на праве собственности жилым домом, лишены возможности владеть, пользоваться и распоряжаться на законном основании земельным участком. Учитывая, что истцы на законных основаниях приобрели права на жилой дом и земельный участок, право пользования спорным земельным участком не отделимо от уже зарегистрированных истцами прав на жилой дом, следовательно, признание за Молокановой и Назаровым права собственности на спорный участок не противоречит положениям ст. 36 ЗК РФ, а также ст. 1 п. 11 Градостроительного кодекса РФ. Таким образом, суд признал, что истцы имеют право на приобретение земельного участка, соответствующего их долям дома, в общую долевую собственность [108].

Согласно ч. 1 ст. 35 ЗК РФ в случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Общая собственность может возникать относительно делимых вещей в результате заключения соответствующего договора. Например, если несколько владельцев сочетают принадлежащие им стада домашних животных и образуют совместное стадо, возникают отношения общей собственности, в частности, участники несут совместные расходы и риски, участвуя вместе в получении прибыли [43, с. 567]. На наш взгляд, такое основание возникновения права собственности может быть выделено и в отношении любого другого имущества. Что касается правового оформления этих отношений, то это должен быть договор об объединении имущества.

При совместной деятельности, например, общая долевая собственность может возникать как из первичных, так и из производных оснований. Так, согласно ч. 1 ст. 1043 ГК РФ «внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью». В результате выполнения участниками договора простого товарищества их обязанностей у них возникает право общей долевой собственности на произведенную в результате их совместной деятельности продукцию и полученные от такой деятельности плоды, и доходы. Это первоначальное основание возникновения права собственности. У участников простого товарищества возникает также право общей долевой собственности на внесенное ими имущество, которым они обладали на праве собственности, что является производным основанием возникновения права собственности [43, с. 568].

Отдельные правила предусмотрены ст. 219 ГК РФ для приобретения права собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (жилые дома, здания, сооружения и т. п.). Право общей долевой собственности на эти объекты возникает с момента государственной регистрации.

Согласно действующему законодательству объекты незавершенного строительства относятся к недвижимым вещам (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Закон не содержит запрета на признание прав на объект незавершенного строительства

[101], а также на получение и нахождение такого объекта в собственности граждан [87]. Как следует из судебной практики, в отношении объекта незавершенного строительства возможно возникновение, изменение и прекращение прав и обязанностей, в том числе признание права долевой собственности [88]. Признание права собственности на объекты незавершенного строительства возможно в том числе по решению суда [89].

И.Ю. Кулеева указывает, что, хотя совладельцы должны действовать совместно при осуществлении права собственности, каждый из них выступает как самостоятельный субъект гражданских правоотношений. Идея общей долевой собственности в том и состоит, что имущество принадлежит всем участникам одновременно [47, с. 142]. По этому поводу Н.В. Фирсова отмечает, что при решении вопроса застройки земельного участка, являющегося общей долевой собственностью, должно быть взаимное согласие всех ее участников [68, с. 91].

Одним из самых распространенных оснований приобретения права собственности является наследование по закону. Статья 1141 ГК РФ устанавливает, что доли в наследстве каждого из наследников по закону являются равными. Размер доли может быть изменен соглашением между участниками. Форма сделки зависит от вида наследственного имущества. Если это движимое имущество, то такое соглашение заключается устно, а если это недвижимое имущество или транспортные средства такое соглашение заключается в письменной форме и заверяется нотариусом.

Если наследство приняло несколько наследников, свидетельство о праве на наследство выдается на имя каждого из них с указанием имени и доли в наследстве других наследников.

Свидетельство о праве на наследство по завещанию в случае, если есть несколько наследников на одно имущество, выдается нотариусом наследникам по завещанию с указанием долей, определенных наследодателем в завещании. Если завещатель не указал в завещании доли наследников, то следует считать, что доли наследников равны.

Такой подход к наследованию имущества является традиционным для отечественного гражданского права. В то же время, нельзя не отметить, что не всегда целесообразно возникновения права собственности на отдельные виды имущества. Это, в частности, касается вещей, которые можно разделить между наследниками реально еще на стадии оформления наследства. Также, на наш взгляд, целесообразно и оформлять права собственности на конкретное количество акций или других ценных бумаг каждым из наследника. В связи с этим не будет существовать сложностей при осуществлении права собственности на такое имущество.

П.Н. Тютюник делает вывод, что фундаментом общей собственности является материальная вещь, без которой общая собственность не возникает, а, следовательно, он считает невозможным применение модели совместной собственности в абсолютных имущественных отношениях не имеющих вещного характера (ценные бумаги, доли в уставных капиталах коммерческих организаций). По мнению ученого, уставный капитал не является имуществом –

это источник возникновения имущества при создании общества [66, с. 48]. Такое мнение имеет смысл, но не с точки зрения невозможности существования права собственности на ценные бумаги или уставный капитал юридических лиц.

Согласно ст. 1162 ГК РФ получение свидетельства о праве на наследство является правом, а не обязанностью наследника, поэтому наследник, принявший наследство, может обратиться за получением свидетельства в любое время после истечения срока, установленного для принятия наследства. Неполучение наследником свидетельства о праве на наследство не лишает его права на наследование.

Такие подходы делают невозможным осуществление права собственности на ценные бумаги. В соответствии со ст. 57 Закона «Об акционерных обществах» [8] в случае, если акция общества находится в общей долевой собственности нескольких лиц, то правомочия по голосованию на общем собрании акционеров осуществляются по их усмотрению одним из участников общей долевой собственности либо их общим представителем. Поэтому в случае, когда один из наследников получил свидетельство о праве на наследство, в котором указано, что определенное количество акций принадлежит им на праве общей долевой собственности, весьма проблематичным является осуществление правомочий относительно права на управление, в случае, когда другие наследники не получили такого свидетельства.

Сложность также возникает и относительно наследования вкладов в банке, страховых выплат, авторского вознаграждения и т. п., а также другого имущества.

Право собственности при наследовании является одним из видов правопреемства. Но такие отношения могут возникнуть не только при наследовании, но и при реорганизации юридических лиц. Реорганизация есть особый процесс, во время которого производится прекращение и (или) создание юридического лица, которое сопровождается переходом прав и обязанностей реорганизованного юридического лица (правопредшественника) в порядке правопреемства к другому юридическому лицу (правопреемнику) [28, с. 18].

В зависимости от того, к какому субъекту права переходят имущественные права и обязанности реорганизуемого юридического лица различают 4 формы реорганизации (ст. 57 ГК РФ): слияние (два и более юридических лиц преобразуются в одно); присоединение (одно или несколько юридических лиц присоединяются к другому); разделение (юридическое лицо делится на два или более юридических лиц); выделение (из состава юридического лица выделяются одно или несколько юридических лиц, при этом юридическое лицо, из которого произошло выделение, продолжает существовать); преобразование юридического лица одной организационно-правовой формы трансформируется в юридическое лицо другой формы).

В случае слияния все имущественные права и обязанности каждого из юридических лиц переходят к юридическому лицу, образованному в результате слияния. В случае присоединения одного или нескольких юридических лиц к другому к этому последнему переходят все имущественные права и обязанности присоединенных субъектов. В случае разделения все его имущественные права и

обязанности юридического лица переходят по разделительному акту (балансу) в соответствующих долях к каждому из новых субъектов, образованных в результате этого разделения. В случае выделения одного или нескольких новых субъектов к каждому из них переходят по разделительному акту (балансу) в соответствующих долях имущественные права и обязанности реорганизованного юридического лица. В случае преобразования одного юридического лица в другое к новому юридическому лицу переходят все имущественные права и обязанности предыдущего субъекта [33, с. 272].

Приобретение права общей долевой собственности может возникнуть: у юридического лица, к которому присоединилось другое юридическое лицо (участник общей долевой собственности); к вновь созданному юридическому лицу, возникшему при разделении или выделении юридического лица.

Особые способы приобретения права собственности существуют в корпоративных отношениях. Так, право на долю в общей долевой собственности может быть приобретено в случае:

- а) внесения участником вклада в уставный (складочный) капитал (фонд);
- б) выплаты в натуральной форме имущества в случае выхода или исключения участника общества;
- в) в случае раздела имущества при ликвидации общества.

Решение учредителя, будь то гражданин, юридическое лицо или публично-правовое образование, о создании нового субъекта права является по своей природе гражданско-правовой сделкой корпоративного характера. Решение единственного учредителя о создании юридического лица является односторонней корпоративной сделкой. Решение общего собрания двух и более учредителей о создании юридического лица можно квалифицировать как многостороннюю корпоративную сделку [41, с. 203].

Статьей 66.1 ГК РФ определено, что вкладом участника хозяйственного товарищества или общества в его имущество могут быть денежные средства, вещи, доли (акции) в уставных (складочных) капиталах других хозяйственных товариществ и обществ, государственные и муниципальные облигации. Денежная оценка не денежного вклада в уставный капитал хозяйственного общества должна быть проведена независимым оценщиком. Хотя ГК РФ прямо не предусматривает права вносить долю в общей долевой собственности как вклад в уставный капитал, но общая норма ГК о праве самостоятельного распоряжения долей дает основания для положительного заключения.

Право общей долевой собственности может возникнуть между участниками брачных отношений. Так, в случае смерти одного из супругов нотариус выдает свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов. Для выдачи такого свидетельства необходимы два условия: нахождение супругов в зарегистрированном браке и приобретение имущества во время брака на имя того из супругов, который умер.

При оформлении наследства как по закону, так и по завещанию, нотариус должен выяснить, есть ли у наследника переживший его супруг, который имеет право на получение свидетельства о праве собственности на долю в общем

имуществе супругов. Нотариус разъясняет такому лицу его право на подачу заявления о выдаче свидетельства и порядок его выдачи. То обстоятельство, что переживший супруг, является одновременно и единственным наследником, не может быть основанием для отказа в выдаче ему свидетельства о праве на наследство.

В соответствии со ст. 34 Семейного кодекса РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью. Объектом права общей совместной собственности супругов может быть любое имущество, (за исключением исключенного из гражданского оборота): 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.

Право общей долевой собственности возникает у лиц, брак между которыми был признан недействительным. Согласно ч. 1 ст. 30 СК РФ брак, признанный судом недействительным, не порождает прав и обязанностей супругов. К имуществу, приобретенному совместно лицами, брак которых признан недействительным, применяются положения ГК РФ о долевой собственности. Стороны такого договора могут договориться о разделе такого имущества путем заключения соответствующих договоров. В то же время в случае возникновения спора между лицами право общей долевой собственности возникает на основании решения суда.

Так, Е.И. Карпина и В.Н. Карпин зарегистрировали брак. Во время брака Е.И. Карпина и В.Н. Карпин приобрели право собственности на жилой дом. Решением Новосибирского районного суда брак между Е.И. Карпиной и В.Н. Карпиным, признан недействительным и, учитывая, что соглашения о порядке определения долей между последними не заключено, то доли признаны равными, в связи с чем, на истца и ответчика возложены обязанности в равных долях (по 1/2 доли) нести ответственность за содержание общего имущества [109].

Право общей долевой собственности может возникнуть у супругов согласно брачному договору. Согласно ст. 42 СК РФ стороны брачного договора могут договориться о нераспространении на имущество, приобретенное во время брака, положений ст. 34 СК РФ и считать его общей долевой собственностью или раздельной собственностью каждого из них.

Особенностью развития законодательства, регулирующего отношения общей долевой собственности, является то, что право на некоторые виды имущества возникает на основании закона без волеизъявления самих будущих участников общей долевой собственности. Это касается общего имущества, которое находится в многоквартирном доме. Достаточно долгое время в законодательстве РФ не существовало четкой концепции по видам совместной собственности. И только с принятием ЖК РФ этот вопрос был решен. Закон установил правовой режим общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома (ст. 36) [4].

ГК РФ предусматривает возможность приобретения права собственности на бесхозную вещь, которая не имеет собственника, или собственник которой неизвестен, или от права собственности на которую собственник отказался (ст. 225 ГК РФ). Бесхозные недвижимые вещи принимаются на учет осуществляющим государственную регистрацию права на недвижимое имущество, по заявлению органа местного самоуправления, на территории которого они находятся, а по истечении года со дня постановки бесхозной недвижимой вещи на учет орган, уполномоченный управлять муниципальным имуществом, может обратиться в суд с требованием о признании права муниципальной собственности на эту вещь. В связи с конструкцией этой статьи возникает вопрос о возможности распространения правового режима бесхозной вещи на долю в общей долевой собственности, поскольку доля не является вещью. Такие ситуации, когда лицо совладельца имущества неизвестно возникают на практике. Поэтому целесообразно выделение такого вида объекта гражданских прав в ст. 225 ГК как имущество, а не вещь.

Так, Кинева обратилась в суд с иском о признании права собственности на недвижимое имущество – 1/4 доли квартиры. Свои исковые требования она мотивировала тем, что на основании решения Шалинского районного суда она, а также Кинева и Сарапулова признаны в порядке приватизации собственниками указанной квартиры, по 1/4 доли за каждой, поскольку квартира являлась бесхозной. Оставшуюся 1/4 доли этой квартиры ее отец собирался оформить в свою собственность. Однако отец умер, не успев в установленном законом порядке оформить в свою собственность указанную 1/4 доли квартиры. По договору дарения Кинева и Сарапулова подарили ей свои доли квартиры, и в настоящее время она является собственником 3/4 доли квартиры. В связи с тем, что собственника 1/4 доли указанной квартиры нет, на момент вынесения решения суда квартира являлась бесхозной, по этой причине она не может зарегистрировать переход к ней права собственности на указанную долю недвижимого имущества. Она просит признать за ней право собственности на вышеуказанную спорную 1/4 доли квартиры, поскольку несет все обязательства по содержанию всей квартиры.

Суд посчитал, что истец не может реализовать право на приватизацию из-за того, что 1/4 доли квартиры является бесхозной и ей не с кем заключить договор приватизации, иск удовлетворил и признать за Киневой право собственности на вышеуказанную долю в спорной квартире в порядке приватизации [110].

В соответствии со ст. 234 ГК РФ

„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 (приобретательная давность). В доктрине гражданского права все же нет принципиальных позиций, отрицающих возможность приобретения доли в праве общей долевой собственности по давности владения. Как нам представляется, соответствующие положения ГК РФ также не формируют для этого непреодолимых препятствий.

Судебная практика в этом вопросе противоречива. Суды в большинстве отказываются признавать право собственности на долю в общем имуществе. В качестве главного аргумента суды указывают на то, что имущество не было выделено в натуре [111], (это один из наиболее часто употребляемых судом аргументов); а так же то, что истцом не была доказана «добросовестность».

Так, Чистяков обратился в Костромской районный суд с иском к А.Е.И. о признании права собственности на 1/4 долю квартиры в силу приобретательной давности. Свои требования мотивировал тем, что на основании договора на передачу и продажу квартир в собственность граждан №... от 27.03.1995 года, решения Костромского районного суда Костромской области от 12.02.2002 года, свидетельства о праве на наследство по завещанию от 04.03.2002 года, договора дарения от 29.12.2012 года, ему принадлежит право общей долевой собственности на 3/4 доли квартиры, что подтверждается выпиской из ЕГРН. Собственником оставшейся 1/4 доли квартиры является его брат А.Е.И., который был определен в государственное учреждение для детей-сирот и в последствии в 1998 году был усыновлен, поскольку их мать А.О.Н. была лишена родительских прав на основании решения суда от ... года. Опекуном истца была назначена С.Е.П. Право собственности на 1/4 долю А.Е.И. было зарегистрировано 22.05.1995 года. О дальнейшей судьбе А.Е.И. и его месте проживания ему ничего неизвестно.

