

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

ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

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

Идентификационный код ДР: 501

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

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

Идентификационный код ДР: 501

Исполнитель: студент группы ЗПВД-514	_____	В. Ю. Сухорукова
	<i>(подпись)</i>	
Руководитель: ст. преподаватель	_____	О. В. Южакова
	<i>(подпись)</i>	
Нормоконтролер: ст. преподаватель	_____	К. А. Игишев
	<i>(подпись)</i>	

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	6
1.1. Понятие и содержание права общей долевой собственности..	6
1.2. Доля в праве общей долевой собственности и порядок определения ее размера.....	11
2. ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	17
2.1. Основания возникновения и прекращения права общей долевой собственности.....	17
2.2. Преимущественное право участника общей долевой собственности в покупке доли.....	24
2.3. Защита прав участников общей долевой собственности	27
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	33
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА	44
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	51
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ	54

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования predetermined рядом обстоятельств. Институт собственности играет важную роль в современном обществе, отражая уровень жизни в государстве. Имущество и вещные права представляют собой неотъемлемую часть жизни, выражая степень удовлетворенности материальных и духовных потребностей граждан, тем самым являясь основой благосостояния, как отдельного человека, так и всего общества в целом.

У человека не всегда есть возможность владеть имуществом индивидуально. В результате различных обстоятельств возникают ситуации, когда одна вещь поступает в собственность нескольких лиц, например, в результате сделки, наследования или совместного приобретения имущества. Законодательство предусматривает, что любое имущество может принадлежать нескольким владельцам на праве общей совместной или долевой собственности.

Общая долевая собственность подразумевает наличие нескольких собственников одного имущества, что чаще всего вызывает спорные ситуации в отношениях, возникающих между ними относительно пользования и распоряжения этим имуществом, что требует грамотного правового регулирования.

Регулярно происходят случаи злоупотребления правом на имущество, когда в результате совершения сделок одним из собственников долевого имущества ущемляются права и интересы остальных собственников этого имущества, что впоследствии препятствует целесообразному экономическому обороту имущества в гражданской сфере, а также затрудняет использование такого имущества по назначению.

Названными обстоятельствами вызвана необходимость более детального законодательного регулирования отношений, возникающих относительно общей долевой собственности, в особенности на жилые помещения.

Актуальность темы исследования обусловлена также тем, что законодательство в данной области требует совершенствования, а указанные проблемы — дальнейшего осмысления и разрешения.

Объектом исследования являются гражданские отношения, возникающие между участниками общей долевой собственности.

Предмет исследования составляют правовые нормы, регулирующие указанные отношения, а также практика их применения.

Цель работы — исследование теоретических и правовых основ института права общей долевой собственности, выявление проблем правового регулирования в данной сфере и внесение предложений по их устранению.

Целью исследования обусловлена постановка следующих задач:

- раскрыть понятие общей долевой собственности;
- охарактеризовать содержание права общей долевой собственности;
- рассмотреть основания возникновения и прекращения права общей долевой собственности;
- проанализировать преимущественное право участника общей долевой собственности в покупке доли;
- исследовать порядок защиты прав участников общей долевой собственности;

Теоретическая основа работы представлена трудами таких авторов, как Н.А. Аблятипова, Э.С. Бутаева, А.В. Зарубин, И.Ю. Кулеева, С.В. Куликова, А.В. Мыскин, Г.В. Синцов, Е.А. Суханов.

Методологической основой исследования являются следующие методы: анализ, синтез, формально-логический, системно-структурный подход.

Нормативную основу работы составляют Конституция Российской Федерации¹ (далее по тексту — Конституция РФ), Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)² (далее по тексту — ГК РФ), Жилищный кодекс Российской Федерации³ (далее по тексту — ЖК РФ).

Структура работы включает в себя введение, две главы, разделенные на подпункты, анализ правоприменительной практики, методическую разработку, заключение и список использованных источников.

¹ Российская газета. 1993. 25 дек.

² Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

³ Российская газета. 2005. 12 янв.

1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1. Понятие и содержание права общей долевой собственности

Понятие права общей долевой собственности происходит из понятия «право собственности». Право собственности в объективном смысле — совокупность правовых норм, регулирующих отношения, возникающие из принадлежности материальных благ определенному лицу или нескольким лицам, а также осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения вещью по своей воле, независимо от других лиц. В субъективном смысле право собственности представляет собой юридически обеспеченную возможность собственника владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащей ему вещью¹.

Право общей собственности - это право собственности на одну вещь, принадлежащее не одному, а двум и более лицам.

Долевая собственность является видом общей собственности и характеризует собой имущество, одновременно находящееся в собственности нескольких субъектов, и принадлежащее им на праве общей собственности с чётким определением доли каждого из собственников.

