

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»

**ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ
ПОМЕЩЕНИЕ**

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 195

Екатеринбург 2019

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение
высшего образования
«Российский государственный профессионально-педагогический
университет»
Институт гуманитарного и социально-экономического образования
Кафедра права

К ЗАЩИТЕ ДОПУСКАЮ:
Заведующий кафедрой права
_____ А.А. Воронина
« ____ » _____ 2019 г.

ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Дипломная работа
по направлению подготовки 44.03.04 Профессиональное обучение
(по отраслям)
профиля подготовки «Правоведение и правоохранительная деятельность»
специализации «Правозащитная деятельность»

Идентификационный код ДР: 195

Исполнитель: студентка группы ПВД-402	_____	Т.А. Попова
	<i>(подпись)</i>	
Руководитель: к.ф.н., доцент	_____	О.В. Шмурыгина
	<i>(подпись)</i>	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К.А. Игишев
	<i>(подпись)</i>	

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.....	6
1.1. Понятие права общей долевой собственности на жилое помещение.....	6
1.2. Основания возникновения права общей долевой собственности на жилое помещение.....	12
2. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ.....	16
2.1. Права и обязанности участников права общей долевой собственности на жилое помещение.....	16
2.2. Раздел жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности и выдел из него доли.....	27
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	30
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	38
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	45
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	47

ВВЕДЕНИЕ

Право собственности является одним из самых важных институтов российского права. По своему содержанию право общей собственности складывается из двух составляющих. Это – долевые права участников по владению, пользованию и распоряжению жилым помещением и совместные права субъектов по владению, пользованию и распоряжению этими помещениями.

Отношения собственности являются актуальными и важными, что зафиксировано в Конституции Российской Федерации (далее – Конституция РФ)¹, которая уточняет ряд принципиальных положений о собственности. В соответствии со ст. 8 Конституции РФ, в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Согласно статье 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им, право наследования гарантируется.

Опираясь на эти конституционные положения, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ)² определяет общепризнанные нормы о праве собственности, которые дополняются другими федеральными законами и иными правовыми актами. В ГК РФ детально выражены два весомых начала права собственности: во-первых, независимость собственника в осуществлении его правомочий и, во-вторых, обязанность собственника не противоречить в своих действиях требованиям законодательства и не нарушать права и охраняемые интересы третьих лиц.

В системе права собственности выделяют право общей долевой собственности субъектов. Надобность урегулирования внутренних

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

²Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

отношений между субъектами по владению, пользованию и распоряжению имуществом и вызвало в первую очередь возникновение института права общей долевой собственности, то есть правовых норм, рассчитанных на согласование воли владельцев при осуществлении принадлежащих им правомочий по владению, пользованию и распоряжению принадлежащих им долей.

В связи с тем, что в законодательстве недостаточно урегулированы отношения участников права общей долевой собственности на жилое помещение, возникают проблемы, связанные с неточным определением долей участников общей долевой собственности. Исходя из которой возникают споры между участниками права общей долевой собственности на жилое помещение.

Актуальность темы исследования заключается также в том, что в современном обществе в судах общей юрисдикции большое количество дел связано с разрешением споров именно о пользовании общим имуществом, о распоряжении долями в праве собственности на общее имущество, а также о прекращении права общей долевой собственности методом раздела или выдела доли.

Объектом данного исследования являются гражданские и жилищные отношения, связанные с возникновением или прекращением права общей долевой собственности на жилое помещение.

Предметом являются правовые нормы, регулирующие право общей долевой собственности на жилое помещение, а также практика их применения.

Целью дипломной работы является анализ сущности права общей долевой собственности и особенностей его правового регулирования.

Исходя из поставленной цели, можно определить следующие задачи:

— раскрыть понятие и сущность права общей долевой собственности;

- рассмотреть основания возникновения и прекращения права общей долевой собственности;
- определить права и обязанности участников права общей долевой собственности;
- изучить порядок раздела жилого помещения и выдела из него доли;
- проанализировать судебную практику по теме дипломной работы;
- сформулировать предложения по усовершенствованию законодательства по теме дипломной работы.

Теоретическая основа представлена работами следующих авторов: С.С. Алексеева, О.А. Бережной, В.В. Васькина, Э.А. Гаврилова, И.В. Елисеева, Р.П. Козлова, Н.Н. Мисника, А.П. Сергеева, К.И. Скловского, В.А. Фогеля, А.П. Черных и др.

Методологической основой исследования послужили методы анализа и синтеза, формально-логический, метод правового анализа.

Нормативную основу составляют Конституция РФ, ГК РФ, Жилищный кодекс РФ¹ (далее – ЖК РФ).

Структура работы включает введение, две главы, поделенные на подпункты, анализ правоприменительной практики, методическую разработку, заключение, список использованных источников.

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

1. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

1.1. Понятие права общей долевой собственности на жилое помещение

Понятие права общей долевой собственности на жилое помещение раскрывается в двух смыслах – в объективном и субъективном. В объективном смысле – это система норм права, которые регулируют отношения между несколькими участниками (например наследниками), которым принадлежит на праве собственности одно жилое помещение (жилой дом, квартира и т.д.) в определенных долях, а в субъективном смысле – это право двух и более лиц сообща по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им в определенных долях жилым имуществом.¹

Рассмотрим подробнее элементы права общей долевой собственности. Одной из сторон общей собственности могут быть как граждане, так и юридические лица (далее – сособственники), а также Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования. Для общей собственности характерна многочисленность субъектов права, которые именуются участниками общей собственности или сособственниками. То есть, субъектов должно быть всегда не менее двух. Многочисленность субъектов права собственности на один и тот же объект и вызвана надобностью особого правового урегулирования отношений общей собственности. Это нужно, дабы согласовать волю субъектов общей собственности, принять во внимание обеспечение каждым из них легитимных интересов не только окружающих их третьих лиц, но и

¹ *Алексеев С.С.* Гражданское право. М., 2015. С. 640.

остальных сособственников, надлежащее состояние общего имущества и многое другое.¹

Объектом права общей собственности, как и всякого иного вида права собственности, является индивидуально-определенная вещь (например, жилой дом) или совокупность таких вещей (например, совокупность вещей, входящих в состав наследства).

Право общей собственности – право нескольких участников на одну вещь или совокупность вещей.

Таким образом, общая собственность характеризуется:

- многочисленностью субъектов – сособственников;
- единством объекта.²

По мнению А.В. Зарубина, все трудности, касающиеся правовой природы доли, являются следствием утверждения о том, что понимание правовой сущности влечет за собой понимание права общей собственности. Вместе с тем каждая теория, вне зависимости от умозаключений, определивших её основу, сводится к рассмотрению вопроса о том, будет составлять совокупность долей единое право собственности или же единый имущественный объект. А.В. Зарубина считает, что логическая цепочка, которая строится от частного к общему, то есть от доли к праву собственности или имуществу является неверной. Потому как доля является производным от права собственности и все размышления о её правовой природе должны строиться от понимания права собственности как такового.³

Без сомнения нужно принять тот факт, что все попытки «составить право из долей» приведут нас к выводу о том, что целое право не состоит из частей, поскольку право на долю содержит в себе ряд правомочий, которые

¹ Мардалиев Р.Т. Гражданское право. М., 2018. С. 156.

² Елисеев И.В. Гражданское право: Учебник. М., 2017. С. 153.

³ Зарубин А.В. Природа доли в праве общей долевой собственности // Нотариус. 2018. № 7. С. 31-34.

при их объединении в рамках одного субъекта права не будут иметь никакого смысла.

Выдающийся адвокат К.И. Скловский говорил: «Доля в долевой общей собственности принадлежит участнику ее в период существования общей собственности; отсюда право распоряжения этой долей, передача ее, переход по наследству. Участник совместной собственности колхозного двора при существовании совместной собственности доли не имеет. Отсюда он не может распоряжаться тем, что ему не принадлежит».¹

Как верно высказывание Н.Н. Мисника, что более спорными все ещё считаются вопросы о том, что представляет собой доля, как она связана с имуществом в натуре, на каком праве она принадлежит сособственнику и соответствие этого права с правом общей собственности.²

Почти во всех нормах ГК РФ мы можем увидеть доли. Но точного толкования так и нет. Исходя из этого, можно предположить, что законодатель скорее принимает во внимание не столько юридическую природу доли в праве общей собственности, сколько дробное измерение доли. Это нужно для рассредотачивания между сособственниками приносимых общим имуществом прибыли и падающих на него затрат, для определения такого, на что имеет возможность претендовать сособственник при разделе общей собственности или же при выделе из нее.