В указанной квартире истец зарегистрирован и проживает постоянно с рождения по настоящее время. Он единолично оплачивает коммунальные платежи, налоги, неоднократно за свой счет производил дорогостоящий ремонт в квартире, полностью несет бремя содержания квартиры.

Считает, что он добросовестно, открыто и непрерывно владеет спорной долей недвижимого имущества, как своей собственной более 15 лет, а приведенные обстоятельства с учетом положений ст. 234 ГК РФ свидетельствуют о наличии оснований для признания за ним права собственности в силу приобретательной давности на 1/4 долю квартиры, принадлежащую А.Е.И.

С учетом изложенного, со ссылками на ст.ст.218, 234 ГК РФ просит признать за ним право собственности в силу приобретательной давности на 1/4 долю квартиры.

Суд посчитал, что пользование Чистяковым имуществом, несмотря на длительность, непрерывность и открытость, не может служить основанием для признания права собственности в силу приобретательной давности, поскольку такое пользование нельзя признать добросовестным в контексте ст. 234 ГК РФ

Истец Чистяков знал о том, что спорная квартира ему целиком не принадлежит, ему было известно, что он владеет лишь 3/4 долей квартиры и пользуется 1/4 долей не принадлежащей ему квартиры.

Доказательств совершения А.Е.И. каких-либо действий, определенно направленных на отказ от права собственности в отношении спорного имущества, в нарушении требований ст. 56 ГПК РФ, истцом суду не представлено.

Пользование спорной квартирой и несение расходов по ее содержанию не могут служить безусловным основанием для признания за истцом права собственности на 1/4 долю квартиры по мотиву приобретательной давности.

Сам по себе факт непроживания ответчика в спорной квартире не имеет правового значения, так как на право собственности И.Н. Чистякова в отношении спорной доли квартиры не влияют в силу положений ст. 209 ГК РФ.

Исходя из установленных обстоятельств по делу и анализа представленных письменных доказательств суд приходит к выводу, что требования И.Н. Чистякова о признании права собственности в силу приобретательной давности на 1/4 доли квартиры не подлежат удовлетворению [112].

Есть и противоположные решения. Так, суд удовлетворил иск Лазаревой к администрации Копейского городского округа Челябинской области, Соколову о признании права собственности на 1/2 доли, принадлежащую Соколову в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество – квартиру, общей площадью 45,8 кв.м. в порядке приобретательной давности. Суд мотивировал свое решение тем, что И.А. Лазарева стала владеть открыто и непрерывно добросовестно всей квартирой после того, как Соколов был признан безвестно отсутствующим, т. е. несла бремя содержания квартиры, оплачивала налоги на имущество, несла расходы на текущий ремонт квартиры, покупку оборудования для обслуживания квартиры, газовое оборудование. После признания безвестно отсутствующим Соколова он не появлялся, где находится в настоящее время не известно. Данные обстоятельства подтверждаются показаниями свидетелей, а также квитанциями на оплату коммунальных услуг, актом ввода индивидуальных приборов учета на установку счетчиков холодной и горячей воды, договором на установку окон, договором на поставку газа. Оценив и исследовав представленные суду доказательства, суд признал за Лазаревой право собственности на 1/2 доли, принадлежащую Соколову в праве собственности на квартиру в порядке приобретательной давности, поскольку истец пользуется имуществом более 15 лет [113].

Из приведенных данных становится очевидным, что суды по общему правилу весьма скептически относятся к возможности применения этого основания приобретения права собственности к доле в праве общей долевой собственности.

Для улучшения ситуации предлагается внести некоторые коррективы в законодательство, а именно, в статью 245 ГК РФ. Здесь, помимо указанного в абз. 1 п. 3 этой статьи основания увеличения доли в праве общей долевой собственности, должно фигурировать положение, которое предусматривало бы увеличение доли в том случае, если сособственник с соблюдением требований статьи 234 ГК РФ осуществлял владение общим имуществом при условии добровольного устранения кого-либо из сособственников от участия в общей долевой собственности.

2.2 Прекращение права общей долевой собственности

Конкретных причин, по которым право на долевое владение нескольких собственников единым объектом имущества может быть прекращено, закон прямо не устанавливает. Но, учитывая существующие положения и сложившуюся практику, можно выделить несколько юридически значимых событий, в

результате которых долевая собственность прекращена или прекратится в будущем. Это возможно в следующих случаях.

1. Индивидуализация долей в праве собственности. Согласно ст. 252 ГК РФ, собственники долевого имущества могут разделить объект, принадлежащий им на правах долевого владения, по соглашению или через суд. Более того, один из таких собственников вправе потребовать от всех остальных совладельцев выдела принадлежащей ему части в натуре, если это допустимо на практике без потери возможности целевого использования (например, поделив автомобиль на несколько частей, его нельзя будет использовать на практике). На случай, когда это невозможно предусмотрена денежная компенсация. После раздела общая собственность прекращается для всех совладельцев, после выдела доли – лишь для владельца таковой.

2. Отчуждение долей. В соответствии с п. 2 ст. 246 ГК РФ, собственники долей в общем имуществе могут свободно распоряжаться ими, заключая в их отношении любые безвозмездные или возмездные сделки. Так, все владельцы вместе или каждый по отдельности могут свободно подарить, завещать или продать (при продаже есть некоторые ограничения) свои доли кому угодно. Если все доли в результате отчуждения перейдут к одному субъекту, долевая собственность прекратится.

3. Обращение взыскания на конкретную долю. В соответствии со ст. 255 ГК РФ, кредитор может потребовать обращения взыскания на долю должника в общей собственности. Если такую долю нельзя выделить, сособственникам предлагается ее выкупить. Если владелец всего один и принимает такое предложение, долевой режим прекратит существовать. Если сособственников несколько, право на долю прекратится лишь у должника – сама по себе долевая собственность останется.

4. Фактическая гибель или уничтожение имущественной доли. В соответствии с п. 1 ст. 235 ГК РФ, фактическое уничтожение объекта или его части, принадлежащей конкретному лицу, влечет за собой прекращение права собственности.

5. Отказ собственника от его доли. Закон позволяет сособственнику отказываться от принадлежащей ему доли как в пользу третьих лиц, так и в пользу других сособственников.

Р.П. Козлов отмечает, что право общей долевой собственности может прекратить свое существование в таких случаях:

- а) одновременного отчуждения каждым из участников своей доли постороннему лицу или нескольким сторонним лицам;
- б) добровольного отчуждения одному участнику долей остальных участников;
- в) добровольного выделения одному из двух участников его доли в натуре;
- г) наследования одним из участников долей других участников;
- д) наследования посторонним лицом долей всех участников;
- е) обращения взыскания (конфискации) в отношении долей всех участников за исключением одного из них.

Необходимо также учитывать возможность определенного локального

прекращения права собственности только между отдельными участниками долевой собственности [42, с. 134].

А.М. Иванов, в зависимости от юридических последствий прекращения правового режима общей долевой собственности, основания прекращения предлагает разделить на две группы.

1. Основания прекращения правового режима общей долевой собственности, имеющие своим следствием прекращения права собственности как вещного права. К ним относятся:

- а) компенсация стоимости доли совладельца, когда выдел невозможен;
- б) прекращение права на долю в общем имуществе по требованию других совладельцев;
- в) обращение взыскания на долю в имуществе, находящегося в общей долевой собственности.

2. Основания прекращения правового режима общей долевой собственности не имеют своим следствием прекращения права собственности как вещного права. К ним относятся:

- а) выдел доли из имущества, находящегося в общей долевой собственности в натуре;
- б) раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности [40, с. 31].

Для факта прекращения права собственности важную роль играет совокупность таких компонентов, как правомочия собственника, особенности объекта собственности (например, ограничение или изъятие его из гражданского оборота, отнесение к движимому или недвижимому имуществу) и объективные факторы, которые могут зависеть от воли собственника (например, при отчуждении имущества на основании договора купли-продажи, потреблении его владельцем), могут применяться вопреки его воле (например, при конфискации объекта собственности на основании решения суда, уничтожении вследствие стихийного бедствия), а могут осуществляться помимо воли собственника (например, утрата вещи (багажа, груза), которая была передана лицу во исполнение условий договора (например, перевозка, хранение, проката), прекращение права на долю в общем имуществе при невозможности (запрете) ее выделения в натуре, прекращение имущественных прав интеллектуальной собственности как по воле владельца (путем их отчуждения), так и помимо его воли (окончание срока действия патента на изобретения) [24, с. 139].

Особым видом прекращения права собственности является раздел имущества. В соответствии со ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками (в натуре) по соглашению между ними и в таком случае право общей долевой собственности на него прекращается.

При решении этого вопроса нужно исходить из общих принципов делимости или неделимости вещей. Наиболее сложные вопросы возникают по разделу квартир.

Так, выдел доли в натуре (разделение дома) может иметь место при наличии технической возможности выделения каждой из сторон обособленной части

здания с самостоятельным выходом (квартиры), которая соответствует размеру их долей в частной собственности или наличии технической возможности переоборудования дома в изолированные квартиры.

В пункте 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.08.1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» указано, что выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой [85].

Исходя из норм действующего законодательства выдел участнику общей собственности на жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа.

Объектом права собственности является квартира в целом, а комната составляет ее часть, то есть долю в общем имуществе, которая может быть выделена в натуре исключительно при условии, что есть возможность устройства по сути самостоятельных квартир (выдел в натуре части квартиры, допустим лишь при технической возможности создания на ее основе двух или нескольких квартир) [115].

В силу ст. 42 ЖК РФ собственник комнаты в коммунальной квартире не вправе: осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире.

Раздел общего имущества производится по общему согласию всех участников. В случае отсутствия такого согласия собственник имеет право на выдел в натуре части из имущества, находящегося в общей долевой собственности. Правовые последствия таких действий определены ч. 3 ст. 252 ГК РФ.

При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Соглашение о разделе представляет собой документ, которым стороны самостоятельно регулируют порядок, способы и объемы подлежащего выделу имущества.

Специальной формы для такого соглашения не предусмотрено, однако если оно касается недвижимости (и ее на практике реально можно разделить), возникновение права личной собственности по ней подлежит государственной регистрации.

Такое соглашение о прекращении долевой собственности и реальном разделе имущества должно содержать: полное наименование сторон, которые его

закljučают; указание на разделяемый объект с обозначением размера долей, принадлежащих каждому из собственников, а также оснований (реквизитов правоустанавливающих документов), на которых они эти доли приобрели; порядок раздела: приобретение каждым из собственников частей имущества, обладающих характеристиками индивидуального объекта права (например, если это недвижимость – площадь каждой части, индивидуальный адрес, наличие индивидуальных коммуникаций, входа и так далее), возможность продажи и раздела вырученных средств – при невозможности раздела; указание на наличие или отсутствие материальных претензий (например, если один из собственников в натуре получил часть имущества, несоизмерную его доле, может быть предусмотрена частичная компенсация); порядок распределения расходов, связанных с фактическим разделом объекта права, при необходимости – порядок оформления документов; указание на прекращение долевого владения после раздела; сроки вступления соглашения в законную силу, порядок разрешения спорных вопросов, другие условия по желанию сторон.

Для судебного разрешения одному из собственников необходимо подать исковое заявление.

Так, Алексеева обратилась в суд с иском к Ковалеву о выделе доли дома в натуре, признании права собственности на квартиру, прекращении общей долевой собственности на дом. Свои требования мотивировала тем, что является собственником 1/2 доли жилого дома. Собственником другой 1/2 доли жилого дома является Ковалев. Дом имеет два отдельных входа, что подтверждается сведениями технического паспорта на дом. Произвести раздел дома самостоятельно они не могут, в связи с чем обратилась в суд. Просила суд выделить ей в натуре квартиру, состоящую из кухни и двух жилых комнат, признать за ней право собственности на указанную квартиру, прекратить право общей долевой собственности на дом.

Суд искивые требования Алексеевой о выделе доли дома в натуре, признании права собственности на квартиру, прекращении общей долевой собственности на дом, удовлетворил, выделив в натуре истцу и ответчику по 1/2 доли в праве собственности [116].

Тем не менее даже суд не вправе отступать от базовых принципов раздела, а потому, если вещь неделима или ее раздел нанесет существенный ущерб стоимости или иным качествам, суд, вероятно, откажет в иске. Судьи также могут предложить альтернативный вариант – выплату истцу компенсации стоимости его части со стороны других собственников, однако лишь с согласия истца. Такое согласие (а точнее, его отсутствие) может быть проигнорировано лишь в случае, если истец имеет незначительную долю и не заинтересован в использовании общего имущества.

Если обратиться к законодательству других стран, то мы найдем различные подходы к этому вопросу. Так, в соответствии со ст. 963 ГК Грузии совместное право отменяется при разделении в натуре, если общий предмет (или предметы) могут быть разделены на однородные части без снижения стоимости. Распределение равных долей между собственниками производится по

жребию [75].

Гражданский кодекс Республики Казахстан устанавливает, что при явной нецелесообразности проводить раздел общего имущества или выдел доли из него суд вправе принять решение о продаже имущества с публичных торгов с последующим распределением вырученной суммы между участниками общей собственности в соответствии с их долей (ст. 218) [76].

Особый порядок раздела имущества установлен для участников договора простого товарищества. Статьей 1050 ГК РФ установлены основания, по которым договор простого товарищества прекращается, в частности, в случае расторжения договора по требованию одного из товарищей. Участник, внесший в общую собственность вещь, определенную индивидуальными признаками, имеет право в случае прекращения договора простого товарищества требовать в судебном порядке возврата ему этой вещи при условии соблюдения интересов других участников и кредиторов.

Согласно ст. 252 ГК РФ, каждый собственник доли в имуществе вправе требовать от других совладельцев реального выдела его доли. Но только тогда, когда общая вещь по своей сути является делимой и такой выдел не приведет к ухудшению ее технических характеристик, снижению стоимости или невозможности ее дальнейшего использования. Соответственно, такая доля, в результате ее натурального выделения, должна обладать определенными характеристиками: иметь признаки индивидуальной вещи, которую самостоятельно можно использовать по назначению; иметь стоимость, соответствующую размеру принадлежащей собственнику доли; соответствовать санитарным нормам, если они установлены в ее отношении. Выдел такой доли, как и реальный раздел, если он осуществляется по обоюдному согласию собственников, оформляется соглашением между ними. Если его достичь не удалось, выдел возможен лишь через суд. При невозможности натурального выдела части имущества владелец доли может претендовать на компенсацию в порядке, описанном выше. После выдела или получения компенсации право общей долевой собственности у такого лица прекращается.

Сособственник может получить за свою долю денежную выплату – компенсацию. Право на нее, согласно п. 3 ст. 252 ГК РФ, возникает в случаях, когда сособственник требует фактического выдела доли, однако он невозможен в силу специфики вещи или ее характеристик (например, если впоследствии нельзя будет использовать такую вещь по ее прямому назначению, ее ценность уменьшится или характеристики претерпят ухудшения). В таком случае другие владельцы могут выплатить ему компенсацию стоимости доли, в результате чего право собственности на нее перейдет к другим (одному из них или единоличному) владельцам. А если он всего один – долевой режим владения прекратится, став частной собственностью.