Собственниками (сособственниками) или участниками называются субъекты общей долевой собственности. Субъектный состав участников общей долевой собственности не ограничен законом: субъектами общей долевой собственности могут быть физические лица любого возраста, юридические лица, государство: любые субъекты гражданского права в любом сочетании.

¹ Гражданское право. М. 2018. Т. 1. / Б.М. Гонгало. С. 266.

Например, долевая собственность может принадлежать только физическим лицам, только юридическим лицам, одновременно физическим и юридическим лицам. Не исключены такие ситуации, когда одно имущество одновременно принадлежит на праве долевой собственности физическому лицу, с одной стороны, и некому публично-правовому образованию — с другой. Закон также не ограничивает количественный состав участников общей долевой собственности. Участников долевой собственности может быть сколько угодно. И очевидно, что все доли в имуществе не могут принадлежать единственному субъекту¹.

Множественность субъектов права собственности на одно имущество — характерный признак общей долевой собственности. Этим определяется необходимость особого правового регулирования института общей долевой собственности для согласования воли и обеспечения законных интересов каждого из участников правоотношения, а также защиты и самих объектов общей долевой собственности².

Объектами общей долевой собственности являются движимое и недвижимое имущество, делимые и неделимые вещи. Объектом общей долевой собственности может быть одна вещь или совокупность вещей, но в качестве единого целого.

Отличительной чертой общей долевой собственности является определение долей. Уже в момент возникновения общей долевой собственности законом или соглашением сторон обозначаются конкретные доли, принадлежащие участникам отношений.

А также общая собственность может быть совместной. Например, имущество, нажитое за время брака, принадлежит супругам на праве общей совместной собственности в силу закона, но возможно и преобразование их общей совместной собственности в общую долевую собственность, например, в силу договора между ними.

¹ Мыскин А.В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ. М. 2018. С. 5.

² Абакаров И.М. Прекращение права общей долевой собственности. 2016. С. 49.

Гражданским законодательством установлена презумпция долевой собственности. Пункт 3 ст. 244 ГК РФ определяет, что совместная собственность на имущество может возникнуть только в случаях, прямо предусмотренных законом. Таким образом, образование долевой собственности на имущество является общим правилом. Участники гражданского оборота не могут своим соглашением образовать совместную собственность на принадлежащее им имущество¹.

Отношения общей совместной собственности представляют собой исключение, допускаемое только законом и для определенных ситуаций, поэтому трансформировать общую совместную собственность в общую долевую собственность по воле участников невозможно.

Так, при приобретении жилых помещений на средства материнского капитала, такие помещения подлежат оформлению в общую долевую собственность лица, получившего государственный сертификат на указанный капитал, его супруга и их детей, а не становятся совместной собственностью супругов².

Содержание права общей долевой собственности регулируется гл. 16 ГК РФ и заключается в правомочиях собственника владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся в общей долевой собственности, Кроме правомочий на собственниках долей в общем имуществе лежит равная ответственность за всё имущество в целом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие законодательству и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, и, в данном случае — сособственников долевого имущества.

¹ Мыскин А.В. Указ. соч. С. 5.

² Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М. 2017. С. 134-135.

Владение и пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех собственников, а в случае возникновения спора — определяется судом по требованию любого из них. Каждый из долевых собственников вправе претендовать на владение и пользование частью общего имущества, соразмерно принадлежащей ему доле. Если кто-либо из собственников владеет или пользуется частью общего имущества, которая не соответствует размеру его доли, это несоответствие подлежит компенсации¹.

Это значит, что любой участник долевой собственности имеет право требовать соразмерной компенсации от других участников, которые по каким-то причинам владеют и пользуются имуществом, приходящимся на его долю и предоставление этой доли в пользование собственнику невозможно.

Конкретная форма соглашения о владении и порядке пользования имуществом законом не установлена. Из чего можно заключить, что такие соглашения в основном регулируются нормами гражданского законодательства об общей форме сделок — параграф 1 главы 9 ГК РФ. При этом следует учитывать, что состав участников общей долевой собственности может состоять из самых разных субъектов правоотношений, поэтому и форма соглашения между ними может быть разной для каждого отдельного случая.

Согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»², порядок пользования общим имуществом может определяться и сложившимся обычаем, то есть достаточно определенным правилом поведения.

¹ Гражданское право. М. 2018. Т. 1. / Б.М. Гонгало. С. 288.

² Российская газета. 2015. 30 июня.

Порядок владения и пользования имуществом по соглашению участников может быть обусловлен самыми разными причинами, например, особенностями объекта имущества или личными отношениями между сособственниками долей.