К тому же, размер доли на протяжении существования общей собственности не остается неизменным. «Размер доли может увеличиться, или уменьшиться вследствие изменения состава участников общей собственности, внесения в общее имущество улучшений и целого ряда других обстоятельств, которые необходимо учитывать».³

¹ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2017. С. 746.

² Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение. 2015. № 1. С. 50.

³ Козлов Р.П. Доля в общей долевой собственности: понятие и актуальные вопросы // Право и образование. 2018. № 7. С. 2.

Если один из участников долевой собственности вносит за свой счет неотделимые улучшения, в соответствии с частью 3 статьи 245 ГК РФ, участник долевой собственности имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество за свой счет в установленном порядке пользования общим имуществом.

Но, при этом, есть исключение. Если один из собственников проведет капитальный ремонт жилого помещения, при этом не увеличив площадь. То этот собственник будет вправе требовать возмещения своих расходов от других собственников.

Общая собственность на имущество является общей, за исключением случаев, когда законом предусмотрено формирование совместной собственности на эту собственность. Таким образом, закон устанавливает презумпцию того, что общее имущество в случае его возникновения предполагается долевым.¹

Исходя из вышесказанного, немаловажным элементом в определении понятия и природы права общей долевой собственности является правовая природа доли.

Ведь что и в гражданском праве, что в жилищном праве нет точного понятия доли. К объектам гражданского и жилищного права она также не относится.

Понятие «доля в праве» хоть и получила весьма широкое распространение в правовой науке и утверждена законодателем, тем не менее, вопрос юридической сущности доли является дискуссионным.

Например, Р.П. Козлов выдвигает точку зрения, согласно которой каждому из участников общей долевой собственности принадлежит не доля в имуществе, а доля в стоимости данного имущества, в его ценностном

¹ *Иванова Е.В.* Гражданское право России. М., 2018. С. 381.

выражении.¹ Иначе говоря, деление общей долевой собственности направлено именно на стоимость вещи.

На самом деле, гражданское законодательство не содержит понятие доли, несмотря на наличие множества исследований по данному вопросу единого мнения на сегодняшний день нет.

Касаемо вопроса, что все-таки делится на доли: право на вещь или сама вещь, следует отметить следующее.

В процессе разработки ГК РФ, а именно в части положений, регулирующих общую долевую собственность, был применен подход, в соответствии с которым доля является долей в праве общей собственности, а между сособственниками делится не само имущество в натуре, а право на него и доля в праве собственности является продуктом такого деления.

Ежедневно в РФ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее — Росреестр) регистрирует обращение права собственности на долю в праве общей долевой собственности на жилое помещение от одного лица к другому.²

Предположим, что определенный гражданин А. заключил договор о продаже половины доли в общей собственности на дом с гражданином Б. В текущем гражданском обороте совершенно не ясно, какой гражданин А. приобретает право собственности у гражданина Б., поскольку правовая природа доли по закону не определена. Вряд ли можно сказать, что часть дома была приобретена как собственность, поскольку она фактически не отделена от своего состава.

В практике могут встречаться такие случаи, когда участники не могут договориться о размере долей и в законе об этом не указано. В таком случае, имущество делится поровну и доли являются равными. Однако в

¹ Козлов Р.П. Доля общей долевой собственности: понятие и актуальные вопросы // Право и образование. 2018. № 7. С. 150-155.

² Иванова Е.В. Гражданское право России. М., 2018. С. 382.

зависимости от вклада каждого участника общей долевой собственности в формирование и прирост общего имущества доли эти могут быть и неодинаковыми. Это правило может быть изменено законом или соглашением всех совладельцев.

Из этого можно сделать вывод, что на сегодняшний день доля активно участвует в гражданском обороте.

Но, попробуем всё-таки разобраться в правовой природе доли в жилищном праве.

Исходя из определения, объектами жилищных прав являются жилые помещения. Вместе с тем, в пункте 4 статьи 16 ЖК РФ указано, что комнатой признается часть жилого дома или квартиры, которая используется в качестве места проживания граждан в жилом доме или квартире. Но по поводу следующего объекта непонятно – что же является частью жилого помещения (комнаты, жилого дома)? Ведь это должно быть что-то осязаемое, и, как минимум, видимое. Для этого необходимо разобраться в количественном показателе.

На современном этапе развития законодательства институт долевой собственности получил очень широкое распространение за рубежом.

Например, в Германии режим долевой собственности будет применяться при наследовании имущества несколькими наследниками. Также добросовестное приобретение долей может стать основанием возникновения долевой собственности на недвижимость¹. Каждый из участников общей собственности может свободно распоряжаться своей долей, но не отдельной вещью.

Французское гражданское законодательство также предусматривает отношения общей долевой собственности между наследниками в случае неделимости наследства. Правовые нормы, касающиеся общей

¹Назарова С.Е. Зарубежный опыт долевой собственности на недвижимость (квартиру, дом и т.д.) // Жилищное право. 2016. № 6. С. 31-34.

собственности, во многом напоминают Российские. Владение, пользование и распоряжение должно происходить по согласию всех сосособственников. Доля в данном случае значения не имеет, а только означает размер имущественных притязаний сосособственника.

Если же кто-нибудь из наследников всё же изъявит желание о выделе своей доли, суд может предоставить ему долю либо в натуре, если доля может быть легко отделена от остального имущества, либо в денежном выражении, если выделить долю в натуре невозможно.

Анализируя вышесказанное, целесообразно говорить о доле в праве собственности исключительно как о самостоятельном имущественном праве, производном от права собственности, с чем и связана его оборотоспособность.

Принадлежность субъекту доли в праве порождает закрепление за ним не только правомочий пользования, владения и распоряжения, но и ряд взаимных прав и обязанностей по отношению к другим участникам долевой собственности.

Другие возможные заключения о правовой природе доли не могут привести к должному пониманию сущности права общей долевой собственности, поскольку его сущность представляет собой право собственности со всеми полномочиями собственника, который выступает в виде множественности лиц, в части владения, пользования и распоряжения.

Рассмотрев отечественный и зарубежный опыт общей долевой собственности, можно сделать вывод о существовании разных правовых моделей права общей долевой собственности, каждая из которых обладает характерными особенностями присущими исключительно ей.

1.2. Основания возникновения права общей долевой собственности на жилое помещение

Возникновение права собственности означает получение собственником прав владения, пользования и распоряжения соответствующим имуществом, которое ему принадлежит, а также переход к нему обязанностей по содержанию этого имущества и риска его случайной гибели и повреждения.¹

Условиями возникновения права общей долевой собственности могут быть совершенно любые юридические факты, независимые от воли человека. Обычно основания возникновения прав собственности обычно делят на начальные и производные. Первоначальная основа возникновения происходит в тех случаях, когда нет правопреемства. В свою очередь, при использовании производных оснований право собственности возникает независимо от того, произошла ли передача права собственности по завещанию или против воли предыдущего владельца.

Согласно статье 218 ГК РФ, различные правовые факты являются основанием для возникновения общих прав собственности.

И уже основаниями для приобретения в собственность новой вещи являются:

- производство или создание вещей для себя с соблюдением требований закона и других правовых актов;
- использование имущества и полученных в результате плодов, продуктов и доходов;
- переработка;
- самовольная постройка.²

Таким образом, основания приобретения права общей собственности – это юридические факты, в силу которых осуществляются (реализуются) способы приобретения права общей собственности. Основаниями приобретения являются юридические действия или события.

¹ Юкша Я.А. Гражданское право. М., 2017. С. 180.

² Кодолов В.А. Гражданское право. М., 2018. С. 122.