Согласно п. 4 ст. 252 ГК РФ право лица на долю в общем имуществе может быть прекращено по решению суда на основании иска других совладельцев с выплатой компенсации, при наличии следующих трех оснований, как: незначительный размер доли; невозможность реального выделения; отсутствие

интереса к пользованию. Однако п. 4 ст. 252 ГК РФ обладает целым рядом недостатков: во-первых, данную норму невозможно применить в том случае, когда собственник не заявляет требование о выделе доли; во-вторых, применение данной нормы нарушает принципы неприкосновенности собственности, свободы договора, диспозитивности гражданского процесса; в-третьих, в связи с тем, что понятия «незначительность доли» и «наличие интереса в пользовании долей» являются оценочными, зачастую все сособственники в конкретном правоотношении обладают незначительными долями, что делает применение нормы невозможным; заинтересованность в использовании вещи может быть даже у собственника незначительной доли, а порой она выше, чем у собственника значительной.

Представляет интерес, какая доля может являться незначительной. Данная категория является оценочной, суд при рассмотрении конкретного дела, анализе фактических обстоятельств дела, на основании внутреннего убеждения судьи решает, относится ли доля к категории незначительной.

Спорный характер носит вопрос, может ли ставиться незначительность доли в зависимости от каких-либо показателей: минимального размера обеспеченности жильем, предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков.

Гражданский кодекс и федеральные законы не предусматривают каких-либо ограничений для собственника, в части размеров доли, какой он владеет на праве собственности, в том числе в отношении доли в праве общей собственности на жилой дом. Суды, как правило, рассматривают как незначительную долю в праве собственности на жилой дом, если она меньше установленного государством минимального размера обеспеченности жильем, а в отношении земельного участка ставит незначительность в зависимости от предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков и сохранения ими своего целевого назначения [20, с. 47].

Важное значение при решении вопроса о прекращении права долевой собственности лица, являющегося собственником незначительной доли, имеет обстоятельство наличия или отсутствия существенного интереса в использовании общего имущества. Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 в наличие существенного интереса положен критерий нуждаемости лица в использовании имущества «в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т. д.» [84], который должен быть подтвержден представленными доказательствами.

В судебной практике, как правило, обоснования истца об отсутствии у собственника незначительной доли в праве общей собственности существенного интереса сводятся к следующему: ответчик не проживает в доме, не несет бремя содержания спорного имущества, имеет иное жилье в Российской Федерации или иной стране, не имеет своих личных вещей в доме, ответчик длительно отсутствует в спорном жилом помещении, не пользуется спорным имуществом по назначению [120].

Однако такая аргументация может быть опровергнута доводами ответчика о том, что «факт неиспользования им имущества не свидетельствует об отсутствии его заинтересованности в пользовании общим имуществом, ссылкой ответчика на ч. 1 и ч. 2 ст. 209 ГК РФ, намерением осуществить свои права в последующем [120]. Кроме того, суд, как правило, разрешает спор в пользу ответчика, при обосновании им своего существенного интереса такими обстоятельствами, как пожилой возраст, статус пенсионера, наличие хронических заболеваний, отсутствие постоянного дохода, утрата финансовой помощи вследствие смерти родственника, значительная материальная ценность доли в праве собственности для ответчика

В свете того, что высшие суды не выработали единой позиции по данному вопросу, решения судов общей юрисдикции различаются при рассмотрении конкретного дела, выбора какой позиции придерживаться, допустимо ли прекратить право собственности лица, которому принадлежит незначительная доля, при отсутствии волеизъявления такого лица на выдел доли, остается на усмотрение суда. Крайне важно детально исследовать обстоятельства каждого конкретного дела и, исходя из принципов разумности и справедливости, обеспечивать баланс интересов как лица, которое обладает незначительной долей, так и лица, которое обладает большей долей. Ключевую роль при рассмотрении данного вопроса должно играть наличие существенного интереса, который должен выражаться еще и в том, если для лица, которому принадлежит незначительная доля, указанный объект недвижимости является единственным жилым помещением, что объясняется тем, что неприкосновенность жилища представляет собой конституционную ценность [20, с. 49].

Данная ситуация требует правового разрешения путем использования инструментария жилищного законодательства. Во-первых, необходимо учитывать критерий проживания. Абсолютно очевидно, что сособственник, непосредственно проживающий в жилом помещении, должен иметь приоритет остаться в нем. Во-вторых, несмотря на значительность или незначительность доли сособственника, нужно установить его обязанность по отказу от своей доли в случае его непроживания, а также в случае наличия иных жилых помещений на праве собственности или иных законных основаниях. В третьих, необходимо установить приоритет в праве на сохранение доли лицам, отнесенным к категории нуждающихся в жилье [65, с. 122].

Российскими учеными высказывается мнение о дополнении статьи 252 ГК РФ такими основаниями, как совершение правонарушения, в частности в случае, если владелец грубо нарушает свои обязанности или своими действиями (бездействием) делает невозможным использование совместного имущества или существенно затрудняет такое использование [39, с. 8]. Данная норма была бы полезна в нашем законодательстве.

В настоящее время судебная практика свидетельствует о возможности прекращения права долевой собственности в отношении участника, злоупотребляющего своими правами без его согласия, но лишь при наличии условия, названных в п. 4 ст. 252 ГК РФ: доля собственника незначительна и он не

имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

Так, Кокоулина обратилась в суд в интересах опекаемого А. с требованием к Мурахино и Захарову о взыскании компенсации за пользование жилым помещением, принудительном выкупе доли из долевой собственности, признании права собственности на долю в жилом помещении, выселении и снятии с регистрационного учета, взыскании компенсации морального вреда, поскольку ответчики не оплачивают коммунальные услуги, уклоняются от заключения договора на пользование коммунальными услугами (электроэнергией и газом), не позволяют истцу пользоваться собственным имуществом, совершают действия, приводящие к порче имущества жилого помещения и технических устройств в нем. Захаров в указанной квартире не проживает, появляется в ней крайне редко. Мурахино ведет антиобщественный образ жизни, постоянно приводит собутыльников, с которыми распивает спиртные напитки, устраивает дебоши, сопровождающиеся выламыванием окон и дверей, кражей личных вещей Кокоулина. Кроме того, Мурахино злоупотребляет своим правом, занимая и распоряжаясь самовольно жилой и общей площадью квартиры, принадлежащей истцу, и тем самым, нарушая его право собственности. Ответчики избивали истца, требовали денег, ограничивали ему доступ в квартиру. Указанные нарушения носят длительный и систематический характер, а именно с момента вселения ответчиков по настоящее время.

Ответчик Захаров и представитель ответчиков в судебном заседании возражали против исковых требований в полном объеме, указав, что отсутствуют прямо предусмотренные законом основания для удовлетворения заявленных требований истца, так как при наличии малозначительной доли в праве собственности, никто из ответчиков не заявляет требования о выделе этой доли из общего имущества, что является также одним из оснований для решения вопроса по выплате компенсации.

Однако суд иск удовлетворил, аргументировав свою позицию следующим.

Судом установлено, что жилая площадь (30,2 кв.м) состоит из двух комнат, что значительно превышает размер долей, приходящихся на ответчиков жилого помещения спорной квартиры (2,5 кв.м жилой площади). Учитывая, указанные выше обстоятельства и принимая во внимание, что стороны в родственных отношениях друг с другом не состоят, ответчик Р.В. Захаров на данной жилой площади не проживает, попыток в пользовании жилым помещением ответчик Р.В. Захаров не предпринимал, *не имеет существенного интереса* в использовании своей доли, поскольку проживает по иному адресу. Доказательств заинтересованности в сохранении права на доли в жилом помещении с целью его использования по назначению со стороны ответчика не представлено.

Ответчик Мурахино не исполняет обязанности собственника, создает угрозу сохранности имущества, препятствует гр. А. в проживании в спорном жилом помещении в комфортных условиях как пожилому человеку, инвалиду 2 группы по психическому заболеванию, то при таких обстоятельствах, суд приходит к мнению *о незначительности долей ответчиков* Захарова и Мурахино в спорной квартире, отсутствии интереса в её использовании, и как результат

невозможности выделения этой доли в общем имуществе собственников.

Факт того, что у ответчиков отсутствует интерес в использовании этих долей также подтверждается тем, что ими на протяжении определенного времени (в период 2011–2015 гг.), неоднократно производились сделки между собой по поводу права собственности на данные доли.

Вывод представителя ответчиков о невозможности применения при рассмотрении данного дела положений статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, по причине отсутствия требований ответчиков о выделе в натуре своей доли из общего имущества, является ошибочным по причине того, что отсутствие волеизъявления ответчиков на выдел своей доли из общего имущества не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований, поскольку действие пункта 4 статьи 252 ГК РФ распространяется как на требования выделяющегося собственника, так и на требования остальных участников общей долевой собственности.

Суд учитывает, что данный спор заявлен в отношении жилого помещения, предназначенного для проживания граждан, в связи с чем, формальное нахождение имущества ответчика Захарова в одной из комнат, не используемой для проживания, не может служить безусловным доказательством нуждаемости Захарова в использовании жилого помещения по его целевому назначению. Также суд критически относится и к пояснениям самого ответчика Захарова в части того, что по его мнению заинтересованность его в данном жилье заключается в том, что в будущем в данном жилом помещении будет проживать его несовершеннолетний сын, не объясняя, каким образом несовершеннолетний ребёнок будет проживать в чужой квартире с чужим мужчиной в одной комнате, имея малозначительный метраж, без кого-либо из законных представителей, а также имея постоянное место жительства с мамой в г. Екатеринбурге.

Суд удовлетворил исковые требования Кокоулиной в интересах опекаемого А. к Мурахино и Захарову о прекращении долевой собственности в праве собственности на квартиру с выплатой денежной им компенсации в полном объёме [114].

По нашему мнению, необходимо закрепить возможность прекращения права собственности собственника, создающего невыносимые условия для общего пользования и владения общей вещью, уничтожающего или портящего общее имущество, уклоняющегося от несения бремени содержания общего имущества, что приводит к существенному нарушению прав иных собственников. Кодекс имеет норму, предусматривающую прекращение права собственности на бесхозно содержимое жилое помещение – это статья 293 ГК РФ, однако практика ее применения немногочисленна и, кроме того, ее диспозиция не предполагает применение к отношениям долевой собственности. Предлагаемая нами норма была бы более востребована, так как реагировать на нарушение своих прав будут сами собственники. Эта мера ответственности очень серьезная, поэтому она должна предполагаться как последняя принятая мера после ряда предупредительных действий, в том числе после принятия судом решения об обязанности не препятствовать осуществлению пользования. Решение о применении

такой меры ответственности должен принимать суд на основании решения собственников, принятого большинством. Если собственников всего двое, то обратиться в суд может любой из них [65, с. 124].

Данная норма позволит реагировать на асоциальное поведение собственника и заставит лишней раз задуматься собственника о правильности своих действий.

Выводы по разделу 2

К первоначальным основаниям возникновения права собственности можно отнести такие юридические факты: совместное создание двумя или более физическими лицами, не связанными семейными отношениями, общей вещи или ее переработка, или совместное создание общей вещи или ее переработка физическими или юридическими лицами; получения плодов от общей вещи или доходов от общего имущества; совместное присвоение несколькими лицами общедоступных даров природы, совместная находка вещи; обнаружение клада одним лицом на земельном участке, в здании, принадлежащих другому лицу; через приобретательную давность в случае совместного владения вещью.

В качестве производных способов приобретения права собственности называют изъятие (национализация, реквизиция и конфискация), передачу (реорганизация юридического лица и наследование имущества; договоры об отчуждении имущества; приватизация; переход выморочного имущества по наследству государству) и выкуп (выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей; отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием участка; выкуп земельного участка для государственных или муниципальных нужд). В некоторых случаях право общей долевой собственности приобретается на основании норм закона независимо от воли субъектов гражданских правоотношений, в частности, общее имущество многоквартирного дома при получении в собственность квартиры (нежилого помещения) в последнем.

Приобретение доли в общей собственности возможно также на основании договора пожизненного содержания с иждивением, а также в связи с приватизацией государственного и коммунального жилищного фонда.

Нецелесообразным представляется приобретение права собственности при наследовании ценных бумаг и вещей, определенные родовыми признаками, которые можно сразу разделить между наследниками при оформлении права на наследство, а также на акции, доли в уставном (складочном) капитале, паи в хозяйственных обществах.

В корпоративных отношениях приобретение права собственности на ценные бумаги и доли в уставном (складочном) капитале иногда делает невозможным осуществление совладельцами своих корпоративных прав, в частности, в случае, когда некоторые наследники не получают свидетельства о праве на наследство.

Выделено несколько юридически значимых событий, в результате которых долевая собственность прекращена или прекратится в будущем. Это возможно в случаях: индивидуализации долей в праве собственности; отчуждение долей;

обращение взыскания на конкретную долю; фактическая гибель или уничтожения имущественной доли; отказ собственника от его доли.

В зависимости от юридических последствий прекращения правового режима общей долевой собственности основания прекращения предлагается разделить на две группы.

1. Основания прекращения правового режима общей долевой собственности, имеющие своим следствием прекращения права собственности как вещного права.

К ним относятся:

- а) компенсация стоимости доли совладельца, когда выдел невозможен;
- б) прекращение права на долю в общем имуществе по требованию других совладельцев;
- в) обращение взыскания на долю в имуществе, находящегося в общей долевой собственности.

2. Основания прекращения правового режима общей долевой собственности не имеют своим следствием прекращения права собственности как вещного права.

К ним относятся:

- а) выдел доли из имущества, находящегося в общей долевой собственности в натуре;
- б) раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности.

В настоящее время судебная практика свидетельствует о возможности прекращения права долевой собственности в отношении участника, злоупотребляющего своими правами без его согласия, но лишь при наличии условий, названных в п. 4 ст. 252 ГК РФ: доля собственника незначительна, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества

Пункт 4 ст. 252 ГК РФ обладает целым рядом недостатков при применении, что требует правового разрешения путем использования инструментария жилищного законодательства. Во-первых, необходимо учитывать критерий проживания. Во-вторых, несмотря на значительность или незначительность доли сособственника, нужно установить его обязанность по отказу от своей доли в случае его непроживания, а также в случае наличия иных жилых помещений на праве собственности или иных законных основаниях. В-третьих, необходимо установить приоритет в праве на сохранение доли лицам, отнесенным к категории нуждающихся в жилье. Необходим механизм принудительного прекращения субъективного права собственности того участника общей долевой собственности, который злоупотребляет своим правом долевой собственности, чем нарушает субъективное право собственности других участников правоотношения.

Предлагается в ГК РФ закрепить возможность прекращения права собственности собственника, создающего невыносимые условия для общего пользования и владения общей вещью, уничтожающего или портящего общее имущество, уклоняющегося от несения бремени содержания общего имущества, что приводит к существенному нарушению прав иных сособственников. Эта мера

ответственности очень серьезная, поэтому она должна предполагаться как последняя принятая мера после ряда предупредительных действий, в том числе после принятия судом решения об обязанности не препятствовать осуществлению пользования. Решение о применении такой меры ответственности должен принимать суд на основании решения собственников, принятого большинством. Если собственников всего двое, то обратиться в суд может любой из них. Данная норма позволит реагировать на асоциальное поведение собственника и заставит лишней раз задуматься собственника о правильности своих действий.