Распоряжение общим имуществом также осуществляется по соглашению всех участников долевой собственности. В отличие от владения и пользования имуществом, при отсутствии между собственниками соглашения о порядке распоряжения имуществом закон не позволяет определить его в судебном порядке, поскольку это является нарушением принципа автономии воли сособственников.

В отличие от общих положений о распоряжении имуществом, предусмотренных ст. 209 ГК РФ, в праве общей долевой собственности применяются также норма ст. 246 ГК РФ, согласно которой каждый из сособственников долевого имущества может распоряжаться своей долей с уведомлением об этом остальных участников отношений.

Распоряжение означает правомочия участника долевой собственности на продажу, дарение, завещание и любое отчуждение своей доли в имуществе по своему усмотрению. При продаже доли применяются нормы ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки.

Обязанности сособственников долевого имущества заключаются в ответственности каждого из них нести расходы на содержание и сохранение общего имущества, уплачивать налоги, сборы, коммунальные платежи.

Все обязательные расходы для каждого участника долевой собственности пропорционально размеру его доли. Бремя содержания общего имущества является обязанностью и не зависит от того, пользуется сособственник имуществом или нет.

Таким образом, общая долевая собственность представляет собой собственность двух или более лиц на одно имущество, поделенное между ними на определенные части — доли. При этом это имущество принадлежит всем собственникам. Каждый из собственников такого имущества может владеть и пользоваться им на таких же правах, как и другие его собственники¹.

1.2. Доля в праве общей долевой собственности и порядок определения ее размера

Одной из отличительных характеристик отношений, возникающих на основе общей долевой собственности, является присутствие в них особого объекта – доли.

Понятие доли имеет первостепенное значение в отношениях между участниками общей долевой собственности, а трактовка этого понятия вызывает некоторые теоретические и правоприменительные вопросы.

Можно выделить несколько основных концепций, объясняющих сущность доли:

- концепция доли в праве;
- концепция реальной доли;
- концепция идеальной доли;
- концепция доли в стоимости².

Если часть имущества фактически предоставляется в пользование сособственнику, т.е. может быть выражена в натуре, то используется понятие реальной доли. И, соответственно, понятие идеальной доли употребляется,

¹ Бутаева Э.С. Два вида общей собственности на недвижимость (долевая и совместная). 2015. С. 126.

² Зарубин А.В. Природа доли в праве общей долевой собственности. 2018. С. 31.

если есть необходимость указать, что доля сособственника — не доля имущества в натуре¹.

Гражданское законодательство представляет долю как некую, имеющую ценность, часть в праве собственности на имущество, принадлежащее двум и более лицам.

Вопрос о толковании понятия доли связан с понятием общей собственности в целом. Общая собственность представляет собой принадлежность права собственности на одно и то же имущество нескольким лицам. Каждый из сособственников имеет в отношении данного имущества все правомочия владения, пользования и распоряжения. Владение и пользование общим имуществом осуществляется всеми сособственниками по общему соглашению или по решению суда. Распоряжение общим имуществом также требует единогласного соглашения участников отношений общей собственности, согласно ч. 1 ст. 246 ГК РФ.

Одновременно с этим ч. 2 ст. 246 ГК РФ предусматривает право отдельно взятого сособственника общего имущества осуществлять распоряжение только своей долей с соблюдением правил о праве преимущественной покупки при ее возмездном отчуждении. Понятие «доля в праве» при этом не употребляется.

Согласно ст. 454 ГК РФ предметом договора купли-продажи является вещь. Ч. 4 указанной статьи говорит о возможности применения правил договора купли-продажи к имущественным правам.

А также, в ч. 3 ст. 245 ГК РФ указано, что участник долевой собственности, осуществивший за свой счет неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли именно в праве на общее имущество.

При оформлении права общей долевой собственности на объекты недвижимости осуществляется государственная регистрация долей в праве

¹ Куликова С.В. Специфика права на долю в общей долевой собственности. 2016. С. 128.

общей долевой собственности на эти объекты недвижимости (а не долей в имуществе, выделенные в натуре).

Несоответствие проявляется также в ч. 2 ст. 252 ГК РФ, где предусмотрена возможность выдела доли из общего имущества. Сомнительна сама возможность права собственности делиться на некие доли. Из целого можно выделить лишь его части. Вещь состоит из долей вещи, а не из долей права на эту вещь¹.