Довольно интересной ситуацией является строительство жилого дома несколькими субъектами (далее – застройщиками).¹ Эта ситуация является поводом для возникновения права общей долевой собственности, когда в строительстве дома приняли участие несколько участников, что вызывает много вопросов. Нередко такое лицо, которому участок земли для строительства дома привлекает к участию в строительстве членов его семьи или других лиц. По завершении строительства между этими застройщиками, а иногда и между ними и государственным органом (местное самоуправление) возникает спор о том, кто должен регистрировать дом: только для лица, которому отведен земельный участок, или же для другие лица. Судебная практика подходит к разрешению указанных споров с учетом следующих условий:

— необходимо установить, связаны ли лица, принимавшие участие в строительстве дома, семейно-бытовыми отношениями или являются посторонними для застройщика лицами;

— установить цель, для которой был построен дом: для обеспечения жильем людей, которые участвовали в строительстве или для других целей;

— надлежит привлечь к участию в деле орган, который отводит земельные участки, и выяснить его отношение к возникшему спору.²

Если лица, которые участвовали в строительстве, связаны с семейной жизнью или даже если они не связаны, но дом был построен для обеспечения жильем как людей, так и других лиц, и орган, выделивший земельный участок, не возражает против признания дом как общая собственность. решение суда в пользу фактических застройщиков. Суд может не согласиться с мнением соответствующего органа, который возражал против признания дома общей собственностью застройщиков, но суд должен обосновать свое несогласие в решении по делу.

¹ Михайленко Е.М. Гражданское право. Общая часть. М., 2017. С. 92.

² Кодолов В.А. Гражданское право. Курс-минимум. М., 2018. С. 122.

Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод, что основания возникновения права общей долевой собственности на жилое помещения можно классифицировать по следующим основаниям:

- возникновение по закону;
- возникновение в силу договора.

К основаниям возникновения права общей долевой собственности в силу закона можно отнести:

- приобретение недвижимого имущества в многоквартирном доме и иных объектах недвижимости;
- приватизация жилых помещений несколькими лицами;
- улучшение жилищных условий с использованием средств материнского капитала;
- наследование имущества несколькими наследниками;
- признание брака недействительным;
- фактические брачные отношения.¹

¹ Кодолов В.А. Гражданское право. М., 2018. С. 123.

2. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

2.1. Права и обязанности участников права общей долевой собственности на жилое помещение

Несмотря на то, что полномочия и обязанности граждан во всех сферах жизнедеятельности подробно раскрыты в многочисленных законодательных актах, немалое количество злободневных вопросов трудно решить простым, юридически неподкованным гражданам РФ. Однако, что касается рассматриваемой мною темы, то здесь все предельно просто. Все понятия долевого владения собственностью доступно можно найти в ГК РФ и ЖК РФ.

В отношении имущества, находящегося в долевой собственности, сособственники имеют полномочия владения, пользования и распоряжения.

Основным источником прав собственников долевого имущества является ГК РФ. Согласно статьям 244-245 ГК РФ владелец доли в общем имуществе имеет права на:

— проведение ремонта или прочего улучшения общего имущества, с последующим увеличением доли исходя из внесенного вклада в улучшение общего имущества;

— распоряжение своей доли так, как пожелает нужным, но не выходя за рамки заключенного между всеми собственниками соглашения или вынесенного судом решения по разделению имущества на доли;

— отказ от своей доли, если такого решения требуют обстоятельства, и получение соответствующей компенсации от остальных собственников;

— получение части дохода полученного от использования долевого имущества, пропорционального соразмерности его доли;

— решение всех спорных вопросов, возникающих при совместном владении долевым имуществом между его собственниками, в судебном порядке или мирным путем;

— осуществление выдела своей доли в случаях, определенных законодательством.

В части 1 статьи 246 ГК РФ существует общее правило, согласно которому все участники общей долевой собственности распоряжаются своими долями по согласованию с другими участниками. Это означает, что отчуждение или уничтожение имущества требует согласия всех совладельцев. Несогласие хотя бы одного из совладельцев парализует возможность выполнения этих действий, то есть принцип большинства при решении этих вопросов не применяется. Следует отметить, что размер доли в этом случае не имеет значения.¹

Например, три сосособственника в трехкомнатной квартире могут договориться, какой конкретно комнатой каждый из них будет владеть и пользоваться. А также могут урегулировать порядок пользования техническими помещениями между собой по договоренности. Если такая договоренность достигнута не будет, то нужно обращаться в суд, который при разрешении спора должен руководствоваться статьей 247 ГК РФ, в соответствии с которой каждый участник долевой собственности имеет право на владение и пользование частью общего имущества соразмерно его доле. Если такой порядок установить невозможно, то один участник долевой собственности вправе требовать от других участников, которые владеют и пользуются имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Естественно, установление судом порядка владения и пользования имуществом на праве общей долевой собственности, не

¹ *Тихомиров М.Ю.* Общее имущество в многоквартирном доме. Практическое пособие. М., 2014. С. 99.

означает раздела этого имущества и прекращения права общей долевой собственности.¹

Собственность, которая находится в такой собственности, также может быть использована для получения дохода. Такие доходы, согласно статье 248 ГК РФ, передаются в общую собственность и распределяются между собственниками пропорционально их долям. В договоре между совладельцами может быть установлен иной порядок распределения доходов.

Кроме того, каждый участник, которому принадлежит доля в праве общей собственности, несет ответственность за риск случайной утраты или повреждения имущества, но только пропорционально его доле. Это означает, что, если, например, часть жилого дома, которая находилась во владении и пользовании одного из владельцев, сгорела, то ее доля в праве собственности на оставшуюся нетронутой собственностью не изменится. Доли других участников в долевой собственности также не изменятся. Порядок владения и пользования оставшимся имуществом, конечно, будет другим из-за сокращения имущества, но принципы, установленные законом указанных полномочий, остаются прежними.²

Владелец имеет право распоряжаться и распоряжаться своим имуществом по согласованию с другими участниками долевой собственности на жилище. Здесь речь идет об отчуждении объекта общей собственности в целом. Владельцы могут договориться, например, о продаже жилого дома и продать его, подписав соответствующее соглашение. Если хотя бы один из владельцев не согласен продать дом, такая продажа невозможна.³

По мнению К.И. Скловского, распоряжение представляет собой полное правомочие собственника по своему усмотрению совершать любые действия

¹ Коршунова Н. М. Гражданское право. / Под ред. Камышанского В.П., Иванова В.И. М., 2018. С. 248.

² Там же. С. 250.

³ Гаврилов Э.А. Исключительное право, принадлежащее нескольким лицам // Хозяйство и право. 2015. № 9. С. 2.

по отношению к своему имуществу в рамках закона.¹ А.П. Сергеев в праве распоряжения видел обобщенное выражение множества субъективных прав, принадлежащих собственнику, которые объединяет в обеспеченную и дозволенную законом возможность продать, подарить, сдать внаем или иным образом определить юридическую судьбу своей вещи.²

Э.А. Гаврилов, считает, что помимо совокупности правомочий собственника в отношении имущества сособственникам также принадлежит и право преимущественной покупки.³

Наконец, целесообразно рассмотреть механизм реализации права совладельца распоряжаться своей долей в праве долевого владения при соблюдении права преимущественной покупки других совладельцев. Чтобы отчуждать свою долю и определять цену и другие условия отчуждения, независимо от того, найден ли потенциальный приобретатель, владелец должен уведомить своих совладельцев об этих условиях в письменной форме.

Механизм реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности регулируется законодателем в некоторых деталях. В целом это может быть представлено следующим образом: участник совместной собственности, который намерен продать долю в праве третьей стороне, обязан уведомить других участников совместной собственности о своем намерении, указав цену и другие существенные условия продажи.

В течение установленного времени с момента такого уведомления уполномоченный субъект имеет право воспользоваться преимущественным правом, принадлежащим ему, и приобрести соответствующее имущество по

¹ *Скловский К.И.* Применение гражданского законодательства о собственности и владении. М., 2017. С. 365.

² *Сергеев А.П.* Гражданское право. М., 2015. С. 441.

³ *Гаврилов Э.А.* Преимущественное право покупки // Российская юстиция. 2015. № 2. С. 34.

цене предложения третьему лицу. Эти сроки четко определены: для покупки недвижимости – месяц, для движимого имущества – 10 дней.

При продаже доли в праве общей долевой собственности третьему лицу оставшиеся участники долевого владения имеют право преимущественной покупки по цене предложения третьему лицу. Если оставшиеся совладельцы отказываются от покупки доли или не приобретают долю в праве собственности на недвижимость в течение одного месяца и на движимое имущество в течение десяти дней с даты уведомления, продавец может продать эту долю любому лицу. При продаже акции с нарушением преимущественного права покупки любой другой совладелец имеет право потребовать в течение трех месяцев в суде передать ему права и обязанности покупателя.¹

Все принципы, по которым осуществляется право преимущественной покупки, подробно закреплены в ГК РФ. В общем виде его можно представить так: участник общей долевой собственности, имеющий намерение продать долю в праве третьему лицу, обязан известить остальных участников общей собственности о своём намерении с указанием цены и других существенных условий продажи.