3 РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

3.1 Отдельные аспекты осуществления права общей долевой собственности

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, в соответствии с п. 1 ст. 246 ГК РФ, осуществляется по соглашению всех ее участников.

При осуществлении права долевой собственности возникает множество проблем, что подтверждает многочисленная судебная практика. Большинство изученных дел свидетельствует, что споры в основном возникают в жилищной сфере при реализации собственником возможности осуществлять свое право долевой собственности на принадлежащую ему долю в жилье. Кроме того, существуют и вопросы, которые мало изучены в научной литературе, и по которым практически не нашлось судебных споров, однако они в жизни встречаются довольно часто. Речь идет о недостаточно исследованном и законодательно не урегулированном осуществлении права долевой собственности на животных. С рассмотрения второй проблемы и начнем исследование, после чего обратим внимание на проблемы злоупотребления участниками общей долевой собственности своими правами на жилые помещения.

В России животные признаны особым объектом гражданских прав, однако законодатель, по общему правилу, распространяет на них правовой режим вещи, не учитывает специфичность особенностей животных как живых одушевленных организмов. Отсутствие в законодательстве совершенного и согласованного механизма осуществления права общей собственности на животных порождает проблемы реализации прав совладельцев на принадлежащих им животных, что и обуславливает актуальность рассмотрения этой проблемы.

Правовое положение животных в современном гражданском праве обычно понимают однозначно: в соответствии со ст. 137 ГК РФ животные есть, хотя и особым, но объектом гражданских прав. На них распространяется правовой режим вещи, кроме случаев, установленных законом. Отнесение животных к самостоятельному объекту гражданского права является закономерным, так как животные в настоящее время все больше становятся предметом сделок: дарение, купля-продажа и т. д. При этом, как отмечает В.А. Микрюков, правовой режим вещи является условным и устанавливается прежде всего для поведения людей в отношении той или иной вещи (или имущества), в том числе о порядке владения, пользования, способов и пределов распоряжения вещами, то есть касается триады правомочий собственника. Однако даже с учетом формулировки нормы п. 1 ст. 137 ГК РФ очевидно, что законодатель не отождествляет животное с имуществом (вещью) [54, с. 32].

Так же и в доктрине гражданского права, в частности, А.А. Саурин, характеризуя объекты права собственности, отмечает, что, поскольку право собственности является правом вещным, его объектами выступают только вещи и животные, то есть предметы материального мира, по поводу которых могут

возникать гражданские права и обязанности [63, с. 72]. Такого же мнения придерживается Е.Ф. Евсеев, который отмечает, что вещи и животные объединяются понятием «материальные блага» [36, с. 18]. Таким образом, животные не являются разновидностью вещей и, наоборот, противопоставляются им.

С вышеприведенной позицией соглашается также А.А. Устименко, которая отмечает, что, несмотря на совокупность признаков, присущих вещи и одновременно характерных для животного, последнее все же не является вещью в юридическом смысле этого слова, поскольку имеет признаки, которым вещь не может отвечать. Под таким признаком исследовательница подразумевает одушевленность, то есть наличие духа или жизни, животного, что определяет особый характер правового регулирования его как объекта гражданских прав и делает невозможным проставление знака равенства между дефинициями «животное» и «вещь» [67, с. 128].

Наряду с одушевленностью как главным признаком животных А.Н. Пузевич выделяет такие признаки, присущие только этому объекту гражданских прав:

- а) животные являются живыми существами, то есть они испытывают эмоции, такие как негативные болевые ощущения от внешних раздражителей;
- б) животные могут проявлять волю, которую они реализуют через ощущение привязанности, что в некоторых случаях выступает необходимым условием для изменения субъектного состава правоотношений;
- в) животным необходимо питаться, причем органическими соединениями, без регулярного употребления которых наступает гибель;
- г) животным свойственны клички, что придает им значимость [60, с. 78].

Следует отметить, что меткой является мнение немецкого правоведа, приверженца идей «животного права» Йозефа Колера, который хотя и не признавал субъективных прав животных, однако допускал защиту государством их интересов. При этом он четко разграничивал субъективное право и интерес: субъективное право имеет определенного носителя – правового субъекта, который способен реализовать свое право, тогда как интерес не имеет такой же связи с личностью. Интерес может касаться и правовых, и неправовых субъектов, а право может охранять такие интересы косвенно, противодействуя их нарушению или создавая условия для их развития [33, с. 196]. При этом Йозеф Колер соглашался, что отождествление животных с неодушевленными вещами следует считать варварством, которое рано или поздно должно быть преодолено подобно тому, как было преодолено отождествление рабов с вещами.

Также стоит отметить, что, животные могут подлежать документированию. Например, Согласно Положению Российской Кинологической Федерации (РКФ) «О племенной работе», раздела «Оформление и выдача документов о происхождении»: «Первичным документом о происхождении является метрика щенка, которая содержит следующие сведения: порода, полная кличка, пол, окрас, полная дата рождения, код и номер клейма, фамилия и адрес заводчика и владельца щенка, сведения о происхождении (отец, мать, номера их родословных, окрасы). Свидетельство о происхождении единого образца РКФ является

свидетельством, удостоверяющим происхождение собаки. Смена владельца собаки регистрируется в РКФ по письменному заявлению прежнего владельца собаки, в котором указывается Ф.И.О. и адрес нового владельца, на основании оригинала свидетельства о происхождении. Совладение в свидетельство о происхождении вносится только при наличии договора о совладении» [13].

Высказанные выше позиции дают основания рассматривать животных в аспекте особого одушевленного объекта гражданских прав, который не лишен интересов, которые защищаются и охраняются государством. Именно поэтому нельзя согласиться с позицией законодателя по распространению на животных правового режима вещи, поскольку для особого объекта должен предусматриваться и особый правовой режим с учетом специфических качеств животных, в частности того, что они являются живыми, способными чувствовать и переживать боль и эмоции.

В то же время отсутствие в законодательстве России особого правового режима животных как объекта гражданских правоотношений, а также неопределенность случаев, в которых на животных не распространяется правовой режим вещи, порождает ряд проблем, касающихся права собственности на животных. В частности, нерешенными остаются вопросы осуществления права общей собственности на животных.

Так, следует согласиться с Д.Е. Захаровым, который под правом собственности на животное предлагает понимать право лица по собственной воле, не зависимо от воли других лиц, владеть, пользоваться и распоряжаться животным, согласно закону с учетом специфики поведения с животным [38, с. 76].

Конечно, гораздо лучше быть владельцем любого имущества единолично, пользоваться, распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению и получать с него доход. Однако гражданским законодательством предусмотрено, что имущество, которое находится в собственности двух или более лиц (совладельцев), принадлежит им на праве общей собственности (общее имущество). Указанные положения, очевидно, должны распространяться и на животных как на особый объект гражданских прав. В частности, в случае возникновения общей совместной собственности на имущество, приобретенное супругами за время брака. Совладельцами могут быть и посторонние люди, связанные общим интересом относительно отдельного животного. Это могут быть, например, совладельцы питомника собак или просто граждане, купившие животное (напр., корову) на общие деньги.

Гражданским кодексом РФ определяется порядок осуществления права общей собственности на объекты гражданских прав, однако учитывая одушевленность животных и особенности их субъективных качеств, таких как наличие определенного объема воли, способность переживать эмоции, боль, страх и т. д., указанные правовые нормы не могут безоговорочно применяться к животным.

В соответствии со статьями 246, 247 ГК РФ владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Совладельцы имущества,

находящегося в общей совместной собственности, владеют и пользуются им совместно, если иное не установлено соглашением между ними. Так, в отношении порядка владения животным, совладельцы могут договориться о местонахождении животного, в том числе о том, у кого и на каких условиях будет находиться животное в пожилом возрасте. Соглашением между совладельцами могут предусматриваться способы содержания животных в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на животное, в частности расходы, связанные с кормлением животного, с его ветеринарным и иным обслуживанием. Что касается порядка пользования животным, то совладельцы могут договориться о возможности использования животного путем получения различных полезных свойств, связанных с природными особенностями животного (напр., приплод), совместно или установив очередность. При этом ни один из совладельцев не может требовать выдела ему в натуре доли из общего имущества (животного), поскольку такой выдел невозможен, поэтому существует право на получение от других совладельцев денежной или иной материальной компенсации стоимости его доли.

Сособственник имеет право самостоятельно распорядиться своей долей. Вместе с тем правомочие распоряжения заключается в юридической возможности владельца определять фактическую и юридическую судьбу вещи. Самостоятельное определение совладельцем юридической судьбы его доли в праве собственности на животное путем передачи права собственности другому лицу или через отказ от права на вещь может быть оправдан при соблюдении правил преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности. Однако определение фактической судьбы вещи заключается в том числе и в изменении ее физической сущности, что в отношении животных может выявляться, например, в купировании ушей и хвоста, кастрировании, умерщвлении и т. п. Итак, безоговорочное применения п. 2 ст. 246 ГК РФ относительно самостоятельного распоряжения долей в праве общей долевой собственности при определении фактической судьбы животного недопустимо и требует обязательного согласия всех совладельцев.

Если от животного, находящегося в общей собственности, получен приплод, то он поступает в состав общего имущества, а доход от его возможной реализации делится между совладельцами пропорционально их долям в праве общей собственности. Исключение могут составлять случаи, когда приплод получается в результате заключения договора вязки совладельцами репродуктивного животного для использования его с целью получения приплода. В таком случае право собственности на приплод возникает у заводчика, а совладельцы репродуктивного животного имеют право на получение в общую собственность одного алиментного рожденного с приплода (или компенсации за него) [38, с. 121].

Таким образом, на основании анализа правовых норм приходим к выводу, что законодательством предусмотрен договорный режим осуществления права общей собственности на животных. В то же время, если совладельцы не придут к общему согласию о порядке владения, пользования и распоряжения животными, которые являются объектом общей собственности, то такой порядок должен

устанавливаться судом с учетом животных. То есть суд, определяя порядок осуществления права общей собственности на животных, должен учитывать степень доброжелательного отношения к ним, содействие их благо и улучшению качества их жизни.

Отдельным проблемным вопросом является разделом общей совместной собственности на животное, в частности в связи с разделом общего имущества супругов, поскольку стоимость животного может быть довольно значительна. Очевидно, что в таком случае речь идет о неделимом имуществе и положения может идти только о доле в праве собственности на животное.

В соответствии со ст. 133 ГК РФ вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

В соответствии с п. 3 ст. 252 Гражданского кодекса РФ, «если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник, имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности». Аналогичные положения содержатся и в ст. 38 СК РФ: «В случае, если одному из супругов передается имущество, стоимость которого превышает причитающуюся ему долю, другому супругу может быть присуждена соответствующая денежная или иная компенсация». Применяя указанные правовые нормы ГК и СК РФ по разделу совместного имущества супругов, в состав которого включаются животные, необходимо обратить внимание, что нормы гражданского законодательства распространяются не только на домашних, но и на сельскохозяйственных, экспериментальных, диких животных, домашних и других животных, которые используются для хозяйственных, научных, культурно-образовательных, воспитательных, эстетических и других целей [48, с. 76].

Учитывая их различное назначение считаем, что правовой режим неделимых вещей применяется к домашним и диким животным, находящимся в неволе, следовательно, суд должен присудить каждое из таких животных одному из супругов, а их стоимость должна учитываться при присуждении иного имущества супругу. Что касается домашних и сельскохозяйственных животных, используемых для удовлетворения хозяйственных потребностей человека, в частности для получения продуктов и сырья животного происхождения, то каждое отдельное животное является неделимым и должно присуждаться одному из супругов, в то же время, если супруги имеют в собственности несколько сельскохозяйственных животных одного вида, составляющих стадо, то такое стадо может быть разделено между супругами в соответствии с их долей в общем имуществе. Если же речь идет о экспериментальных животных, используемых для проведения научных исследований и экспериментов, то они могут приравниваться к вещам для профессиональных занятий и присуждаются тому из супругов, кто использовал их в своей профессиональной деятельности.

Достаточно сложным вопросом является разделение общего имущества

супругов, в состав которого включаются домашние животные. Так, например, согласно с положениями законодательства Швейцарии, суд должен учитывать интересы домашнего животного и при разводе супругов вправе оставить его с лицом, которое способно гарантировать ему лучшее содержание и попечительство [38, с. 83].

Поскольку любое животное – существо биологическое, собственник обязан обеспечить его всем необходимым для существования. При этом он заботится об обеспечении условий его содержания, учитывая видовую принадлежность животного, особенности его содержания (температурный режим, влажность воздуха, освещение, специальное место содержания и т. п.), его экологические и природные потребности. Содержание животного требует постоянного участия человека. В сегодняшних условиях домашние животные могут быть для человека не только друзьями, но и, как собаки-поводыри, – помощниками. Именно поэтому, определяя лицо, которому принадлежит присудить животное, суд должен руководствоваться чувством привязанности как совладельца к животному, так и животного к одному из совладельцев. Для этого целесообразно выяснять, с кем из совладельцев животное находилось больше времени, кто нес основные затраты по его содержанию, занимался его воспитанием, выгулом, кормлением, прививками и т. п.

К примеру, в одном из гражданских дел суд присудил собаку породы Акита Инну стоимостью 60 000 рублей, выделить супругу, а также шлейку, ошейник, поводок, как принадлежности для содержания собаки, с взысканием в пользу супруги компенсации от стоимости собаки, поводка, ошейника и шлейки, т. к. животным занимался только истец (супруг) и данное имущество находится у истца после прекращения брачных отношений [96].

Что же касается раздела имущества супругов, в состав которого входит собака-поводырь, то ее целесообразно относить к имуществу, которое является личной частной собственностью жены, мужа, по аналогии с разделом имущества индивидуального пользования.

Далее проанализируем проблемы, возникающие при распоряжении жилым недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности.

Гражданским законодательством право собственности признается абсолютным. Однако широкий круг прав и возможностей участников общей долевой собственности, предписанный ст. 209 и ст. 247 ГК РФ, все чаще и чаще порождает в современных условиях создание ситуаций, когда у собственника жилого помещения появляется такая доля в жилом помещении, что проживание в ней фактически не представляется возможным, что в итоге приводит к злоупотреблению собственниками своими правами и зачастую приводит к заключению с долей сделок криминальной направленности. В частности, такое жилое помещение нередко предоставляется для фиктивной регистрации по месту жительства (пребывания) третьих лиц, что, в свою очередь, порождает образование «резиновых квартир». Например, по данным ФМС, только в 2011 году «зафиксировано более 6400 адресов, в которых зарегистрировано почти 300 000 граждан». Так, в конце прошлого года в Красноярском крае в ходе

спецоперации «Резиновые дома» ФМС обнаружила небольшой полуразвалившийся и полусгнивший частный дом, где жильцами числились... больше 1200 человек. Чуть ранее столичная прокуратура выяснила, что в одной из двухкомнатных квартир в Бибиреве помимо семьи собственника-коммерсанта зарегистрированы 333 трудовых мигранта из Средней Азии. А рекорд пока принадлежит Краснодарскому краю, где в загородном доме «проживали» 80 тыс. человек [82].