Итак, доля — часть материальной вещи. Участник отношений долевой собственности имеет право собственности на свою долю и не имеет такого права на доли остальных сособственников и на всю вещь в целом. Владение и пользование всей вещью одним из сособственников представляет собой владение и пользование, как своей долей, так и долями остальных сособственников, в силу связывающих их обязательств. Специфика права общей собственности состоит в том, что в единой вещи существуют объекты прав собственности каждого участника — доли, и необходимость осуществления действий по владению, пользованию и распоряжению вещью в целом приводит к взаимозависимости сособственников, существенно влияющей на содержание их прав².

Размер долей в общей долевой собственности также имеет большое значение для собственников имущества. Это связано с тем, что от размера доли собственника в имуществе, находящемся в общей долевой собственности, напрямую зависит размер как получаемых им доходов и плодов от этого имущества, так и размер расходов, связанных с эксплуатацией данного имущества, которые он обязан нести.

Порядок определения долей в общей долевой собственности регулируется ст. 245 ГК РФ. Согласно этой норме, размеры долей могут быть определены соглашением между участниками общей долевой собственности;

¹ Бутова Е.А. Доля в праве как предмет гражданско-правового договора. 2017. С. 78.

² Кулеева И.Ю. Институт общей долевой собственности. 2014. С. 141.

договором, в силу которого возникла общая долевая собственность, а также на основании требований закона.

Примером определения размеров долей с учетом требований закона может служить порядок осуществления права на обязательную долю в наследстве при наследовании по завещанию: при ее определении, согласно ст. 1149 ГК, должен быть учтен гарантированный минимум в виде половины доли, которая причиталась бы наследнику при наследовании по закону.

Законодательно ограничения размеров долей не установлены. Доля собственника жилого помещения может быть любой, однако возникает вопрос о правомочиях. В ситуациях, когда доля сособственника незначительна, то использовать жилое помещение по назначению, реализуя право собственника на проживание возможно в случае расширения семьи и достижения соглашения сособственников¹.

В отдельных случаях порядок определения долей регулируется нормами жилищного законодательства. В частности это определение размера доли собственника жилого помещения в праве на общее имущество в многоквартирном доме согласно ст. 37 ЖК РФ, и определение размера доли собственника комнаты в коммунальной квартире на общее имущество в квартире в соответствии со ст. 42 ЖК РФ. Единственный возможный порядок — прямая зависимость размера доли в общем имуществе от площади жилого помещения, находящегося в собственности каждого из участников общей долевой собственности.

В случае если соглашение между сособственниками о размере долей не достигнуто, а прямых указаний об обязательном размере долей в законе нет, то используется презумпция равенства долей — доли всех участников общей собственности считаются равными.

Участники общей долевой собственности также наделены правом определять между собой порядок изменения размера долей исходя из размера

¹ Тарарышкина И.С. Право общей долевой собственности на жилое помещение: вопросы осуществления. 2018. С. 136.

вклада каждого из собственников в образование и расширение принадлежащего им имущества¹.

Если один из собственников за свой счет произвёл неотделимые улучшения имущества, то есть некие изменения, которые увеличили стоимость или повысили качественные характеристики данного имущества, то такой собственник имеет право на законное увеличение своей доли соразмерно произведенным изменениям. Следует учитывать, что не всякие улучшения имущества повлекут для собственника такое право.

Например, осуществление улучшений, которые могут быть отделены от имущества без причинения ему существенного вреда, не будут являться основанием для увеличения доли по закону, так как такие улучшения не считаются неотделимыми. В таком случае, эти изменения считаются отделимыми улучшениями и поступают в собственность того лица, кто их осуществил.

Также закон подчеркивает, что улучшения должны производиться без нарушений установленного порядка использования улучшаемого общего имущества. Из этого следует вывод, что для увеличения размера доли одного из собственников при осуществлении им неотделимых улучшений в общем долевом имуществе необходимо согласие всех сособственников на выполнение этих улучшений.

Таким образом, можно говорить о том, что законодатель прямо предусматривает наличие двух объектов оборота: собственно имущества и доли в праве собственности на него².

При этом не вполне понятно, как можно разделить неосязаемое право собственности на некие определенные части или выделить право из имущества. Из положений гл. 16 ГК РФ можно заключить, что каждый из сособственников общего имущества имеет равные права на всё имущество в целом, а в законодательстве доля прямо не отмечена как объект прав.

¹ *Баринов Д.А.* Некоторые теоретические аспекты определения понятия доли в праве собственности. М. 2016. С. 31.

² Там же. С. 32.

По этой причине возникает необходимость рассмотрения вопроса о возможности отнесения доли к объектам гражданских правоотношений в ст.128 ГК РФ.

Так, согласно ст. 128 ГК РФ объектами гражданских прав являются:

- вещи, наличные и безналичные деньги, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права;
- результаты работ и оказание услуг;
- интеллектуальная собственность;
- нематериальные блага.