В законе никак не зафиксированы условия извещения лиц, имеющих преимущественное право покупки доли в жилом помещении. Это может быть обычное письмо, может быть нарочное письмо, телеграмма, факс, письмо-уведомление. Однако позднее могут возникнуть проблемы с доказательством факта уведомления, поэтому желательно составить его с участием нотариуса, чтобы зафиксировать уведомление. В соответствии со статьей 86 Основы нотариального права (далее – Основы) передача деклараций различного содержания является нотариальным актом, который в нашем случае

¹ Гонгало Б. М. Гражданское право. Жилищное право. Семейное право. Избранное. М., 2016. С. 156.

официально подтверждает факт уведомления совладельцев. отчуждения доли в долевой собственности.¹

Таким образом, передача через нотариуса данного заявления будет являться доказательством выполнения предусмотренных законом требований о соблюдении преимущественного права покупки (ст. 250 ГК РФ). Заявление, которое просят нотариуса передать, предоставляется ему в количестве экземпляров, соответствующем количеству собственников, плюс один, который остается у нотариуса. После передачи заявления по просьбе лица, подавшего заявление, ему может быть выдано свидетельство о передаче заявления (ч. 2 ст. 86 Основ), в котором указывается содержание переданного заявления, а также, в необходимых случаях, содержание и дата поступившего ответа на это заявление либо сведения о том, что ответ в установленный срок не поступил. Выдача свидетельства о передаче заявления является самостоятельным нотариальным действием, подтверждающим факт передачи информации определенному лицу.

Заявление совладельца может быть лично передано нотариусом лицу, которому оно предназначено, как по месту жительства, так и по месту (или работе), но всегда по получении. Уведомление может быть отправлено по почте с уведомлением о возврате или с использованием факса, компьютерных сетей и других технических средств. В последнем случае заявление передается вместе с сопроводительным письмом нотариуса, в котором указывается крайний срок ответа и адрес, по которому должен быть отправлен ответ.

Логично будет далее рассмотреть сроки реализации преимущественного права покупки. Эти сроки являются пресекательными. Е.А. Суханов определяет такие сроки как временные рамки для реализации

¹ Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1993. № 10. Ст. 357.

права управомоченного субъекта¹. Угроза прекращения права характеризует такие пределы как санкции и в то же время стимул для реализации данного права. Истечение пресекательного срока означает прекращение соответствующего права, что указывает на невозможность восстановления, приостановления или перерыва их течения². Другими словами, если в течение этого периода владелец преимущественного права не выражает желания принять предложение, содержащееся в уведомлении, или выражает отказ в приобретении доли в долевой собственности до истечения срока, соответствующий акция может быть продана третьей стороне.

Условия реализации преимущественного права на приобретение акций следует отличать от сокращенных сроков исковой давности, предусмотренных нарушением этого права. Таким образом, если было нарушено право любого из совладельцев, он может потребовать, чтобы права и обязанности покупателя были переданы ему в течение трех месяцев.

В случае отсутствия ответа через тридцать дней, если доля в праве собственности на недвижимость отчуждается, участник имеет право отчуждать третье лицо. До конца этого периода участник имеет право распоряжаться своей долей только в случае отказа других совладельцев. Законодатель не определяет напрямую, в какой форме должен быть выражен отказ. Логично предположить, что в письменном виде, поскольку уведомление осуществляется в этой форме. Как известно, полномочия должны быть оформлены в той форме, которая необходима для совершения сделки. Следовательно, отказ от преимущественного права может быть оформлен в той же форме, которая требуется для заключения сделки по отчуждению имущества.³

¹ Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник Том 1. М., 2016. С. 247.

² Кузнецова Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. 2006. № 4. С. 81-89.

³ Гонгало Б. М. Гражданское право. Жилищное право. Семейное право. Избранное. М., 2016. С. 156.

На дарение преимущественное право не распространяется, поскольку оно связано с личным характером взаимоотношений дарителя и одаряемого.¹

Как уже отмечалось, совладельцы должны осуществлять свои полномочия по взаимному согласию, но решение о прекращении участия в праве общей собственности каждого из них свободно принимать самостоятельно. Он имеет право завещать, подарить, продавать или иным образом распоряжаться своей долей, не выходя за рамки существующих правил, определенных законом или соглашением. В то же время ни один из субъектов не может заставить ни одного из совладельцев распоряжаться своими акциями. Выбор варианта зависит, как правило, от объекта совместной собственности. Неделимые вещи, конечно, используются как единое целое. Члены семьи, у которых квартира находится в общей долевой собственности, как правило, используют часть помещения отдельно, а некоторые – совместно.

Сроки реализации преимущественного права покупки доли следует отличать от сокращенных сроков исковой давности, предусмотренных при нарушении данного права. Так если право любого из сособственников было нарушено, он может в течение трех месяцев потребовать перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Существует разные точки зрения на вопрос о том, на совершение каких конкретно действий даны сроки реализации преимущественного права покупки: на изъявление желания субъекта приобрести конкретную долю или же на саму ее покупку. Е.Н. Олениченко считает, что сроки даны лишь на изъявление согласия на приобретение доли на указанных в извещении условиях, что позволяет сособственникам всячески оттягивать процесс продажи

¹ Белов В.А. Гражданское право России. Том 2. Общая часть. Лица, блага, факты. М., 2016. С. 278.

третьему лицу¹. Указанная точка зрения вызывает сомнения. Потому как реализация преимущественного права покупки подразумевает именно приобретение доли, что и указано в ст. 250 ГК РФ.

При совершении купли-продажи доли в общей собственности особое значение придается государственной регистрации перехода права на долю. В ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» закреплено, что при отчуждении доли в праве постороннему лицу должны прилагаться документы о том, что собственник известил в письменной остальных участников долевой собственности с указанием цены и других существенных условий продажи. Если заявитель предоставить отказ сособственников от покупки доли, тогда государственная регистрация произойдет независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом других участников долевой собственности². Указанная норма является значительной гарантией соблюдения преимущественного права покупки доли.

Помимо прав, гражданское законодательство закрепляет обязанности субъектов права общей долевой собственности.

Обязанности собственников долевого имущества, как и права, регламентированы действующим законодательством РФ. Поэтому для их определения стоит обратиться все к тем же ГК РФ и ЖК РФ.

В соответствии с данными законодательными актами обязанности у собственников долевого имущества следующие:

- исправно придерживаться всех положений договора, заключенного между собственниками долевого имущества, или вынесенного судом решения;
- нести расходы на содержание жилого помещения, соразмерные их долям (налоги, ЖКУ и т.д.);

¹ Олениченко Е.Н. Проблемы преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение // Право и государство: теория и практика. 2017. № 1. С. 77-80.

² Российская газета. 2015. 17 июля.

— в письменной форме извещать остальных собственников о любых действиях и согласовывать с остальными собственниками любые действия, которые отдельный собственник хочет осуществить со своей долей;

— только аргументировано отказывать в выделе долей или отчуждении от них другим собственникам;

— исполнять все обязательства, которые должен исполнять любой гражданин РФ.

Даже незначительное неисполнение своих обязанностей одним из собственников долевого имущества может стать поводом для соответствующего судебного иска со стороны других собственников.

Согласно статье 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.

То есть, хозяева долей должны платить налоги, коммунальные платежи. Если хоть один из них уклоняется от этого, то это считается нарушение закона.

Ещё одна обязанность закреплена в части 2 статьи 250 ГК РФ, если один из участников права общей долевой собственности намеревается продать свою долю в жилом помещении, то он обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю третьему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. А этот участник в свою очередь имеет право купить долю по цене, по которой предлагалось купить постороннему лицу.