Более того, в последнее время «микродоли» зачастую используются для создания нетерпимых условий проживания соседям, тем самым принуждая последних к продаже их долей на жилое помещение по цене, значительно ниже рыночной. Появились фирмы, занимающиеся захватом жилья посредством микродолей: в квартиру подселяют жильца – владельца 1 кв. м, который создает постоянно проживающим там гражданам невыносимые условия существования и вынуждает продать захватчикам свои метры по низкой цене [86].

Раньше для регистрации можно было просто получить согласие собственника. Но в 2013 году для борьбы с фиктивной регистрацией был принят закон о так называемых «резиновых» квартирах – Федеральный закон № 376–ФЗ от 21.12.2013 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6]. Однако проблема с микродолями до сих пор не решена, но попытки принятия законопроекта, который бы на законодательном уровне урегулировал этот вопрос, совершаются. Актуальность вопроса подтверждается и Верховным Судом РФ. Так, 3 декабря 2013 года Верховный суд РФ постановил, что право собственников незначительных долей на вселение и проживание в квартире непосредственно зависит от размера их доли и соглашения других сосособственников [90].

21 декабря 2017 года в Государственную думу был внесен законопроект Федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [78]. Им предлагается внесение изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, а именно, установить общее правило о том, что «доля в праве общей собственности на жилое помещение может быть образована при условии, что размер доли каждого из сосособственников обеспечит ему возможность вселения в жилое помещение при соблюдении учетной нормы площади жилого помещения (ст. 50 Жилищного кодекса Российской Федерации)». Это правило не распространяется при наследовании жилого помещения, а также на право общей долевой собственности, установленное законом. Заметим, что учетная норма, определяется субъектами Российской Федерации. В Москве, например, она составляет 10 метров для отдельной квартиры и 15 метров – для коммунальной [12].

В целях обеспечения использования жилого помещения по назначению законопроект также предусматривает ограничение права собственника на вселение в принадлежащее ему жилое помещение иных лиц, если на одного человека будет приходиться менее учетной нормы за исключением супруга, детей или родителей собственника, или при наличии судебного решения о признании членом семьи собственника или в случаях, если проживание лица в жилом

помещении допускается в соответствии с законом.

В начале апреля 2018 года правительственная комиссия по законопроектной деятельности подготовила отрицательный отзыв на законопроект, против его принятия выступали также Минстрой и МВД, ввиду незаконного ограничения права граждан на вселение третьих лиц. Но по итогам согласительного совещания было решено принять законопроект в первом чтении, а ко второму – подготовить поправки. В частности, внести дополнения, расширив круг лиц, в отношении которых не действует положение об учетной норме, включив в него категорию граждан, находящихся на содержании собственника.

Заметим, что 1 февраля 2018 года в Госдуме депутатами от партии ЛДПР также был внесен законопроект Федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации по вопросу о собственности на неделимое жилое помещение» [79]. Основное положение законопроекта, в том, что «право собственности на неделимое жилое помещение может принадлежать только членам одной семьи».

Названный законопроект предписывает участникам общей долевой собственности на жилые помещения, приобретавшим свою долю на законных основаниях, но не являющимся членами одной семьи, владеющей помещением, передать свою (возвратную) долю в собственность членам этой семьи. Если семья собственников отказывается от доли, то она будет передана в государственную или муниципальную собственность с возмещением ее рыночной стоимости обладателю. В последующем возвратная доля может стать предметом договора с членами семьи, например, социального найма, по которому они будут пользоваться частью жилого помещения. Также возвратная доля может быть уступлена членам семьи. Таким образом, защищая интересы семьи, мы защищаем государство от сомнительных сделок порождающих правонарушения, но возникают сомнения по поводу того, не приведут ли благие намерения к обратному эффекту.

Правительственная комиссия по законопроектной деятельности не поддержала законопроект в представленной редакции в связи с противоречием его содержания законодательным нормам.

Так, во-первых, положение о принудительном отчуждении третьими лицами не являющимися членами семьи своей доли в пользу семьи или государства, противоречит ч. 2 и ч. 3 статьи 35 Конституции Российской Федерации, согласно которой каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами, никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Во-вторых, возникает проблема использования жилого помещения, принадлежащего двум и более семьям, в том числе, объединенным родственными связями. В-третьих, не предусмотрена обязанность членов семьи выкупать возвратную долю. При этом переход возвратной доли в государственную собственность не ограничивает членов семьи во владении и пользовании жилым помещением. Таким образом, существует риск необоснованного обогащения членов семьи в результате

использования на безвозмездной основе жилого помещения, доля в праве собственности которого принадлежит государству.

В-четвертых, в финансово-экономическом обосновании к законопроекту не нашел отражения вопрос о возмещении расходов бюджетов субъектов Российской Федерации, в случае отказа от приобретения членами семьи возвратной доли, переданной в государственную собственность. Это затруднительно на практике.

Итак, на сегодняшний момент ограничений по площади продаваемых долей нет при том, что в обществе наблюдается тенденция, показывающая, что число собственников и лиц, зарегистрированных в квартирах, стремительно растет сразу после принятия решения о сносе дома, включении его в программу реновации, на приобретении микродолей построен целый криминальный бизнес по выживанию собственников из квартир [55, с. 146].

Представляется, в сложившихся условиях целесообразно внести в ГК РФ статью, предусматривающую особенности выдела доли участниками жилой недвижимости, с тем, чтобы выдел доли не причинял ущерб имуществу и интересам других собственников и позволял использовать жилое помещение по назначению для проживания в нем, а именно: статья 246.1 «Распоряжение жилым недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности»: «Участник долевой собственности на жилое помещение вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, передать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 настоящего Кодекса, если возможны выдел доли в натуре без несоразмерного ущерба имуществу и интересам других собственников, а также использование данной доли жилого помещения по назначению для проживания в нем».

Это предоставит возможность постепенно на законных основаниях искоренить институт микродолей. Принятие законопроекта, сочетающего в себе внесенные предложения, будет способствовать исключению возможности злоупотребления собственниками своими правами.

3.2 Преимущественное право участника общей долевой собственности

В статье 250 ГК РФ установлены правила о преимущественном праве покупки доли в праве общей долевой собственности. Как следует из п. 1 ст. 250 ГК РФ, при продаже доли в праве общей долевой собственности постороннему лицу, остальные участники долевой собственности – сособственники имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Целью установления преимущественного права участника общей долевой собственности в гражданском законодательстве является создание конструкции, с помощью которой сособственник (-ки) имеет возможность:

- а) трансформировать правовой режим общей собственности в односубъектную собственность или увеличить свою долю;
- б) не допускать иных лиц в состав участников общей долевой

собственности [70, с. 112].

Преимущественное право совладельца на покупку доли по своей сути является организационным, относительным и вторичным [70, с. 111].

Преимущественное право совладельца на покупку доли является организационным, поскольку благодаря ему создается предпосылка для его приобретения носителем права на долю в праве общей долевой собственности в результате создания возможности для заключения договора купли-продажи. Само по себе преимущественное право участника общей собственности не предоставляет его субъекту никаких имущественных прав (вещных, обязательственных и др.), которые обусловили бы возникновение или переход права собственности. Причем соответствующее имущественное право возникает только благодаря заключению договора купли-продажи доли или в результате перевода прав и обязанностей по договору купли-продажи. В свою очередь, конструкция преимущественного права позволяет организовать отношения участников общей долевой собственности, создав предпосылки для субъекта преимущественного права заключить договор купли-продажи доли.

Вторичность преимущественного права проявляется в том, что его возникновение обусловлено «пребыванием» в отношениях общей собственности, благодаря чему лицо имеет статус участника общей долевой собственности. То есть преимущественное право является вторичным к праву участника на долю. При прекращении права на долю или правоотношений общей долевой собственности прекращается и преимущественное право.

Относительность преимущественного права совладельца заключается в том, что это право реализуется в организационных отношениях, участники которых являются персонифицированными. То есть в любом случае четко определенными являются субъекты правоотношений совместной собственности. Однако его характеристика как относительного не лишает преимущественного права совладельца и определенных абсолютных свойств, которые заключаются в абсолютности защиты преимущественного права. Под абсолютностью защиты понимается возможность носителя преимущественного права предъявить иск о переводе прав и обязанностей по договору купли-продажи доли на любое другое лицо – участника совместной собственности.

Правило о преимущественном праве в силу закона не распространяется на следующие случаи: продажа с публичных торгов; продажа доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Так, законодатель в ст. 250 ГК РФ достаточно четко и однозначно устанавливает возникновение преимущественного права совладельца с намерением продать (то есть заключить договор купли-продажи) долю в праве общей долевой собственности. Иные же сделки по отчуждению доли в праве общей собственности, в частности дарение, внесение в уставной капитал хозяйственного общества не дают права другим участникам долевой собственности на приобретение доли в порядке, установленном ст. 250 ГК РФ.

Так, законом не предусмотрено преимущественное право при дарении доли. При заключении договора дарения (пожертвования) для дарителя важное значение имеет лицо одаряемого и (или) цель использования имущества при жертвенности и безвозмездный характер этих отношений, что не допускает преимущественного права покупки.

Судебная практика, строго придерживается правила, что если сторонами сделки заключен не договор купли-продажи спорной доли квартиры, а договор ее дарения, то к оспариваемому договору не применяются положения ст. 250 ГК РФ на том основании, что законодательством не предусматривается какое-либо преимущественное право при дарении недвижимого имущества. Сособственники не обладают преимущественным правом покупки оспариваемой доли квартиры, поскольку это право не нарушено [117].

Однако анализ дел показывает, что именно иски собственников об оспаривании договоров дарения доли в праве общей долевой собственности являются наиболее многочисленными при реализации права преимущественной покупки, поскольку такой способ является наиболее распространенным для прикрытия купли продажи. И нередки случаи, когда истцу удается это доказать в суде и отстоять свои права.

Так, истцы обратились в суд с иском, в обоснование заявленных требований указав, что они и ответчик Мельник являлись собственниками однокомнатной квартиры, общей площадью 31,1 кв.м. 25.05.2017 г. истцам стало известно, что 20.04.2015 г. Мельник подарила свою долю в праве на квартиру Вильховченко, указанный договор был зарегистрирован в ЕГРН 03.05.2017 г. Истцы считают, что указанный договор подлежит признанию недействительным, поскольку при заключении данного договора Мельник подразумевала что указанный договор будет договором купли-продажи, поскольку желала получить денежные средства за продажу доли в праве на недвижимость, при этом было нарушено преимущественное право истцов на покупку указанной доли. Просят признать недействительным договор дарения.

В судебном заседании Васильева и Мельник поддержали заявленные требования. Суду пояснили, что Мельник не имела намерения подарить, продать свою долю в праве на квартиру, а лишь была намерена взять в долг денежные средства, и договоренность относительно недвижимого имущества являлась обеспечением исполнения обязательства по возврату кредита.

В судебном заседании было установлено, что договор дарения от 20.04.2015 г., в действительности, был заключен в мае 2017 года, когда Мельник понадобились денежные средства, и она обратилась в организацию быстрых займов, чтобы получить кредит, где работал Вильховченко. Вильховченко согласился предоставить в долг денежные средства при условии заключения с ним договора о передаче принадлежащей ей доли в праве собственности на квартиру. При оформлении договора дарения, Вильховченко передал Мельник в долг денежные средства в размере 70 000 руб., оставшуюся часть денег в размере 200 000 руб. Вильховченко обещал передать когда Мельник и ее дочь снимутся с регистрационного учета.

Учитывая тот факт, что в материалы дела представлен договор дарения от 20.04.2015 г., который зарегистрирован только 03.05.2017 г., условие п. 4 указанного договора об оценке 1/3 доли в размере 20 000 руб., условие п. 5 указанного договора о достигнутом соглашении о снятии Мельник и Васильевой с регистрационного учета после заключения договора, при этом Мельник и Васильева в указанной квартире проживают, другого места проживания не имеют, квартира является однокомнатной, суд установил отсутствие намерения Мельник передать в собственность Вильховченко безвозмездно долю в праве собственности на квартиру.

Суд признал договор дарения от 20.04.2015 г. недействительной сделкой, применив последствия недействительности сделки в виде аннулирования записи в ЕГРП о наличии зарегистрированного права собственности Вильховченко на 1/3 доли в праве собственности в однокомнатной квартире [97].

Договор пожизненного содержания также по своей сути не может быть охарактеризован как купля-продажа, поскольку приобретатель должен осуществлять (предоставлять) материальное обеспечение и уход, и при этом существенным является его лицо для отчуждателя. Как следствие, исключается применение преимущественного права.

Внесение в качестве вклада доли в праве общей долевой собственности в уставный (складочный) капитал юридического лица хотя и не является ее бесплатным отчуждением, однако не может быть квалифицированным как купля-продажа, что делает невозможным распространение правил о преимущественном праве покупки доли [99].

Распоряжение долей путем составления завещания также не требует применения преимущественного права покупки доли, так как оно является односторонней сделкой, и не может расцениваться как купля-продажа.

Отсутствие единого подхода в правоприменительной практике требует более детального соотношения правил о преимущественном праве покупки доли с такими правовыми конструкциями, как договор мены и ренты.

Закон прямо определяет, что правила статьи 250 ГК РФ применяются также при отчуждении доли по договору мены.

Предпосылкой для применения преимущественного права покупки при заключении договора мены является использование в ст. 567 терминов «покупатель», «продавец» и словосочетание «к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже». В результате это утверждение послужило основанием для вывода, что преимущественное право покупки распространяется на случаи заключения договора мены, когда в обмен на долю в праве общей долевой собственности передаются вещи, определенные родовыми признаками. Ведь гипотетическая возможность предоставить такие же вещи существует и в других совладельцев, что исключается в случае желания получить вещь определенной индивидуальными признаками [26, с. 38].

Вместе с тем это обоснование вряд ли выглядит логичным и учитывает сущность преимущественного права покупки доли и договора мены в российском законодательстве по следующим причинам.

1. Следует обратить внимание на то, что законодатель оперирует словосочетанием «к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже», т. е. § 1 гл. 30 ГК РФ. В свою очередь, общие положения о купле-продаже не предусматривают указания или предписания относительно преимущественного права покупки. Это и неудивительно, так как преимущественное право покупки доли должно быть соблюдено в стадии заключения договора (сособственник должен известить других совладельцев о намерении продать долю), поскольку оно является элементом правового режима доли, установленного для случаев ее продажи.

2. Наличие указания о применении общих положений о купле-продаже свидетельствует об их распространения на выполнение и прекращение обязательства, возникшего на основании заключения договора мены.

3. В договоре мены для отчуждателя основное значение имеет приобретение в собственность определенного имущества, а при купле-продаже продавец стремится получить только определенную денежную сумму.

4. Даже если предположить, что при обмене распространяются правила о преимущественном праве покупки, то в случае нарушения преимущественного права исключается выполнение предписаний о внесении на депозит суда вещей, определенных родовыми признаками. Так, суд при выяснении платежеспособности истца сособственника вправе предложить внести ему на депозит нотариуса или суда сумму, равную стоимости доли по договору купли-продажи доли [100]. В случае с договором мены это правило неисполнимо.

Таким образом, имеются достаточные основания для утверждения о невозможности распространения правил о преимущественном праве покупки доли в случае намерения ее отчуждения по договору мены.

Основой для вывода о возможности применения преимущественного права покупки доли при заключении договора ренты является наличие словосочетание в п. 2 ст. 585 ГК РФ «в случае, когда договором ренты предусматривается передача имущества за плату, к отношениям сторон по передаче и оплате применяются правила о купле-продаже (глава 30)».