Доля имеет некоторые признаки, присущие как вещам, так и имущественным правам.

Вещь — это предмет материального мира, который находится в обладании человека и служит удовлетворению его потребностей. Вещь материальна. Она существует независимо от субъекта, имеет массу и определенные границы в пространстве¹.

Итак, очевидно, что доля в праве общей долевой собственности может быть в обладании человека и может служить для удовлетворения потребностей. Однако доля — физически неосвязаема, не является предметом материального мира. Поэтому доля не является вещью. Однако в числе вещей законодатель также относит к объектам права имущественные права. Имущественное право принадлежит конкретному лицу, подлежит денежной оценке и участвует в гражданском обороте. Такие признаки присущи и доле. Таким образом, ее можно условно отнести и к имущественным правам².

Наиболее уместно в таком случае выглядит точка зрения Д.А. Барина. По его мнению, долю в праве собственности следует считать отдельным имущественным правом, производным от права собственности³.

¹ Гражданское право. М. 2018. Т. 1. / С.С. Алексеев. С. 162.

² Хликова О.Г. Доля в праве общей долевой собственности на жилые помещения как объект гражданских и жилищных прав. 2017. С. 14-15.

³ Барин Д.А. Указ. соч. С. 36.

2. ОСОБЕННОСТИ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1. Основания возникновения и прекращения права общей долевой собственности

Право общей долевой собственности начинается с поступления в собственность нескольких лиц одного имущества.

Долевая собственность является общим правилом и может возникать как в силу указаний закона, так и по договору, заключенному между любыми участниками гражданских правоотношений¹.

Основаниями приобретения общей долевой собственности, в частности, выступают: приобретение вещи несколькими лицами, наследование вещи несколькими наследниками, совместная переработка, приобретение в собственность плодов, продукции, доходов от использования владельцами общего имущества, приобретательная давность, найденный клад, одним лицом на земельном участке или в имуществе другого лица².

Исходя из этого, все основания возникновения общей долевой собственности в широком понимании можно разделить на две группы:

1. Возникновение долевой собственности в силу договора, то есть по воле лиц, которые вступают в отношения общей долевой собственности
2. Возникновение долевой собственности на основании закона, независимо от воли участников отношений.

В первой группе между сособственниками общей собственности присутствуют личные доверительные отношения, которые в дальнейшем могут сложиться по-разному. В случае возникновения конфликтных ситуаций договорные отношения могут быть расторгнуты, общее имущество разделено, а в случае, если это неделимые вещи — продано. В этих случаях

¹ Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. С. 134.

² Куликова С.В. Специфика права на долю в общей долевой собственности. С. 129.

присутствует стремление уладить возникающие конфликты, осознание последствий, к которым приведёт прекращение лично-доверительных отношений. Во втором случае личные доверительные отношения между собственниками долей в имуществе могут отсутствовать даже в момент возникновения права общей долевой собственности. Это порождает многочисленные конфликты, когда сособственники не могут достигнуть общего согласия относительно имущества, находятся в состоянии продолжающегося конфликта, который завершается либо разделом имущества, либо продажей имущества с публичных торгов, либо выкупом одним из сособственников долей других участников отношений. В данном случае при наличии конфликта наиболее оптимальным вариантом для участников общей долевой собственности становится прекращение права общей собственности¹.

Общая долевая собственность возникает, во-первых, на основании гражданско-правовых договоров. К таким договорам относятся сделки, в результате совершения которых лица становятся сособственниками приобретенной вещи: договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты, простого товарищества, долевого участия в строительстве и ряд других.

Например, несколько лиц могут заключить договор купли-продажи жилого помещения, выступая в договоре в качестве покупателей. В результате исполнения такого договора такие лица сообща приобретут доли в едином праве собственности на объект недвижимости. Доли при покупке имущества могут быть как равными, так и неравными — это зависит от соглашения и финансового участия каждого из участников в оплате приобретаемого имущества².

Согласно п. 5 ст. 244 ГК РФ участники совместной собственности вправе по своему соглашению преобразовать ее в долевую собственность,

¹ Тальчиков С.А. Возникновение общей долевой собственности: отдельные вопросы судебной практики. Спб. 2015. С. 2.

² Мыскин А.В. Указ. соч. С. 15.

например, заключив брачный договор, соглашение об определении долей, разделе имущества, например, в случае расторжения брака.

Правила этой нормы распространяются также на членов крестьянского (фермерского) хозяйства, которые могут установить режим общей долевой собственности на принадлежащее им совместное имущество.