Согласно Федеральному закону «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», все сделки по отчуждению долей в недвижимом имуществе подлежат нотариальному удостоверению. Нотариус, удостоверяя сделку, обязан убедиться в том, что сособственники

недвижимого имущества надлежащим образом извещены о возможности преимущественного права покупки, а дарение не является притворным.¹

Например, если муж собирается продать свою долю в двухкомнатной квартире, то его жена должна быть обязательно извещена об этом. Нотариусу для оформления сделки необходимо будет представить доказательства направления совладельцу квартиры предложения о продаже доли, в противном случае, нотариус откажется от удостоверения договора купли-продажи доли.²

Распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется по совершенно иным правилам. В отношении собственников применяются положения статьи 290 ГК РФ и статей 36-48 ЖК РФ. В Жилищном кодексе закреплено следующее. Владельцам квартир в многоквартирном доме по праву общей собственности принадлежат помещения, используемые для обслуживания более одной жилплощади в доме. К ним, в числе прочего, относят лестничные площадки, лифты, технические этажи, коридоры, подвалы, прочие участки, в которых расположены инженерно-технические коммуникации, крыши и так далее.

В соответствии с положениями 246 ст. ГК РФ, общий долевой собственник может распорядиться своей частью от общего имущества, если он имеет на это согласие от остальных участников. Однако в многоквартирном доме данное правило не применяется. Хозяин квартиры не может продать часть общей собственности, не продав квартиру. При переходе прав доля каждого обладателя определяется по время соответствующей доле предыдущего собственника. Выделить свою часть из общего имущества владелец квартиры также не может. Доля в общем имуществе не существует сама по себе. Она неотделима от права

¹ Собрание законодательства Российской Федерации. 2016. 6 июня.

² Черных А.П. Защита преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Адвокатская практика. 2014. № 3. С. 45.

собственности на квартиру в многоквартирном доме. Соответственно, совершить сделку отдельно с долей делам невозможно.

2.2. Раздел жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности и выдел из него доли

Прекращение права общей долевой собственности на жилое помещение возможно по договоренности между участниками или по решению суда в случае невозможности такой договоренности.

Гражданско-правовые основания прекращения данного имущественного прецедента регулируются статьей 252 ГК РФ и разделяются на два типа:

- полное прекращение сложившихся отношений между совладельцами;
- реорганизация совместного владения путём выдела долей и оформления индивидуального владения частью имущества.

К первому типу относятся имущественные сделки и иные гражданско-правовые прецеденты, в числе которых:

- переход права владения к покупателю после оформления договора купли-продажи;
- передача имущества в результате дарения или обмена;
- передача принадлежащей доли бывшему супругу в результате раздела имущества при разводе.¹

В соответствии с частью 2 статьи 252 ГК РФ, любой из собственников вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Право на выдел – это субъективное право каждого собственника, которое характеризуется следующими чертами:

¹ *Фогель В.А.* Осуществление права общей долевой собственности на жилое помещение // Бюллетень нотариальной практики. 2016. № 4. С. 81.

— никто из собственников не может быть лишен или ограничен в своем праве требовать выдела доли;

— выдел доли осуществляется только по желанию самого собственника.

Выдел доли осуществляется по общему правилу в натуре. Согласно части 3 статьи 252 ГК РФ, если разделение акций в натуральной форме не разрешено законом или невозможно без непропорционального ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, то выделяющийся собственник вправе уплатить ему стоимость его доли другими участниками в долевой собственности.

Распределение долей в натуре в таком общем имуществе, как жилой дом или квартира, допускается только в том случае, если выделенная доля является изолированной частью дома (квартиры) с отдельным входом и если есть техническая возможность изолировать не только часть жилые, но и подсобные помещения: кухни, коридоры, ванные комнаты и т.д.¹

В этом случае выделяющийся собственник имеет только право на выплату ему другими собственниками компенсации в размере стоимости доли.

Но не всегда участникам общей долевой собственности удается достигнуть согласия о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли. Поэтому, согласно части 3 статьи 252 ГК РФ, заинтересованным лицам предоставлено право обратиться в суд. В случаях если выдел доли в натуре может нанести несоразмерный ущерб имуществу или запрещен законом, то согласно части 4 статьи 252 ГК РФ, выделяющийся собственник может требовать выплаты стоимости своей доли другими собственниками. Выплата компенсации участнику долевой собственности вместо выдела части имущества допускается с его согласия.

¹ Васькин В.В. К вопросу о выделе доли в праве собственности на квартиру в натуре // Жилищное право. 2017. № 12. С. 45.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», при невозможности выдела соответствующей доли или соразмерного долям раздела имущества суды учитывают не только соотношение долей в праве общей собственности, но и личное положение каждого участника.¹

Принимаются во внимание трудоспособность, наличие семьи и несовершеннолетних детей, другие обстоятельства, имеющие существенное значение, в частности, профессиональная деятельность. Допустим, речь идет о разделе дома, полученной в наследство несколькими лицами в то время, как только один из них не имеет постоянного места жительства. Суд может принять решение о передаче ему жилого помещения, или большей части жилого помещения, признав дом неделимой вещью и обязав его выплатить остальным субъектам компенсацию. Или же если один из супругов, у которого в собственности есть доля, является нетрудоспособным и имеет несовершеннолетнего ребенка. То суд также примет во внимание его обстоятельства.

В результате раздела общего долевого имущества для всех собственников прекращается общая долевая собственность, а вместо нее возникает право индивидуальной собственности у отдельных бывших собственников на имущество, образовавшееся в результате раздела.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

¹ Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 22.

Анализ судебной практики по делам о признании права собственности на долю в жилом помещении указывает нам о том, что за последнее десятилетие этот вопрос является актуальным.

Поскольку довольно большая часть свидетельств о праве собственности выдается на основании получения наследства, на основании дарения. И поскольку в таких документах не указывается определенная часть имущества, эта часть не индивидуализирована, не установлены границы владения, и невозможно определить эти границы согласием между сторонами. То в таких случаях возникают споры по поводу определения долей в праве собственности.

Рассмотрим и проанализируем судебные решения.

1. Анохина Т.Г. к Погадовой К.В. обратилась в суд с иском об установлении права общей долевой собственности, об определении долей, об определении порядка пользования, обязанности не чинить препятствий в пользовании жилым помещением.¹

В вышеуказанной формулировке истец пояснила, что является сособственником квартиры на основании наследства. Спорная квартира состоит из трех комнат: проходной, запроходной, изолированной. Между сторонами сложились неприязненные отношения, возникают конфликты, в связи с чем истец не имеет возможности в полной мере реализовать свои гражданские и жилищные права в отношении принадлежащей ему доли, в пользовании ей чинятся препятствия. Истец, уточнив исковые требования с учетом открывшихся ему в ходе судебного разбирательства обстоятельств, просил суд установить на спорную квартиру право общей долевой собственности, определив принадлежащую истцу долю.

¹ Определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда дело № 33-21214 от 15 июля 2010 года // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=96206> (дата обращения 07.05.2019).

Выслушав все требования истца суд решил: установить право общей долевой собственности на квартиру, обязать ответчика не чинить истцу препятствий в пользовании квартирой.

В таких случаях, когда ответчики создают препятствия в полномочном пользовании истцами своими долями в жилом помещении, то суд встает на сторону истцов. Поскольку в таком случае, когда сособственники дома не могут договориться, какая комната будет являться их и порядок пользования техническими помещениями. А также договоренность по проходу через проходную комнату. Если такая договоренность достигнута не будет, то суд при разрешении спора должен руководствоваться статьей 247 ГК РФ, в соответствии с которой каждый участник долевой собственности имеет право на владение и пользование частью общего имущества соразмерно его доле.

2. В суд обратилась Сеницына с иском к своему брату Егорову.¹ На праве наследования истцу и ответчику перешла квартира площадью 14 кв. м. В завещании указано, что Егорову принадлежит комната площадью 6,08 кв. м., но комнаты с такой площадью не имеется. Выделить ответчику в пользование жилое помещение невозможно. Ответчик в квартире никогда не проживал, обязанностей по содержанию не несет, не имеет существенного интереса в использовании, принадлежащего ему имущества в виде доли в квартире.

Ответчик исковые требования не признал, обратился со встречными требованиями к истцу об определении порядка пользования жилым помещением, обязанности не препятствовать осуществлению полномочий собственника и вселении, указывая на то, что с 26.09.2006 года ответчик зарегистрирован в принадлежащей ему квартире, доля ответчика составляет

¹ Определение Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 06 июня 2014 г. № 4Г/8-59924 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/zRBOQ4ahGS1h/> (дата обращения 07.05.2019).