Впрочем, представляется сомнительным распространять положения ст. 250 ГК РФ на случаи заключения договора ренты по следующим основаниям.

1. Заключение договора ренты направлено на существование долгосрочных обязательств, связанных с получением получателем ренты от плательщика ренты рентных платежей в денежной или иной форме. То есть для получателя ренты (отчуждателя доли) основополагающее значение имеет как передача имущества в собственность плательщика ренты, так и получения рентных платежей в денежной или иной форме. Поскольку обуславливается периодическое поступление рентных платежей, то важное значение имеет непосредственная личность плательщика ренты. Соответственно, при купле-продаже продавец доли стремится получить только определенную денежную сумму. Изложенное не позволяет говорить о купле-продаже в тех случаях, когда заключается договор ренты, и поэтому, о распространении преимущественного права.

2. Законодатель допускает субсидиарное применение общих положений о

купле-продаже в части только к «отношениям сторон по передаче имущества», если это не противоречит существу договора ренты. Причем употребление словосочетания «отношений сторон» обуславливает их распространение на обязательства, возникшие на основании договора. Изложенное свидетельствует о недопустимости применять или даже предполагать такую возможность относительно преимущественного права покупки. Как следствие невозможным будет применение правил о преимущественном праве покупки доли в случае намерения ее отчуждения по договору ренты.

При толковании статьи 250 ГК РФ, мнения юристов относительно сферы применения права преимущественной покупки разделяются. Е.А. Суханов полагает, что правила о преимущественном праве покупки «не распространяются на иные (помимо договоров купли-продажи или мены) сделки по отчуждению доли в праве собственности» [35, с. 595].

А.В. Березовская, ссылаясь на позицию Г.Ф. Шершеневича, рассуждая о сути права, полагает, что «право сособственников на выкуп доли существует независимо от способа ее отчуждения» [26, с. 39]. Т. е. право преимущественной покупки распространяется и на иные сделки по отчуждению долей.

Позиции судов разных уровней различны. На практике до сих пор возникают вопросы при применении положений ст. 250 ГК РФ. Противоречие в толковании данной нормы ярко проявляется в руководящих разъяснениях Верховного суда РФ.

Так, в п. 1 обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за январь–июль 2014 года разъяснено следующее: «По смыслу указанной нормы, правило преимущественной покупки применяется только к договору купли-продажи, за исключением случаев продажи с публичных торгов, и к договору мены» [93; 94].

Опровергает эту позицию определение ВС РФ от 28.01.2014 № 67–КГ13–14. Суд первой инстанции утвердил мировое соглашение, по которому «ответчик в качестве оплаты задолженности передает (уступает) истцу долю в праве общей долевой собственности на нежилое помещение. Заявитель в жалобе потребовал отмены судебного акта, сославшись на нарушение своего преимущественного права на покупку. ВС РФ разъяснил, что распоряжение участником долевой собственности своей долей, в том числе и способом, указанном в мировом соглашении, само по себе не противоречит закону, при условии, что не нарушаются права других сособственников на преимущественное приобретение этой доли. Истец мог защитить свои права путем предъявления иска о переводе на себя прав и обязанностей покупателя» [95].

Итак, о преимущественном праве покупки следует говорить тогда, когда речь идет об отчуждении доли в праве общей собственности постороннему лицу. Преимущественное право покупки распространяется как на движимые, так и на недвижимые вещи, бездокументарные ценные бумаги, доли в уставном капитале. Однако наиболее пристального внимания заслуживают проблемы соблюдения преимущественного права покупки сособственников при продаже доли в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости, так как сделки по

отчуждению долей на такое имущество на практике происходят чаще чем сделки по отчуждению долей на имущество других видов.

При продаже своей доли постороннему лицу (то есть третьему лицу) сособственник подчиняется установленному в п. 2 и 3 ст. 250 ГК РФ порядке.

1. Продавец доли обязан в письменной форме известить остальных сособственников о намерении продать свою долю с указанием цены и иных условий продажи.

2. Если же остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана любому постороннему лицу ранее указанных сроков.

Необходимо отметить, что одного «желания» приобрести долю, конечно, недостаточно. Судебная практика исходит из того, что «п. 2 ст. 250 ГК РФ наделяет участника общей долевой собственности преимущественным правом приобрести продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество, а не ограничиться выражением желания на его покупку», при этом «преимущественное право покупки может быть нарушено и защищается судом только в том случае, когда сособственник не только желал, но и имел реальную возможность приобрести имущество на тех же условиях, а именно на момент продажи имущества другим лицам имел денежную сумму, указанную в договоре, при этом истец обязан представить доказательства реальной возможности выкупа продаваемой доли, такая возможность подтверждается внесением денежных средств на депозит суда» [118].

Право преимущественной покупки должно быть именно реализовано в указанные сроки – в течение трех месяцев сособственник вправе требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п.3 ст. 250 ГК РФ).

Возможность продажи доли ранее установленного законом срока существует сравнительно недавно, данная норма была введена Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 315–ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». До введения в действие указанного закона продавцу доли необходимо было ждать один месяц со дня извещения.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки (например, извещение сособственников было в устной форме либо в иной ненадлежащей форме) любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Нарушением преимущественного права покупки является не только продажа доли без уведомления сособственников, но и продажа доли на иных, более выгодных условиях, чем было сообщено участникам долевой собственности.

Например, продажа доли квартиры по более низкой цене, чем была указана в уведомлении (сообщении) о продаже или по той же цене, но с предоставлением рассрочки платежа [30, с. 153].

На практике продажа доли с нарушением преимущественного права покупки нередко обнаруживается после того, как договор полностью исполнен и третье лицо стало собственником доли. Нарушение правил о преимущественном праве покупки не влечет недействительности сделки продажи доли: смысл преимущественного права покупки заключается не в отмене самой сделки, и не в признании ее недействительной, а во вступлении в договорное правоотношение на стороне покупателя – сособственника.

К примеру, А.В. Анушкевич обратился в суд с иском к Л.С. Анушкевич о признании сделки купли-продажи 1/2 доли в квартире недействительной и применении последствий ее недействительности. Просит признать недействительной сделку купли-продажи 1/2 доли квартиры и применить последствия недействительности ничтожной сделки, а именно осуществить возврат сторон в первоначальное положение, а также возложить судебные расходы на ответчика.

В обоснование своих требований истец ссылается на ст. 250 ГК РФ, что при продаже принадлежащей ответчику Л.С. Анушкевич на праве собственности 1/2 доли в спорном жилом помещении было нарушено его преимущественное право покупки продаваемой доли в общем имуществе.

Суд, отказывая в иске указал, что требования не основаны на законе, истцом избран ненадлежащий способ защиты своего права и в данном случае истец не имеет права на удовлетворение иска о признании сделки недействительной, поскольку гражданским законодательством предусмотрены иные последствия нарушения требований пункта 3 статьи 250 ГК РФ, а именно – требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя [119].

Но это вовсе не означает, что исключена защита по иным основаниям, например, если усматриваются признаки мнимой сделки об отчуждении доли третьему лицу, или налицо признаки недействительной сделки, совершенной гражданином, признанным недееспособным и т. д.

Возникает вполне логичный вопрос о привлекательности такого способа защиты, как признание сделки недействительной, для носителя преимущественного права. При признании сделки, которая нарушает преимущественное право покупки доли, недействительной происходит двусторонняя реституция, и никоим образом не восстанавливаются интересы лица, право которого нарушено. Преимущественное право при таких условиях и не может быть защищенным, поскольку, в первую очередь, признание сделки недействительной направлено на защиту и восстановление имущественных прав лица. Во-вторых, признание сделки недействительной, совершенной с нарушением преимущественного права не восстанавливает нарушенного преимущественного права, так как договор не всегда является следствием реализации преимущественного права и нет никаких предпосылок для обязательства совладельца для заключения договора. В-третьих, отсутствуют

гарантии для покупателя доли (вроде депозита при переводе прав и обязанностей) для получения уплаченных средств. Названные основания должны учитываться и судебными инстанциями.

По смыслу ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: «сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеки всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению...» [7].

Следовательно, нотариус при удостоверении сделок по распоряжению имуществом, находящимся в общей долевой собственности, обязательно проверяет, соблюдено ли преимущественное право покупки доли, а также условия, указанные в извещении, направляемом остальным участникам долевой собственности.

Нередко возникает вопрос, какой же срок действия нотариального отказа от преимущественного права покупки или свидетельства нотариуса о передаче извещения сособственнику? Приведем пример: в августе 2017 года собственник комнаты в коммунальной квартире, которому в соответствии с правоустанавливающими документами принадлежит 1/10 доля в праве общей долевой собственности на имущество, решил продать свою долю третьему лицу. Извещение было направлено остальным участникам долевой собственности через нотариуса и впоследствии получено свидетельство о передаче извещения. Покупателя на указанную долю квартиры собственник нашёл только через год.

В данной ситуации возникает вопрос, необходимо ли повторное извещение сособственников, ведь сроки действия такого документа законодательством не установлены? Данное нотариальное действие является весьма затратным для продавца, но за этот период времени могло поменяться материальное положение остальных участников долевой собственности, и, предположим, сейчас они хотят и могли бы приобрести отчуждаемую долю.

При определении срока действия указанных документов необходимо руководствоваться требованиями принципа разумности, и при возникновении сомнений в действии представленного отказа, свидетельства или извещения нотариус вправе воспользоваться правами, предоставленными ему ст.ст. 15 и 41 Основ законодательства РФ о нотариате, т. е. он вправе отложить совершение нотариального действия и направить соответствующий запрос сособственникам с целью обеспечения законности заключаемого договора.

По вопросу вторичного извещения участников долевой собственности существуют различные точки зрения. Так, согласно первой точке зрения, вторичное извещение участников общей долевой собственности об условиях, на которых совершается сделка, необходимо в том случае, если цена отчуждаемой доли осталась прежней, но прошло достаточно продолжительное время после их первичного извещения [30, с. 154]. Согласно второй точке зрения, раз участники долевой собственности были надлежащим образом извещены, и условия продажи доли не изменились, то повторное извещение не требуется ни при каких

обстоятельствах [50, с. 359].

По нашему мнению, в целях недопущения ущемления интересов остальных участников долевой собственности, необходимо придерживаться первой точки зрения и решать каждый вопрос индивидуально, исходя из особенностей и конкретных обстоятельств.

В любом случае, повторное извещение необходимо, когда цена отчуждаемой доли уменьшилась или же цена отчуждаемой собственником доли не изменилась, однако собственник согласился на условие оплаты ему продажной стоимости доли в рассрочку либо с отсрочкой платежа, или изменился один или несколько из участников долевой собственности (например, сособственник, который был извещен, умер или подарил / продал свою долю третьему лицу).

Исходя из вышеизложенного, определять срок действия указанных документов будет нотариус по своему собственному усмотрению, руководствуясь нормами закона, с учетом длительности промежутка времени между извещением участников долевой собственности и предстоящей сделкой по отчуждению имущества.

Считаем, что указанный пробел в праве не должен устраняться только субъективным решением нотариуса, в действующем законодательстве необходимо предусмотреть сроки действия отказа от преимущественного права покупки или выданного свидетельства о передаче документов в виде извещения о продаже доли.

В связи с чем, предлагается пункт 2 статьи 250 ГК РФ дополнить абзацем следующего содержания: «Отказ от преимущественного права покупки, а также свидетельство, выданное нотариусом о передаче документов действительны в течение шести месяцев со дня их получения собственником, отчуждающим принадлежащую ему долю в праве общей долевой собственности на имущество».

Также стоит отметить, что в современном гражданском законодательстве подробно не регламентирован механизм реализации преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество в том случае, когда на приобретение доли претендует несколько участников долевой собственности-сособственников.

Продавец доли не ограничен в способах отчуждения принадлежащей ему доли в праве общей долевой собственности. Он может продать свою долю одному из участников долевой собственности, нескольким участникам в равных долях, нескольким участникам в неравных долях.

В сложившейся ситуации, возможно, предположить следующие варианты продажи доли в праве общей долевой собственности.

1. Договор купли-продажи доли заключается с каждым участником долевой собственности, выразившим свое желание на покупку, пропорционально размеру той доли, которая уже принадлежит участнику-покупателю.

2. Договор купли-продажи доли заключается с лицом, первым, обратившимся к покупателю и выразившим свое желание на приобретение доли.

3. Право выбора покупателя по договору купли-продажи среди

сособственников принадлежит продавцу по собственному усмотрению [73, с. 66].

Ни одна из приведенных точек зрения не противоречит законодательству и имеет право на существование. Но, по нашему мнению, первая из приведенных точек зрения представляется наиболее «справедливой» для каждого из лиц, имеющих долю в праве общей долевой собственности. Продавец в итоге получает денежную сумму за проданную долю, а участники, изъявившие желание на покупку, часть от отчуждаемой доли пропорционально той, которая уже имеется в собственности приобретателей. Схожая норма содержится в ч. 4 ст. 21 Федерального закона от 08.02.1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» [9], согласно которой участники общества пользуются преимущественным правом покупки доли или ее части пропорционально размерам своих долей.

Вторая точка зрения, в отличие от первой, ставит участников долевой собственности в неравное положение, так как по гражданскому законодательству у них есть месяц на реализацию своего права преимущественной покупки.

Последняя точка зрения, согласно которой выбор покупателя из числа участников долевой собственности лежит на продавце, пользуется наибольшей популярностью. Исходя из общих принципов и норм гражданского законодательства, в частности, из принципа свободы договора и смысла статьи 246 ГК РФ, в которой указано, что участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ, можно сделать вывод о том, что если несколько участников долевой собственности изъявят желание приобрести отчуждаемую долю, то право выбора приобретателя лежит на продавце.

Аналогичную позицию занимает Т.И. Зайцева: «Если доля в праве общей собственности продается одному из участников общей собственности, то представление собственником, отчуждающим свою долю, доказательств извещения остальных участников общей собственности о продаже доли не требуется. Право выбора приобретателя из числа сособственников принадлежит самому продавцу. Такое же правило действует в случаях, если приобрести отчуждаемую долю в праве общей собственности изъявили желание несколько сособственников: продавец вправе избрать покупателя из их числа по собственному усмотрению» [56, с. 181].

Таким образом, очевиден пробел в законодательстве в виде отсутствия нормы, регулирующей порядок приобретения доли сособственниками.

Исходя из вышеизложенного, на наш взгляд, существующий пробел в праве, а именно порядок отчуждения доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество нескольким участникам долевой собственности, возможно решать по аналогии со ст. 21 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Отчуждение доли, в случае согласия на ее приобретение нескольких сособственников, должно осуществляться всем таким участникам пропорционально размеру их долей в имуществе. Такой порядок учитывает

интересы собственников в полном объеме и не ставит кого-либо из приобретателей в неравное положение.

Считаем, что в таком случае преимущественное право покупки должно быть реализовано в рамках заключения одного договора между продавцом и покупателями – собственниками в целях недопущения расхождения предмета договора.

Выводы по разделу 3

Таким образом, мы рассмотрели некоторые проблемные вопросы, возникающие при реализации права общей долевой собственности и можем подвести краткие итоги проведенному анализу.