Совместное приобретение имущества лицами, состоящими в фактических брачных отношениях, не влечет для них образования общей собственности. Долевая собственность на имущество таких лиц также может возникнуть только при условии доказанности факта договоренности о создании такого вида собственности — в силу договора, в котором оба сожителя будут являться одной стороной-приобретателем¹.

Во-вторых, основанием возникновения общей долевой собственности является приватизация жилья несколькими лицами. Закон Российской Федерации от 4 апреля 1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»² устанавливает, что граждане, пользующиеся жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма вправе приобрести эти помещения в общую собственность.

Также существует разделение собственности с целью образования долевой собственности. Например, лицу на праве частной собственности принадлежит некое имущество. Это лицо произвольно осуществляет выделение ранее не существующей доли в праве на такое имущество, а затем совершает с этой долей определенную гражданско-правовую сделку. В результате происходит расщепление единого права собственности; право единоличной собственности трансформируется в собственность долевую³.

¹ Голубева А.И. Проблемы приобретения имущества в общую долевую собственность супругов. 2017. С. 156.

² Бюллетень нормативных актов. 1992. № 1.

³ Мыскин А.В. Указ. соч. С. 15.

Разделение права частной собственности прямо не предусмотрено законом, но допустимо. К примеру, ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»¹ предусматривает использование средств материнского капитала с целью улучшения жилищных условий. В этом случае родители (или один из них) принимает обязательства по оформлению жилого помещения в совместную с детьми собственность. На практике это может означать, что родитель приобретает в единоличную собственность жилое помещение на средства материнского капитала, а затем, разделяет право, предоставляя долю в нем своему ребенку².

Примером возникновения долевой собственности независимо от воли лиц является наследование имущества по закону несколькими наследниками. Общая собственность наследников также регулируется положениями ст. 16 ГК РФ.

При наследовании по закону, если наследственное имущество переходит к двум или нескольким наследникам, и при наследовании по завещанию, если оно завещано двум или нескольким наследникам без указания наследуемого каждым из них конкретного имущества, всё наследственное имущество поступает в общую долевую собственность наследников. Если в завещании не указаны доли наследников и не указано, какие вещи или права кому предназначаются, то имущество считается завещанным наследникам в равных долях³.

Далее следует рассмотреть основания прекращения права общей долевой собственности.

¹ Российская газета. 2016. 31 дек.

² Зарубин А.В. Дробление права собственности и доли в общей собственности. 2018. С. 58.

³ Блинков О.Е. Общая собственность наследников: Актуальные проблемы теории и практики. 2015. С. 21-24.

Гражданское законодательство в ст. 252 ГК РФ предусматривает для участников отношений общей долевой собственности раздел имущества по соглашению между ними. Участник долевой собственности также вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. А 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. В том случае, если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, собственник имеет право на получение стоимости его доли от других участников долевой собственности.

По общему правилу выдел доли из общего имущества представляет собой переход части этого имущества в собственность участника общей собственности пропорционально его доле в праве общей собственности, соответственно, для этого лица права на долю в общем имуществе прекращается. Раздел отличается тем, что при разделе общей долевой собственности она прекращается абсолютно для всех ее участников¹.

Реализация прав общей долевой собственности ведет к появлению долей незначительного размера. Размеры этих долей нередко настолько малы, что выделение их в натуре не представляется возможным; также их невозможно обособить для использования.

Отдельные обладатели таких незначительных долей злоупотребляют предоставленными им юридическими правами и свободами. Так, если доля незначительного размера приходится на жилое помещение, то нередко происходят случаи фиктивной регистрации по месту жительства третьих лиц или создания нестерпимых условий проживания остальным сосособственникам

¹ *Аблятинова Н.А.* Теоретические и практические аспекты прекращения права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества. 2018. С. 50.

имущества, тем самым принуждая их к продаже своих долей на данное жилое помещение, в целях завладеть объектом имущества целиком.

Незначительность доли в праве общей собственности выступает одним из оснований прекращения права собственности. Положение п. 4 ст. 252 ГК РФ регламентирует: «В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников выплатить ему компенсацию». При этом п. 5 ст. 252 ГК РФ устанавливает, что выплата компенсации такому лицу влечет для него прекращение права собственности¹.

Пункт 12 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 августа 1993 № 8² установил, что выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, принадлежащей ему доли допускается, если имеется техническая возможность передачи изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла), а также оборудования отдельного входа.

Следовательно, раздел квартиры в натуре между собственниками, как и выдел в натуре части квартиры, допускается лишь при технической возможности создания на ее основе двух или нескольких квартир. Если же такая возможность отсутствует, то суд при решении данных споров определяет порядок пользования квартирой. Такой исход дела возможен, когда у собственника находится значительная доля.