11 кв.м. общей площади квартиры, по прежнему месту жительства в коммунальной квартире он не имеет возможности проживать, в связи с чем, использование принадлежащей ответчику доли в спорной квартире ему необходимо; ответчики препятствуют вселению ответчика в квартиру и проживанию в ней.

Решением Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 06 июня 2014 года исковые требования Сеницыной удовлетворены. На Сеницыну возложена обязанность выплатить Смирнову А.В. компенсацию за принадлежащие ему 2/9 доли квартиры в сумме 833 888 руб. 32 коп. На Егорова возложена обязанность принять указанную компенсацию.

Положениями статьи 252 ГК РФ предусматривается возможность раздела имущества, находящегося в общей долевой собственности или выдела доли из общего имущества по требованию участника долевой собственности. Если выдел в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей долевой собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

При этом в силу требований ч. 4 ст. 252 ГК РФ несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

3. Л. обратилась в суд с указанным иском, пояснив, что на основании свидетельства о праве на наследство по закону она является собственником 9/30 долей в праве общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Екатеринбург, ул. Л., Х-Х, которая осталась после смерти ее родителей – А.Р.¹

¹ Решение Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 23 апреля 2010 г. по делу № 2-000/10-2-000/10 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/SFrt8I6omgJj/> (дата обращения 07.05.2019).

Однако, как указала Л. в настоящее время она не имеет возможности осуществлять свои правомочия по владению, пользованию и распоряжению принадлежащей ей доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру, поскольку данная квартира находится в единоличном владении ответчика В.

Поскольку достичь соглашения между участниками общей долевой собственности о порядке владения и пользования общим имуществом, а также о способе и условиях раздела спорной квартиры невозможно, Л. просит взыскать с ответчиков в ее пользу денежную компенсацию за принадлежащую ей долю в праве общей долевой собственности.

Суд решил взыскать с В., Д., Х., Е. в пользу Л. денежную компенсацию за принадлежащую ей 1/5 долю в праве общей долевой собственности на квартиру № Х в доме № Х по ул. Л. в г.Екатеринбурге, в размере по 77525 рублей 60 копеек с каждого.

В таких случаях, как и в предыдущих суд встает на сторону истцов, учитывая все обстоятельства. Ведь поскольку согласно статье 247 ГК РФ, участник долевой собственности вправе требовать от остальных участников денежной компенсации в случае невозможности выдела доли в натуре и в случае, если участники не могут прийти к обоюдному соглашению.

4. Сафонов В.В. обратился в суд с иском к Сальниковой М. С. о признании права собственности на долю в праве в общей долевой собственности на квартиру, расположенную по адресу: г.Екатеринбург, ул. Х 00-00.¹

В обоснование своих требований указал, что по договору приватизации от 10.03.1993 в совместную собственность Сафонова В.В., Сальниковой М.С., Сальникова И.В. перешла спорная квартира.

¹ Решение Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 06 ноября 2008 г. по делу № 2-2808/08 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/OcWy1r8I6cJj/> (дата обращения 07.05.2019).

После того, как 23.07.1993 умер Сальников И.В., в спорной квартире остались проживать Сафонов В.В., Сальникова М.С., но ввиду возникшего в 2010 году конфликта между сторонами, истец выехал из спорной квартиры.

Поскольку в настоящее время Сальникова М.С. не признает право собственности истца, Сафонов В.В. просит признать за ним право собственности на 1/3 долю в праве собственности на спорную квартиру.

Суд отказал в иске.

Бывают такие случаи, когда истцы, злоупотребляют своим правом. В вышеуказанной ситуации, суд разобравшись полностью, пришёл к выводу, что требования истца являются необоснованными и не подлежат удовлетворению. Независимо от того, имеются или нет у истца правоподтверждающие документы, он согласно имеющимся материалам дела, в частности: договора приватизации, соглашения об определении долей в праве общей собственности является собственником 1/3 доли в праве.

5. В Определении Московского городского суда от 06.06.2014 г. № 4Г/8-59924 по иску Крюковой указывается, что по договору дарения ответчиком была получена доля в квартире.¹

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

Суды уклоняются от признания квартиры неделимой вещью – ст. 133, 244 ГК РФ и применения норм и правил по распоряжению и владению долей статей 247 и 252 ГК РФ, согласно которым, если выдел доли невозможен в

¹ Определение Мосгорсуда от 06 июня 2014 г. по гражданскому делу № 4Г/8-59924 // URL: : <https://sudact.ru/vsrf/doc/5xll9RvaZ7m1/> (дата обращения 07.05.2019).

натуре по техническим причинам, совладелец осуществляет свои права, получая компенсацию от остальных совладельцев.

6. Нередки такие случаи, когда сособственники вселяют в квартиры третьих лиц для создания неблагоприятных условий проживания для совладельцев данной квартиры.

В таких случаях суд отказывает во вселении третьих лиц.¹

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

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

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

7. М., имея на праве собственности долю в жилом доме, намерен вселить без согласия остальных участников права общей долевой собственности, в свою долю третьих лиц, тем самым реализовать свое право

¹ Решение Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 24 сентября 2010 г. по делу № 2-3199/10 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/0zBIc40UvWrQ/> (дата обращения 07.05.2019).

как собственника жилого помещения, а конкретно – доли жилого помещения.¹

В данном случае необходимо учитывать тот факт, что выдел в натуре таких технических помещений как кухня, санузел невозможно. А также невозможен отдельный вход в жилое помещение. То при вселении третьих лиц необходимо согласие других собственников.

И тем самым суд отказал в удовлетворении исковых требований М.

8. Нередко в судебной практике попадаются такие случаи, когда при продаже доли жилого помещения постороннему лицу, остальным участникам права общей долевой собственности не предлагается купить эту долю.

Так, в Определении Мосгорсуда от 09 декабря 2008 года по гражданскому делу № 33-272041, суд удовлетворил требования истца в предоставлении ему права преимущественной покупки и признанию недействительным договор купли-продажи.²

9. В решении Зюзинского районного суда г. Москвы от 28 апреля 2014 года по делу № 2-1378/20141 по иску Тавровской Е.П. о признании договора купли-продажи третьему лицу, незаключённым.³

Доводы истца о том, что доля квартиры не может быть самостоятельным объектом договора купли-продажи, поскольку доля не выделена в натуре, суд считает несостоятельными, поскольку в статье 244 ГК РФ предусмотрена возможность нахождения имущества в общей совместной или долевой собственности.

¹ Решение Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 04 марта 2019 г. по делу № 2-169/09 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/4kJih3zsJLv/> (дата обращения 07.05.2019).

² Определение Мосгорсуда от 09 декабря 2008 г. по гражданскому делу № 33-27204 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/wy1IndyFeNYX/> (дата обращения 07.05.2019).

³ Определение Зюзинского районного суда г. Москвы от 28 апреля 2014 г. по делу № 2-1378/2014 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Ejsp38D33w5/> (дата обращения 07.05.2019).

Суд уже не впервой считает долю как самостоятельный объект договора купли-продажи.

10. С. обратился в суд с иском к ответчикам об устранении препятствий в пользовании домом.¹

Истец является собственником 8/10 долей в праве собственности на жилой дом. В данном жилом доме проживает семья ответчиков. Они завели собаку, которая ведет себя агрессивно, не пускает в дом истца, создает угрозу причинения вреда жизни и здоровью С. Истец не может войти в дом без ответчиков, что ограничивает его права. Ответчик указал, что собаку от истца убирает, животное не агрессивно.

На основании статьи 209 ГК РФ, истец, являясь собственником жилого дома, имеет право владеть и пользоваться принадлежащим ему имуществом без каких-либо ограничений, кроме прямо установленных законом.

При анализе практики было установлено, что большая часть рассматриваемых судами дел связана с предоставлением права собственности жилым помещением, а также с установлением долей жилого помещения.

Противоречивая судебная практика способствует дальнейшему распространению и нарастанию такой проблемы как квартирное рейдерство, осуществляемое через незаконную регистрацию права собственности на не выделенную в натуре долю в праве на квартиру.

¹ Постановление Президиума Иркутского областного суда от 26.11.2018 г. по делу № № 2-58/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/iIYIF6VnTFgl/> (дата обращения 07.05.2019).

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Право общей долевой собственности на жилое помещение.