1. Животных следует рассматривать в аспекте особого одушевленного объекта гражданских прав, наделенного собственными интересами, которые защищаются и охраняются государством. Именно поэтому для животных необходимо предусмотреть особый правовой режим, с учетом их специфических качеств, в частности того, что они являются живыми, способными чувствовать и переживать боль и эмоции.

Порядок владения, пользования и распоряжения животными, которые являются объектом общей собственности, должен устанавливаться с учетом животных, с учетом степени благожелательного отношение к ним каждого из совладельцев, содействующих благу животных и улучшению качества их жизни.

Поскольку правомочие распоряжения заключается в возможности владельца определять не только юридическую, но и фактическую судьбу животного, в том числе и по изменению его физической сущности, например, путем купирования ушей и хвоста, кастрирования т. д., положения п. 2 ст. 246 ГК РФ относительно самостоятельного распоряжения долей в праве общей долевой собственности на животное, при определении фактической судьбы животного не должны распространяться на право общей долевой собственности на животных.

В случае раздела имущества супругов, в состав которого входят животные, каждое отдельное животное присуждается только одному из супругов. При этом во внимание должны приниматься гарантии каждого из супругов по лучшему содержанию, защите и заботе о животном.

2. Обоснована необходимость внести в ГК РФ дополнительно статью, предусматривающую особенности выдела доли участниками жилой недвижимости, с тем, чтобы выдел доли не причинял ущерб имуществу и интересам других собственников и позволял использовать жилое помещение по назначению для проживания в нем, а именно: статья 246.1 «Распоряжение жилым недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности»: «Участник долевой собственности на жилое помещение вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, передать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 настоящего Кодекса, если возможны выдел доли в натуре без несоизмерного ущерба имуществу и интересам других собственников, а также

использование данной доли жилого помещения по назначению для проживания в нем». Это будет способствовать исключению возможности злоупотребления собственниками своими правами.

3. Проведя обзор судебной практики по вопросу сферы применения права преимущественной покупки, можно прийти к выводу, что практика по данному вопросу неоднородна. Анализ решений, определений, постановлений судов разных уровней показал, что существуют две позиции судов. Преимущественное право покупки: существует только по договору купли-продажи, за исключением продажи с публичных торгов, и мены; применяется и в иных спорных ситуациях – широкое толкование, при котором действие ст. 250 ГК РФ распространяется и на иные возмездные сделки.

Между тем, чем больше сособственников, тем больше возникает споров. Необходимо остановить процесс дробления долей. В настоящий момент, неопределённость в толковании ст. 250 ГК создаёт почву для формирования противоречивой судебной практики. Становится очевидным, что данная статья подлежит изменению, дополнению, уточнению. Это необходимо, чтобы избежать разногласий в её толковании в дальнейшем и сформирует однородную судебную практику по вопросу сферы применения преимущественного права покупки. Законодатель должен принять императивную норму, разрешающую, или запрещающую право преимущественной покупки на иные возмездные сделки. Считаем, что восприятие первой позиции будет способствовать обратному процессу дробления долей, а, следовательно, уменьшит количество правовых споров между сособственниками.

4. Предлагается законодательное урегулирование срока действия нотариального отказа от преимущественного права покупки или свидетельства нотариуса о передаче извещения сособственнику, а именно предлагается пункт 2 статьи 250 ГК РФ дополнить абзацем следующего содержания: «Отказ от преимущественного права покупки, а также свидетельство, выданное нотариусом о передаче документов действительны в течение шести месяцев со дня их получения собственником, отчуждающим принадлежащую ему долю в праве общей долевой собственности на имущество».

5. Существующий пробел в праве, а именно порядок отчуждения доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество нескольким участникам долевой собственности, возможно решать по аналогии со ст. 21 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Отчуждение доли, в случае согласия на ее приобретение нескольких сособственников, должно осуществляться всем таким участникам пропорционально размеру их долей в имуществе. Такой порядок учитывает интересы сособственников в полном объеме и не ставит кого-либо из приобретателей в неравное положение. Считаем, что в таком случае преимущественное право покупки должно быть реализовано в рамках заключения одного договора между продавцом и покупателями – сособственниками в целях недопущения расхождения предмета договора. Это правило следует закрепить в разъяснениях Пленума ВС РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В работе осуществлено комплексное исследование гражданских отношений, возникающих при возникновении и прекращении права общей долевой собственности, осуществлении сособственниками владения, пользования и распоряжения общим имуществом, что позволило сформулировать следующие основные выводы.

Истоками существования правовой конструкции права общей долевой собственности стало родовое и общинное владение. Потребность в регулировании отношений с множественностью субъектов, прежде всего, возникла относительно таких объектов, как двор, земельные участки, вотчинное владение, имение. Однако только в Своде законов гражданских Российской империи 1832 года выделяется такой самостоятельный оборотоспособный объект гражданских прав, как доля в общей собственности. Но этот нормативный акт не выделял такой правовой институт, как право общей долевой собственности.

Кодификациями советского гражданского законодательства сделан положительный вклад в развитие отношений общей долевой собственности: был четко определен правовой режим права общей собственности (совместной, долевой), установлена процедура реализации преимущественного права покупки доли в общей долевой собственности, урегулирован порядок обращения взыскания на долю в общем имуществе.

Гражданский кодекс РФ (первая часть) 1994 года внес довольно много новелл в регулировании отношений права собственности: расширил виды имущества, которое может быть объектом общей долевой собственности, определил основания прекращения права собственности, установил особый порядок обращения взыскания на долю в общей долевой собственности; определил момент перехода доли в праве общей долевой собственности к приобретателю по договору и т. п.

ГК РФ определяет особые основания приобретения права собственности, которые можно разделить на первоначальные (совместное создание общей вещи или ее переработка; получения плодов от общей вещи или доходов от общего имущества; совместное присвоение общедоступных даров природы, совместная находка вещи и т. д.) и производные: изъятие (национализация, реквизиция и конфискация), передача (реорганизация и наследование; приватизация); выкуп.

Нецелесообразным представляется приобретение права собственности при наследовании ценных бумаг и вещей, определенные родовыми признаками, которые можно сразу разделить между наследниками при оформлении права на наследство, а также на акции, доли в уставном (складочном) капитале, паи в хозяйственных обществах.

Выделено несколько юридически значимых событий, в результате которых долевая собственность прекращена или прекратится в будущем. Это возможно в случаях: индивидуализации долей в праве собственности; отчуждение долей; обращение взыскания на конкретную долю; фактическая гибель или уничтожения имущественной доли; отказ собственника от его доли.

В зависимости от юридических последствий прекращения правового режима общей долевой собственности основания прекращения предлагается разделить на две группы.

1. Основания прекращения правового режима общей долевой собственности, имеющие своим следствием прекращения права собственности как вещного права.

К ним относятся:

- а) компенсация стоимости доли совладельца, когда выдел невозможен;
- б) прекращение права на долю в общем имуществе по требованию других совладельцев;
- в) обращение взыскания на долю в имуществе, находящегося в общей долевой собственности.

2. Основания прекращения правового режима общей долевой собственности не имеют своим следствием прекращения права собственности как вещного права.

К ним относятся:

- а) выдел доли из имущества, находящегося в общей долевой собственности в натуре;
- б) раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности.

В настоящее время судебная практика свидетельствует о возможности прекращения права долевой собственности в отношении участника, злоупотребляющего своими правами без его согласия, но лишь при наличии условия, названных в п. 4 ст. 252 ГК РФ: доля собственника незначительна, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества

Предлагается в ГК РФ закрепить возможность прекращения права собственности собственника, создающего невыносимые условия для общего пользования и владения общей вещью, уничтожающего или портящего общее имущество, уклоняющегося от несения бремени содержания общего имущества, что приводит к существенному нарушению прав иных собственников. Эта мера ответственности очень серьезная, поэтому она должна предполагаться как последняя принятая мера после ряда предупредительных действий, в том числе после принятия судом решения об обязанности не препятствовать осуществлению пользования. Решение о применении такой меры ответственности должен принимать суд на основании решения собственников, принятого большинством. Если собственников всего двое, то обратиться в суд может любой из них. Данная норма позволит реагировать на асоциальное поведение собственника и заставит лишний раз задуматься собственника о правильности своих действий.

Рассмотрение вопросов реализации права общей долевой собственности позволило выяснить следующие проблемные аспекты.

Животных следует рассматривать в аспекте особого одушевленного объекта гражданских прав, наделенного собственными интересами, которые защищаются и охраняются государством. Именно поэтому для животных необходимо предусмотреть особый правовой режим, с учетом их специфических качеств, в

частности того, что они являются живыми, способными чувствовать и переживать боль и эмоции.

Порядок владения, пользования и распоряжения животными, которые являются объектом общей собственности, должен устанавливаться с учетом животных, с учетом степени благожелательного отношения к ним каждого из совладельцев, содействующих благу животных и улучшению качества их жизни.

Поскольку правомочие распоряжения заключается в возможности владельца определять не только юридическую, но и фактическую судьбу животного, в том числе и по изменению его физической сущности, например, путем купирования ушей и хвоста, кастрирования т. д., положения п. 2 ст. 246 ГК РФ относительно самостоятельного распоряжения долей в праве общей долевой собственности на животное, при определении фактической судьбы животного не должны распространяться на право общей долевой собственности на животных.

В случае раздела имущества супругов, в состав которого входят животные, каждое отдельное животное присуждается только одному из супругов. При этом во внимание должны приниматься гарантии каждого из супругов по лучшему содержанию, защите и заботе о животном.

Обоснована необходимость внести в ГК РФ дополнительно статью, предусматривающую особенности выдела доли участниками жилой недвижимости, с тем, чтобы выдел доли не причинял ущерб имуществу и интересам других собственников и позволял использовать жилое помещение по назначению для проживания в нем, а именно: статья 246.1 «Распоряжение жилым недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности»: «Участник долевой собственности на жилое помещение вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, передать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 настоящего Кодекса, если возможны выдел доли в натуре без несоизмерного ущерба имуществу и интересам других собственников, а также использование данной доли жилого помещения по назначению для проживания в нем».

Это будет способствовать исключению возможности злоупотребления собственниками своими правами.

Проведя обзор судебной практики по вопросу сферы применения права преимущественной покупки, можно прийти к выводу, что практика по данному вопросу неоднородна. Анализ решений, определений, постановлений судов разных уровней показал, что существуют две позиции судов. Преимущественное право покупки: существует только по договору купли-продажи, за исключением продажи с публичных торгов, и мены; применяется и в иных спорных ситуациях – широкое толкование, при котором действие ст. 250 ГК РФ распространяется и на иные возмездные сделки.

Между тем, чем больше собственников, тем больше возникает споров. Необходимо остановить процесс дробления долей.

В настоящий момент, неопределённость в толковании ст. 250 ГК создаёт почву для формирования противоречивой судебной практики. Становится очевидным,

что данная статья подлежит изменению, дополнению, уточнению. Это необходимо, чтобы избежать разногласий в её толковании в дальнейшем и сформирует однородную судебную практику по вопросу сферы применения преимущественного права покупки. Законодатель должен принять императивную норму, разрешающую, или запрещающую право преимущественной покупки на иные возмездные сделки. Считаем, что восприятие первой позиции будет способствовать обратному процессу дробления долей, а, следовательно, уменьшит количество правовых споров между сосособственниками.

Предлагается законодательное урегулирование срока действия нотариального отказа от преимущественного права покупки или свидетельства нотариуса о передаче извещения сосособственнику, а именно предлагается пункт 2 статьи 250 ГК РФ дополнить абзацем четыре следующего содержания: «Отказ от преимущественного права покупки, а также свидетельство, выданное нотариусом о передаче документов действительны в течение шести месяцев со дня их получения собственником, отчуждающим принадлежащую ему долю в праве общей долевой собственности на имущество».

Существующий пробел в праве, а именно порядок отчуждения доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество нескольким участникам долевой собственности, возможно решать по аналогии со ст. 21 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Отчуждение доли, в случае согласия на ее приобретение нескольких сосособственников, должно осуществляться всем таким участникам пропорционально размеру их долей в имуществе. Такой порядок учитывает интересы сосособственников в полном объеме и не ставит кого-либо из приобретателей в неравное положение. Считаем, что в таком случае преимущественное право покупки должно быть реализовано в рамках заключения одного договора между продавцом и покупателями – сосособственниками в целях недопущения расхождения предмета договора. Это правило следует закрепить в разъяснениях Пленума ВС РФ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2014. – № 31. – Ст. 4398. (с учетом поправок от 30.12.2008 г., 05.02.2014 г. и 21.07.2014 г.)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 № 51–ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 № 14–ФЗ (ред. 29.07.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188–ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
6. Федеральный закон от 21.12.2013 № 376–ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 23.12.2013. – № 51. – Ст. 6696.
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218–ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. – 20.07.2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.
8. Федеральный закон от 26.12.1995 № 208–ФЗ «Об акционерных обществах» (ред. от 19.07.2018) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 1.
9. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14–ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (ред. от 23.04.2018) // Собрание законодательства РФ. – 16.02.1998. – № 7. – Ст. 785.
10. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ред. от 31.12.2017) // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – Ст. 3400.
11. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541–1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (ред. от 20.12.2017) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959.
12. Закон г. Москвы от 14 июня 2006 г. №29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» – <http://www.duma.mos.ru>
13. Положение Российской Кинологической Федерации «О племенной работе» (утв. Решением Президиума РКФ от 7 декабря 2005 г) – <http://rkf.org.ru>.
14. Постановление ВЦИК от 11.11.1922 г. «О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР» (вместе с «Гражданским кодексом РСФСР») // СУ РСФСР. – 1922. – № 71. – Ст. 904 (утратил силу).
15. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11.06.1964) // Свод законов РСФСР. – т. 2. – Ст. 7 (утратил силу).
16. Закон СССР от 08.12.1961 г. «Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик» // Свод законов СССР. –

- т. 2. – С. 6. 1990 г. (утратил силу).
17. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 N 2211–1) // Ведомости СНД и ВС СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733.
 18. Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443–1 «О собственности в РСФСР» // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. – 1990. – №30. – Ст. 416.
 19. Постановление Правительства РФ от 29.12.1991 № 86 «О порядке реорганизации колхозов и совхозов» // СП РФ. – 1992. – № 1–2. – Ст. 9 (утратило силу)
 20. Аблятипова, Н.А. Незначительность доли в праве общей собственности как основание прекращения права собственности / Н.А. Аблятипова, А.А. Кравцова // Крымский научный вестник. – 2018. – № 1 (18). – С. 45–51.
 21. Аблятипова, Н.А. Теоретические и практические аспекты прекращения права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества / Н.А. Аблятипова, Л.Л. Кондрак. В сборнике: Современная юриспруденция: Актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей VII Международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 49–52.
 22. Авлиев, В.Н. Эволюция наследования на Руси / В.Н. Авлиев. В сборнике: Актуальные проблемы и тенденции развития современного общества: теоретико-методологические и прикладные аспекты Материалы Всероссийской научно-практической конференции. – 2014. – С. 37–40.
 23. Ананьев, А.Г. Право собственности и иные вещные права: общие положения / А.Г. Ананьев, М.В. Хлыстов / под науч. ред. В.А. Рыбакова. – Рязань, Ряз. гос. ун-т им. – С.А. Есенина. 2014. – 112 с.
 24. Арчинова, В.И. Способы приобретения права собственности: дис. ... канд. юрид. наук / В.И. Арчинова. – Краснодар, 2003. – 190 с.
 25. Ахметьянова, З.А. Вещное право / З.А. Ахметьянова. – М.: Статут, 2011. – 360 с.
 26. Березовская, А.В. О сфере применения права преимущественной покупки / А.В. Березовская. В сборнике: Человек и закон: актуальные вопросы, достижения, инновации. Сборник статей Международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 38–40.
 27. Бутова, Е.А. О некоторых вопросах трансформации общей совместной собственности в долевую / Е.А. Бутова // Современное право. – 2014. – № 6. – С. 68–72.
 28. Галазова, З.В. Реорганизация юридического лица: теоретико–правовое обоснование / З.В. Галазова. – М.: Юстицинформ, 2018. – 188 с.
 29. Гизбрехт, Е.Ю. Проблемы правовой регламентации прекращения права общей долевой собственности / Е.Ю. Гизбрехт. В книге: МНСК–2018: Государство и право Материалы 56-й Международной научной студенческой конференции. – 2018. – С. 101–102.
 30. Голубева, А.И. Проблемы реализации участниками общей долевой собственности преимущественного права покупки доли / А.И. Голубева. В сборнике: Лучшая студенческая статья 2018 сборник статей XVI