Если доля незначительная и выдел доли в натуре в общей квартире невозможен, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

¹ *Аблятипова Н.А.* Незначительность доли в праве общей собственности как основание прекращения права собственности. 2018. С. 45.

² Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11.

Как установлено законодателем, по решению суда и при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию, если величина доли данного собственника незначительна. Для этого необходимо наличие особых обстоятельств, к примеру: осуществить выдел изолированной комнаты не представляется возможным, как и выделить часть общего имущества; собственник доли не вселялся в квартиру; и, разумеется, подтверждение того факта, что этот собственник не пользовался спорным имуществом¹.

Одним из правомочий участника общей долевой собственности является право на отчуждение его доли. Этот вид распоряжения имуществом может быть как возмездным, так и безвозмездным. При возмездном отчуждении собственник обязан соблюдать право преимущественной покупки в интересах других собственников. При безвозмездном отчуждении своей доли, собственник не связан ограничениями закона. Таким образом, сделки по отчуждению доли в праве собственности, такие как дарение, передача в качестве отступного, внесение в уставной капитал хозяйственного общества, не дают право другим собственникам на получение доли в порядке, предусмотренном ст. 250 ГК РФ².

Законодательство не исключает возможность продажи имущества, как находящегося в общей долевой собственности в качестве единого объекта, так и продажи реальной выделенной доли в этом имуществе, а также продажи доли в праве собственности на указанное имущество.

¹ Баширина Е.Н. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы практики. 2017. С. 532.

² Абакаров И.М. Прекращение права общей долевой собственности С. 49.

Если у владельцев долевого имущества появляется необходимость продать имущество, находящееся в долевой собственности целиком, то есть каждый из владельцев изъявляет желание продать свою долю одновременно. Закон позволяет продать все доли по одной сделке, однако для этого обязательно необходимо личное участие каждого из собственников и нотариально удостоверенное согласие на сделку каждого из них — это установлено ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹.

Если все участники общей долевой собственности продают свои доли одновременно, то есть весь объект недвижимости целиком, то можно заключить, что между ними уже достигнуто соглашение об этом действии, а также составлен и подписан договор купли-продажи с покупателем имущества. Следующим шагом должно стать обращение в регистрирующий орган, а обращение к нотариусу, думается, влечет за собой неоправданные траты.

2.2. Преимущественное право участника общей долевой собственности в покупке доли

Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению распорядиться своей долей, в том числе продать ее. При возмездном отчуждении доли применяются правила, предусмотренные ст. 250 ГК РФ. Согласно положениям этой статьи преимущественное право покупки принадлежит каждому из собственников имущества, находящегося в общей долевой собственности, и осуществляется при продаже одним из собственников своей доли постороннему лицу, которое не является собственником этого имущества.

¹ Российская газета. 2015. 17 июля.

Так, если один из участников общей долевой собственности намерен продать свою долю, то он обязан известить об этом остальных участников общей долевой собственности и предложить им купить эту долю в первую очередь, а они имеют право выкупить данную долю прежде, чем посторонние лица. То есть — имеют преимущество перед лицами, которые не являются собственниками данного имущества¹.

В п. 4 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» закреплено, что при продаже своей доли и регистрации возникновения у покупателя доли прав на имущество продавец обязан представить документы, подтверждающие, что он известил остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю. Извещение о продаже доли составляется в письменной форме, с указанием цены и других условий продажи.

А также, данная норма предусматривает, что к заявлению о государственной регистрации прав могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли.

В данном случае спорной представляется формулировка норм права. Так, продавец обязуется представить доказательства извещения других участников отношений долевой собственности о продаже своей доли, но при этом доказательства о том, что эти участники отказались от своего права преимущественной покупки являются необязательными.

Спорные ситуации при продаже одним из собственников своей доли могут также возникать, если продавцу неизвестно нахождение других собственников имущества.

¹ Черячукина Е.А. Нарушение преимущественного права покупки при продаже недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности: теория и практика. 2017. С. 65.

Согласно позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении № 5-КГ13-109¹, требование об извещении признается исполненным, если продавец имеет возможность представить доказательства о направлении им уведомления о продаже доли по месту жительства или последнему известному месту жительства собственников имущества, в котором продается доля.

Участникам общей долевой собственности дается один месяц, чтобы ответить на извещение. Этот срок отсчитывается с момента получения извещения о продаже доли. В данной ситуации вероятны следующие действия:

а) отказ от приобретения доли. Сособственник либо отказывается от приобретения доли в письменном виде, либо не отвечает на извещение продавца;

б) согласие участника общей долевой собственности на приобретение доли. Следует особо отметить, что в течение месяца участник долевой собственности должен не просто дать свое согласие на приобретение доли, но и купить её².