Занятие разработано для обучающихся организации высшего образования направления 44.03.04 Профессиональное обучение (по отраслям) профиль «Правоведение и правоохранительная деятельность».

Дисциплина: гражданское право.

Форма занятия: лекция.

Методы: словесные, объяснительно-иллюстративные.

Средства обучения: Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, презентация PowerPoint.

Цель занятия: раскрыть сущность права общей долевой собственности на жилое помещение и особенности его правового регулирования.

Задачи занятия:

— обучающие: раскрыть тему права общей долевой собственности на жилое помещение;

— развивающие: развить навыки и умения использования юридической литературы;

— воспитывающие: формировать правосознание студентов.

План занятия (90 мин.):

1. Организационная часть (10 мин.).

1.1. Цель (5 мин.).

1.2. Актуальность (10 мин.).

2. Основное содержание занятия (70 мин.).

2.1. Понятие общей долевой собственности на жилое помещение (20 мин.).

2.2. Возникновение и осуществление права общей долевой собственности на жилое помещение (20 мин.).

2.3. Прекращение права общей долевой собственности на жилое помещение (20 мин.).

3. Подведение итогов (10 мин.).

3.1. Вопросы для закрепления материала всего занятия (15 мин.).

3.2. Общий вывод (5 мин.).

Ход занятия:

1. Организационная часть.

Целью лекции является всестороннее изучение особенностей регулирования права общей долевой собственности на жилое помещение.

Данная тема является актуальной поскольку в современном обществе в судах общей юрисдикции большое количество дел связано с разрешением споров именно о пользовании общим жилым помещением, о распоряжении долями в праве собственности на жилое помещение, а также о прекращении права общей долевой собственности путем раздела или выдела доли.

На занятии мы рассмотрим условия возникновения и прекращения права общей долевой собственности на жилое помещение. Кто имеет преимущественное право на покупку доли жилого помещения на праве общей долевой собственности. А также способы осуществления правомочия распоряжения общим жилым помещением. И наконец, определим основания прекращения права общей долевой собственности на жилое помещение.

2. Основное содержание занятия.

Учащимся предлагается записать следующий материал:

2.1. Понятие общей долевой собственности на жилое помещение

Понятие права общей долевой собственности на жилое помещение раскрывается в двух смыслах – в объективном и субъективном. В объективном смысле – это система норм права, которые регулируют отношения между несколькими участниками (например наследниками), которым принадлежит на праве собственности одно жилое помещение (жилой дом, квартира и т.д.) в определенных долях, а в субъективном смысле

– это право двух и более лиц сообща по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им в определенных долях жилым имуществом.

Жилое помещение может принадлежать на праве собственности как одному лицу, так и нескольким – на праве общей собственности. Причем с включением в гражданский оборот вещей, сделки, по поводу которых в прежнее время не допускались либо сильно ограничивались (в первую очередь речь идет о недвижимости), все чаще возникают отношения общей собственности: подавляющее количество государственного и муниципального жилья приватизируется в общую собственность проживающих в них граждан; очень часто по наследству передаются автомобили, участки, мебель не одному, а нескольким гражданам; широко распространены случаи совместного приобретения гражданами того или иного имущества.

Согласно статье 244 ГК РФ, имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. В силу ряда причин жилое помещение может стать общим. И при этом у нескольких субъектов возникает право общей долевой собственности. При долевой собственности каждому владельцу принадлежит доля в праве на это имущество, которая выражена в долях и указывается в договорах и свидетельствах о государственной регистрации права.

Право общей собственности – право двух или более субъектов на одну вещь или совокупность вещей.

Объектом права общей долевой собственности является индивидуально-определенная вещь (например, жилой дом) или совокупность таких вещей (например, совокупность вещей, входящих в состав наследства).

Поэтому, общая долевая собственность характеризуется:

- множественностью субъектов – сособственников;
- единством объекта.

Статья 245 ГК РФ устанавливает порядок определения долей в праве долевой собственности. Если доли участников долевой собственности не могут быть установлены на основе законодательства и не определены соглашением всех ее участников, то доли считаются равными.

Что же такое доля на жилое помещение? Попробуем разобраться.

Согласно статье 16 ЖК РФ, существует три вида жилых помещений. При этом в п. 1 ст. 16 ЖК РФ законодатель относит к самостоятельным видам жилых помещений часть жилого дома, квартиру и комнату.

Согласно буквальному толкованию положений ст. 16 ЖК РФ, доля не может быть отнесена к части жилого помещения, поскольку часть жилого помещения — это комната в силу прямого указания ЖК РФ, и она является физически осязаемым объектом. Доля же, в отличие от комнаты, таковой не является.

2.2. Возникновение и осуществление права общей долевой собственности на жилое помещение

Возникновение права собственности означает получение собственником прав владения, пользования и распоряжения соответствующим имуществом, а также переход к нему обязанностей по содержанию этого имущества и риска его случайной гибели и повреждения.

Согласно статье 218 ГК РФ, основанием возникновения права общей долевой собственности являются различные юридические факты. Право общей собственности на жилое помещение может возникать по следующим основаниям:

- совершение гражданско-правовых сделок, в частности, приобретение двумя и более лицами жилого помещения;
- наследование или получение в дар двумя или несколькими лицами имущества;
- приобретательная давность;

- получение доходов, плодов, продукции от использования имущества, находящегося в общей собственности;
- строительство жилого помещения на общие средства;
- переход заложенного имущества в собственность владельцев облигаций с залоговым обеспечением.

В части 1 статьи 246 ГК РФ закреплено общее правило, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Это означает, что для отчуждения или уничтожения имущества требуется согласие всех собственников. Несогласие хотя бы одного из собственников парализует возможность совершения указанных действий, т.е. принцип большинства при решении данных вопросов не применяется. Следует особо отметить, что размер доли в данном случае значения не имеет.

Участник долевой собственности, осуществлявший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, то он обладает правом на соответствующее увеличение доли в праве на совместное имущество. Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того участника, который их сделал.

При продаже доли в праве общей долевой собственности третьему лицу остальные участники долевой собственности имеют право ее преимущественной покупки по цене предложения третьему лицу. Если остальные собственники откажутся от покупки доли или не приобретут доли в праве собственности на недвижимое имущество в течение одного месяца, а на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец может продать долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой

сособственник вправе в течение трех месяцев в судебном порядке требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Для распоряжения обладателю доли не требуется согласие остальных сособственников. При этом другим участникам долевой собственности может быть не всё равно, кто заступит на место сособственника. Кроме того, они могут быть заинтересованы в приращении своих долей. Для защиты данных интересов и предусмотрено право преимущественной покупки доли, закрепленное в статье 250 ГК РФ.

Согласно данной статье, остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов. Продавец обязан в письменной форме известить остальных сособственников о продаже доли с указанием цены и других условий продажи. Сообщение может быть в форме телеграммы, факса и т.д. В данном случае не столько важна форма, сколько выполнение данного правила. Для его выполнения имеется возможность извещения при участии нотариуса, которое вытекает из статьи 80 Основ законодательства о нотариате.

2.3. Прекращение права общей долевой собственности на жилое помещение

Статьей 252 ГК РФ предусмотрено, что имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено среди ее участников по соглашению между ними и участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

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.

3. Подведение итогов:

3.1. Вопросы для закрепления материала всего занятия

1. Назовите объекты права общей долевой собственности на жилое помещение.
2. Какое количество субъектов участвует в праве общей долевой собственности?
3. Чем характеризуется право общей долевой собственности на жилое помещение?
4. Что является основанием возникновения права общей долевой собственности на жилое помещение?
5. Кто имеет преимущественное право покупки доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение?
6. Какой срок дан для совершения преимущественного права покупки на недвижимое имущество?

3.2. Общий вывод.

Мы ознакомились со статьями ГК РФ, которые посвящены праву общей долевой собственности, определили понятие и сущность права общей долевой собственности, рассмотрели основания возникновения и прекращения права общей долевой собственности на жилое помещение, а также проанализировали права и обязанности субъектов права общей долевой собственности на жилое помещение.

Общая долевая собственность может возникать в силу любых допускаемых законом или договором отношений. Состав участников может быть разнообразен.

Выяснилось, что при разделе общая собственность прекращается для всех её участников, при выделе – для того, чья доля из общей собственности выделяется. Основания и способы раздела и выдела должны происходить соразмерно принадлежащим сособственникам долям.