- Международного научно-исследовательского конкурса: в 2 ч. – 2018. – С. 152–156.
31. Гражданское право: учебник: В 4 т. часть первая: Т. 1 / О.А. Белова, А.Ю. Белоножкин, А.В. Гончарова и др.; отв. ред. Т.В. Дерюгина, Е.Ю. Маликов. – М.: Зерцало–М, 2015. – 400 с.
 32. Гончикнимаева, Б.Г. Правовое регулирование общей долевой собственности в гражданском праве России: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Б.Г. Гончикнимаева. – М., 2006. – 207 с.
 33. Гражданское право Германии. Хрестоматия избранных произведений Франца Бернхейфта и Йозефа Колера. – М.: Инфра–М, 2018. – 320 с.
 34. Гражданское право / под ред. А.П. Сергеева. – М.: РГ–Прогресс, 2011. – 800 с.
 35. Гражданское право. В 4 т. Т. I Общая часть: учебник / под ред. Е.А. Суханова. – М.: Волтерс Клувер, 2008. – 720 с.
 36. Евсеев, Е.Ф. О соотношении понятий «животное» и «вещь» в гражданском праве / Е.Ф. Евсеев // Законодательство и экономика. – 2009. – №2. – С. 16–20
 37. Задкова, О.А. Выплата компенсации как способ прекращения права общей долевой собственности граждан / О.А. Задкова. В сборнике: Теоретические аспекты юриспруденции и вопросы правоприменения Сборник статей по материалам X международной научно-практической конференции. – 2018. – С. 74–77.
 38. Захаров, Д.Е. Животные как объекты гражданских прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Д. Е. Захаров. – Екатеринбург, 2010. – 202 с.
 39. Залугин, С.В. Право общей собственности: понятие, осуществление и защита: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С. В. Залугин. – М., 2008. – 23 с.
 40. Иванов, А.М. Основания прекращения общей долевой собственности / А.М. Иванов // Проблемы законности. – 2014. – №4. – С. 30–35.
 41. Козлова, Н. В. Правосубъектность юридического лица / Н.В. Козлова. – М.: Статут, 2005. – 476 с.
 42. Козлов, Р.П. Правовое регулирование общей долевой собственности в РФ: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Р.П. Козлов. – М., 2008. – 179 с.
 43. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 1 / под ред. С.П. Гришаева, А.М. Эрделевского. – М. Юристь, 2005. – 735 с.
 44. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. 2 (постатейный) / Е.Ю. Валявина и др.; под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. – М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2005. – 917 с.
 45. Корнилова, Н.В. Об основаниях приобретения права собственности / Н.В. Корнилова // Право и государство: теория и практика. – 2017. – № 11 (155). – С. 6–8.
 46. Корнилова, Н.В. О производных способах приобретения права собственности / Н.В. Корнилова // Право и государство: теория и практика. – 2018. – № 3 (159). – С. 26–30.
 47. Кулеева, И.Ю. Институт общей долевой собственности / И.Ю. Кулеева // Современные научные исследования: теория, методология, практика. –

2014. – Т. 1. – № 4. – С. 140–144.
48. Логвинова, Е.В. Животные как объект собственности гражданского права РФ / Е.В. Логвинова, К.В. Половинко. В сборнике: Социально-гуманитарные проблемы современности сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции: в 5 частях. Под общей редакцией Е. П. Ткачевой; Агентство перспективных научных исследований. 2017. С. 75–77.
 49. Макроменко, В.Д. Понятие права собственности: вчера и сегодня / В.Д. Макроменко. В сборнике: Правозащитная деятельность в современной России: проблемы и их решение Сборник научных трудов III Международной научно-практической конференции. – 2017. – С. 481–485.
 50. Мальцева, В.Г. К вопросу о преимущественном праве покупки на объекты недвижимости / В.Г. Мальцева // Вестник современных исследований. – 2018. – № 7.2 (22). – С. 358–360.
 51. Миннеханова, С.Х. Осуществление права общей долевой собственности / С.Х. Миннеханова. В сборнике: Инновационные подходы в системе высшего профессионального образования. Материалы итоговой научно-практической конференции преподавателей и аспирантов (с международным участием). – 2014. – С. 220–227.
 52. Мейер, Д.И. Русское гражданское право / Д.И. Мейер. – М.: Статут, 2000. – 831 с.
 53. Минкина, Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Л.В. Минкина. – Самара, 2004. – 200 с.
 54. Микрюков, В.А. Животные – особый объект бремени собственности / В.А. Микрюков // Юридический мир. – 2016. – № 5. – С. 32–35.
 55. Муриева, Р.П. Проблемы осуществления права общей долевой собственности на недвижимое имущество / Р.П. Муриева, С.А. Сафонова, В.В. Кучмин. В сборнике: Молодой исследователь: вызовы и перспективы Сборник статей по материалам LXXII международной научно-практической конференции. 2018. С. 145–147.
 56. Настольная книга нотариуса: В 4 т. Правила совершения отдельных видов нотариальных действий (том 2) / Под ред. И.Г. Медведева. – М.: Статут, 2015. – 638 с.
 57. Осадченко, Э.О. Общая долевая собственность: правовой аспект / Э.О. Осадченко. В сборнике: Инновационные модели развития кооперативного сектора экономики. Сборник научных статей по итогам научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава. – 2015. – С. 151–155.
 58. Пахман, С.В. История кодификации гражданского права / С. В. Пахман /под ред. В. А. Томсинова. – М.: «ЗЕРЦАЛО», 2004. – 872 с.
 59. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. – М.: Статут, 2008. – 731 с.
 60. Пузевич, А.Н. Понятие и признаки животных как объекта гражданского

- права / А.Н. Пузевич // Юридическая наука. – 2011. – № 4. – С. 77–79.
61. Рыбина, Е.А.. Понятие и сущность права собственности / Е.А. Рыбина. В сборнике: Вектор социально-экономического развития и правового обеспечения национальных экономических систем. Международная научно-практическая конференция. – 2017. – С. 204–209.
 62. Сангаджиева, М.В. Эволюция правового института общей долевой собственности в древней Руси / М.В. Сангаджиева. В сборнике: Теоретические и прикладные вопросы образования и науки сборник научных трудов по материалам Международной научно-практической конференции. – 2014. – С. 101–103.
 63. Саурин, А.А. Право собственности в Российской Федерации: конституционно-правовые пределы реализации и ограничения / А.А. Саурин. – М.: Статут, 2014. – 351 с.
 64. Себельдина, Д.В. Способы и основания приобретения права собственности / Д.В. Себельдина // Юридическая наука. – 2016. – № 6. – С. 97–101.
 65. Тарарышкина, И.С. К вопросу об отчуждении доли в праве общей собственности на недвижимое имущество / И.С. Тарарышкина // Юридическая наука. – 2017. – № 6. – С. 120–124.
 66. Тютюник, П.Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / П.Н. Тютюник. – Ростов н/Д, 2006. – 145 с.
 67. Устименко, А.А. Концепция биоцентризма при определении правового статуса животного как объекта гражданских прав / А.А. Устименко // Вестник ХНУ имени В.Н. Каразина. Серия «ПРАВО». – 2016. – № 22. – С. 122–124.
 68. Фирсова, Н.В. Общая долевая собственность как институт гражданского права: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н.В. Фирсова. – М., 2010. – 190 с.
 69. Фогель, В. А. Осуществление права общей собственности в жилищной сфере: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / В.А. Фогель. – М., 2003. – 161 с.
 70. Харьковская цивилистическая школа: право собственности: монография / под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. – Х.: Право, 2012. – 424 с.
 71. Ходырев, П.М. Понятие и виды оснований возникновения права собственности / П.М. Ходырев // Гражданское право. – 2010. – №6. – С.57–62.
 72. Цекало, И.И. Проблемы осуществления права долевой собственности и пути их решения / И.И. Цекало. В сборнике: Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России. – 2018. – С. 256–260.
 73. Черячукина, Е.А. Нарушение преимущественного права покупки при продаже недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности: теория и практика // Юридическая наука. – 2017. – № 1. – С. 64–67.
 74. Шитьков, С.В. Генезис и эволюция права собственности в истории российского права: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01 / С.В. Шитьков. – М., 2009. – 166 с.

75. Гражданский кодекс Республики Грузия от 26 июня 1997 года – law.edu.ru
76. Гражданский кодекс Республики Казахстан – law.edu.ru.
77. Жабинова, К.В. Фермерское хозяйство в России – http://www.kgau.ru/distance/ec_05/zhabinova/fermerstvo/03_mesto.html#top.
78. Проект Федерального закона № 346930–7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 23.05.2018) // СПС КонсультантПлюс
79. Проект №378966–7 Федерального Закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и Жилищный кодекс Российской Федерации по вопросу о собственности на неделимое жилое помещение» от 1 февраля 2018 г. // СПС КонсультантПлюс
80. Свод Законов Российской Империи – <http://civil.consultant.ru/reprint/books/211/388.html>.
81. Собрание малороссийских прав 1807 года – <http://history.org.ua/LiberUA/6–12–003304–0/6–12–003304–0.pdf>.
82. Филимонов, А. Меры по борьбе с «резиновыми квартирами» и фиктивной регистрацией граждан – <http://www.garant.ru>.
83. Энциклопедический словарь / Ф.А. Брокгауз, И.А. Ефрон – https://dic.academic.ru/dic.nsf/brokgauz_efron.
84. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 24.03.2016) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. – № 9. – 1996.
85. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» // – СПС «КонсультантПлюс»
86. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2017г.) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 16.02.2017) (ред. от 26.04.2017). – http://www.consultant.ru/document/cons_dot_LAW_212958.
87. Определение Верховного Суда РФ № 89–КГ15–10 от 13.10.2015 – <http://sudact.ru>.
88. Определение Верховного Суда РФ № 18–КГ14–51 от 24.06.2014 – <http://sudact.ru>.
89. Определение Верховного Суда РФ № 89–КГ15–10 от 13.10.2015 – <http://sudact.ru>.
90. Определение Верховного Суда РФ №4–КГ13–32 от 03.12.2013 – <http://sudact.ru>.
91. Определение Верховного Суда РФ № 18–КГ14–51 от 24.06.2014 – <http://sudact.ru>.
92. Определение Верховного Суда РФ № 89–КГ15–10 от 13.10.2015 – <http://sudact.ru>.
93. Определение Верховного Суда РФ № 56–КГ13–12 от 11.03.2014 –

- <http://sudact.ru>.
94. Определение Верховного Суда РФ № 9–КГ14–7 от 11.11.2014 г. – <http://sudact.ru>.
 95. Определение . Верховного Суда РФ № 67–КГ13–14 от 28.01.2014 – <http://sudact.ru>.
 96. Определение Верховного Суда РФ № 89–КГ15–10 от 13.10.2015 – <http://sudact.ru>.
 97. Апелляционное определение Московского городского суда (город Москва) от 26.02.2015 г. № 33–5954/2015 – <http://sudact.ru>.
 98. Апелляционное определение Санкт–Петербургского городского суда от 27.07.2017. № 33–14425/2017– <http://sudact.ru>.
 99. Постановление Московского областного суда от 30.05.2018 № 2–582/2017 – <http://sudact.ru>.
 100. Постановление Челябинского областного суда от 22.12.2017 № 10–5578/2017. – <http://sudact.ru>.
 101. Определение СК по гражданским делам Челябинского областного суда от 20.04.2011 №33–2515/2011 – <http://bsa.chel-oblsud.ru.db>.
 102. Определение Московского городского суда от 15.06.2015 № 4г/7–5861/15. – Режим доступа: <http://sudact.ru>.
 103. Решение Новочеркасского городского суда (Ростовская область) от 23.12.2015 года № 2–1561/2015 – <http://sudact.ru>.
 104. Решение Московского районного суда г. Чебоксары от 26.10.2017 по делу № 2–3211/2017 – <http://sudact.ru>.
 105. Решение Кочубеевского районного суда (Ставропольский край) от 15.12.2017 № 2–1553/2017 – <http://sudact.ru>.
 106. Решение Приморского районного суда (Город Санкт–Петербург) от 27.02.2018 г. по делу № 2–386/2018 – <http://sudact.ru>.
 107. Решение Узловского городского суда (Тульская область) от 17.02.2016 по делу № 2–149/2016 – <http://sudact.ru>.
 108. Решение Канавинского районного суда г. Нижний Новгород от 14.05.2018 по делу № 2–2335/2018 – <http://sudact.ru>.
 109. Решение Новосибирского районного суда от 14.12.2017 № 2–2217/2017 – <http://sudact.ru>.
 110. Решение Шалинского районного суда (Свердловская область) от 11.06.2014 по делу № 2–310/2014 – <http://sudact.ru>.
 111. Решение Центрального районного суда города Тулы от 16.09.2015 по делу № 2–1342/2015 – <http://sudact.ru>.
 112. Решение Костромского районного суда (Костромская область) от 29.11.2017 по делу № 2–964/2017 – <http://sudact.ru>.
 113. Решение Копейского городского суда (Челябинская область) от 16.06.2017 по делу № 2–1714/2017 – <http://sudact.ru>.
 114. Решение Ревдинского городского суда (Свердловская область) от 15.05.2017 по делу № 2–1566/2016 – <http://sudact.ru>.
 115. Определение Московского городского суда № 33–14138/2015 от 28.04.2015

- по делу № 33–14138/2015 – <http://sudact.ru>.
116. Определение Московского городского суда № 4Г–4633/2015 от 15.05.2015 по делу № 4Г–4633/2015 – <http://sudact.ru>.
117. Решение Центрального районного суда г. Сочи (Краснодарский край) от 7.06.2017 по делу № 2–1997/2017 – <http://sudact.ru>.
118. Решение Ленинского суда г. Воронежа от 08.12.2016 по делу № 2–7253/2016 .– <http://sudact.ru>.
119. Решение Центрального районного суда г. Новокузнецка от 26.12.2018 по делу № 2–135/2018. – <http://sudact.ru>.
120. Обзор судебной практики по спорам о общей долевой собственности в виде квартиры от 01.03.2018 г. – <http://moyidom.ru/obzor-sudebnoy-praktiki-po-sporam-o-obshhey-dolevoy-sobstvennosti-v-vide-kvartiryi.html>