Распоряжение общим имуществом происходит по соглашению. В случае если сособственники не пришли к согласию, обращение в суд

законодательством не предусмотрено, т.к. это нарушило бы принцип автономии воли. Тем не менее, каждый из участников долевой собственности может распоряжаться принадлежащей ему долей по своему усмотрению.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведения исследования можно сделать следующие выводы. Право общей долевой собственности в российском законодательстве имеет приоритет над совместной собственностью. Понятие и содержание права общей долевой собственности складывается из долевых правомочий по владению, пользованию и распоряжению собственников своими долями.

Общая долевая собственность может возникать в силу любых допускаемых законом или договором отношений. Состав участников может быть разнообразен.

Каждому из участников общей долевой собственности принадлежит доля в праве, а не доля вещи. Долю в праве необходимо рассматривать как производное от права собственности, но с некоторыми ограничениями. В случае возмездного отчуждения доли в праве, её владелец должен известить остальных сособственников об его решении в письменной форме, чтобы могло быть реализовано их преимущественное право покупки доли в общей собственности.

Соглашением всех участников долевой собственности может устанавливаться порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в формирование и прирост общего имущества. В этом случае оно становится обязательным для участников, и они не имеют права рассчитывать размер доли не иначе как это определено соглашением.

Если условие о зависимости размера доли от вклада в общее имущество прямо не указано, но отношение сторон предполагает такое

условие, размер доли определяется с учетом вклада путем достижения соответственного соглашения, а в случае его недостижения определяется судом.

Раздел общего имущества и выдел из него доли различаются тем, что в первом случае общее имущество делится между всеми участниками общей долевой собственности и каждому из них передаются в единоличную собственность определенное имущество. Во втором случае участник долевой собственности выделяет свою часть имущества, соразмерную его доле, а другая часть имущества продолжает находиться в общей долевой собственности оставшихся собственников.

Также были рассмотрены права и обязанности участников общей правовой собственности. Каждый из собственников может по своему усмотрению распорядиться принадлежащей ему долей в общей собственности.

Включить в ГК РФ отдельную статью 245.1, определяющую правовой режим и особенности возникновения права собственности на помещения, создаваемые в результате долевого участия в строительстве.

Которая будет звучать следующим образом:
«Право собственности на объект долевого строительства признается за застройщиком-владельцем участка. Право общей долевой собственности на объект, подлежащий государственной регистрации, возникает после регистрации такого права в соответствующем органе».

А также в силу того, что доля не включена в список объектов гражданского права, было бы уместно внести изменения в статью 128 ГК РФ и добавить долю к перечню самостоятельных объектов, что позволило бы сформировать особый правовой режим применительно к доле.

Таким образом, можно считать, что задачи дипломной работы выполнены, поставленная цель достигнута.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993) (в ред. от 21.07.2014 г.) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 01.01.2019 г.) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (в ред. от 30.12.2018 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 5. Ст. 410.

Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. от 18.12.2018 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 1. Ст. 16.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 15.04.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1. Ст. 14.

Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (в ред. от 27.12.2018) // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. 1993. № 10. Ст. 357.

Федеральный закон от 02 июня 2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 03.07.2016 г.) // Собрание законодательства РФ. 2016. 6 июня.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 01.01.2019 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29. Ст. 4344.

Судебная практика

Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2010. № 22.

Постановление Президиума Иркутского областного суда от 26 ноября 2018 г. по делу № № 2-58/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/iIYIF6VnTFgl> (дата обращения 07.05.2019).

Определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда дело № 33-21214 от 15 июля 2010 года // URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=SOCN&n=96206> (дата обращения 07.05.2019).

Определение Мосгорсуда от 09 декабря 2008 г. по гражданскому делу № 33-27204 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/wy1IndyFeNYX/> (дата обращения 07.05.2019).

Определение Мосгорсуда от 06 декабря 2014 г. по гражданскому делу № 4Г/8-59924 // URL: <https://sudact.ru/vsrf/doc/5xll9RvaZ7m1/> (дата обращения 07.05.2019).

Определение Зюзинского районного суда г. Москвы от 28 апреля 2014 г. по делу № 2-1378/2014 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Ejsp38D33w5/> (дата обращения 07.05.2019).

Определение Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 06 июня 2014 г. № 4Г/8-59924 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/zRBOQ4ahGS1h/> (дата обращения 07.05.2019).

Решение Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 23 апреля 2010 г. по делу № 2-000/10-2-000/10 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/SFrt8I6omgJj/> (дата обращения 07.05.2019).

Решение Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 06 ноября 2008 г. по делу № 2-2808/08 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/OcWy1r8I6cJj/> (дата обращения 07.05.2019).

Решение Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 04 марта 2019 г. по делу № 2-169/09 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/4kJIih3zsJLv/> (дата обращения 07.05.2019).

Решение Орджоникидзевского районного суда города Екатеринбурга от 24 сентября 2010 г. по делу № 2-3199/10 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/0zBIc40UvWrQ/> (дата обращения 07.05.2019).

Литература

Алексеев С.С. Гражданское право: Учебник. М.: Проспект. 2015. 640 с.

Белов В.А. Гражданское право России. Том 2. Общая часть. Лица, блага, факты. М.: Юрайт. 2016. 780 с.

Бережная О.А. Раздел жилых помещений // Человек и закон. 2015. № 10. С. 36-43.

Васькин В.В. К вопросу о выделе доли в праве собственности на квартиру в натуре // Жилищное право. 2017. № 12. С. 45-47.

Гаврилов Э.А. Исключительное право, принадлежащее нескольким лицам // Хозяйство и право. 2015. № 9. С. 2-8.

Гаврилов Э.А. Преимущественное право покупки // Российская юстиция. 2015. № 2. С. 34-50.

Гонгало Б.М. Гражданское право. Жилищное право. Семейное право. Избранное. М.: Статут. 2016. 256 с.

Гуев А. Н. Гражданское право. Том I. М.: ИНФРА-М. 2018. 460 с.

Елисеев И.В. Гражданское право: Учебник. М.: Проспект. 2017. 153 с.

Зарубин А.В. Природа доли в праве общей долевой собственности // Нотариус. 2018. № 7. С. 31-34.

Иванова Е.В. Гражданское право России. М.: Книжный мир. 2018. 816 с.

Козлов Р.П. Доля в общей долевой собственности: понятие и актуальные вопросы // Право и образование. 2018. № 7. С. 2-155.

Кодолов В.А. Гражданское право. Курс-минимум. М.: Магистр. 2018. 224 с.

Коршунова Н.М. Гражданское право. В 3 частях. Часть 3 / Под ред. Камышанского В.П., Иванова В.И. М.: Эксмо. 2018. 480 с.

Кузнецова Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. 2006. № 4. С. 81-89.

Мардалиев Р. Т. Гражданское право. М.: Питер. 2018. 256 с.

Мисник Н.Н. Гражданское право: Учебник. М.: Статут. 2015. 103 с.

Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение. 2015. № 1. С. 49-51.

Михайленко Е.М. Гражданское право. Общая часть. Краткий курс лекций. М.: Юрайт. 2017. 192 с.

Назарова С.Е. Зарубежный опыт долевой собственности на недвижимость (квартиру, дом и т.д.) // Жилищное право. 2016. № 6. С. 31-34.

Олениченко Е.Н. Проблемы преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на жилое помещение // Право и государство: теория и практика. 2017. № 1. С. 77-80.

Сергеев А.П. Гражданское право: Учебник. М.: Проспект. 2015. 441 с.

Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М.: Статут. 2017. 365 с.

Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Статут. 2017. 746 с.

Суханов Е.А. Российское гражданское право: Учебник Том 1. М.: Проспект. 2016. 247 с.

Тихомиров М.Ю. Общее имущество в многоквартирном доме. Практическое пособие. М.: Издание Тихомирова М. Ю. 2015. 112 с.

Фогель В.А. Осуществление права общей долевой собственности на жилое помещение // Бюллетень нотариальной практики. 2016. № 4. С. 81-84.

Черных А.П. Защита преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Адвокатская практика. 2014. № 3. С. 45-48.

Юкша Я. А. Гражданское право: Учеб. пособие. 4-е изд. М.: ИНФРА-М. 2017. 400 с.