Если хотя бы один собственник не дал согласие на продажу доли вместе со всеми, то такая сделка может быть признана недействительной.

Сособственники должны принять решение о покупке и выкупить долю в течение предусмотренных законом сроков со дня получения извещения о продаже. Для недвижимого имущества этот срок составляет один месяц, а для движимого имущества — десять дней.

Если все сособственники в письменной форме откажутся от покупки продаваемой доли, то эта доля может быть продана любому лицу и до истечения сроков извещения.

¹ Определение Верховного Суда РФ от 19 ноября 2013 №5-КГ13-109 // URL: <http://sudact.ru/vsrf/doc/SKS5poLjS4Z8/> (дата обращения: 30.04.2019).

² Синцов Г.В. Тенденции правового регулирования отчуждения долей в праве общей долевой собственности. 2018. С. 13.

И соответственно, если по истечении указанных сроков, сособственники не выкупят продаваемую долю, то собственник продаваемой доли имеет право продать ее любому лицу.

Полный отказ остальных собственников от покупки данной доли является единственным способом продать свою долю постороннему лицу. Вопрос на практике может возникнуть в случае, когда один из участников продает свою долю не постороннему лицу, а другому участнику долевой собственности. Причем, речь идет именно о договоре купли-продажи, а не о дарении и иных безвозмездных сделках.

Логично предположить, что в данном случае, при условии если сособственник согласен на сделку и намерен купить продаваемую долю, то продавцу письменно уведомлять других сособственников нет необходимости¹.

При нарушении преимущественного права покупки любой другой из сособственников долевой собственности имеют право оспорить продажу доли в судебном порядке в течение трёх месяцев с требованием перевести права и обязанности покупателя на себя. Это является также одним из способов защиты законных прав и интересов участников общей долевой собственности², сущность которых раскрывается в следующем пункте настоящей главы.

2.3. Защита прав участников общей долевой собственности

Конституцией гарантируется защита всех форм собственности равным образом. Право собственности в любой его форме охраняется законом и защищается от посягательства третьих лиц. Право общей долевой собственности также требует защиты прав сособственников от посягательств

¹ Голубева А.И. Проблемы реализации участниками общей долевой собственности преимущественного права покупки доли. 2018. С. 154.

² Раменская Т.М. Защита прав участников общей долевой собственности на недвижимое имущество в отношениях, связанных с реализацией преимущественного права покупки. 2017. С. 71.

и со стороны друг друга, ввиду того, что между сособственниками общего имущества нередко происходят конфликты, касающиеся реализации прав на данное имущество.

Одним из важнейших правомочий собственника является право на распоряжение принадлежащим ему имуществом, и в случае отношений общей долевой собственности, при реализации одним из участников этих отношений своего права, возникает проблема защиты интересов других сособственников¹. Право общей долевой собственности едино, как и любое право собственности, то есть сособственники являются субъектами одного права, законными владельцами одного и того же имущества. Поэтому в случае судебной защиты имущества от посягательств самих сособственников на права друг друга невозможно применить виндикационный иск, как и любой другой вещно-правовой иск. Владеть можно только вещью, поэтому виндикация допустима только в отношении объектов материального мира. Доля именно в праве общей долевой собственности не может быть виндигирована. Однако из чужого незаконного владения может быть истребована часть вещи, которая была предоставлена сособственнику согласно соглашению или сложившемуся порядку пользования².

Исключительным способом защиты в случае нарушения преимущественного права покупки является иск о переводе прав и обязанностей покупателя, предусмотренный ч. 3 ст. 250 ГК РФ³.

С целью защиты законных прав и интересов владельцев долей, нотариальное удостоверение сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество является обязательным действием, при продаже одним из них своей доли в собственности.

¹ Пристанскова Н.И. Дарение доли жилого помещения: проблемы правового регулирования. 2018. С. 126.

² Зарубин А.В. Особенности применения вещно-правовых способов защиты к доле в праве общей собственности. 2017. С. 21.

³ Зарубин А.В. Выкуп доли как способ защиты преимущественного права покупки. 2016. С. 83.

Запрет создавать препятствия к пользованию общим имуществом — судебная мера принуждения, которая направлена на прекращение действий, нарушающих права собственников имущества, и восстановление ранее существовавшего порядка¹.

При определении порядка владения и пользования не всегда возможно соответствие реальных и идеальных долей в имуществе. Поэтому если реальная доля в имуществе меньше идеальной, собственник, владеющий данной долей, вправе потребовать, чтобы иные участники долевой собственности, в фактическом владении и пользовании которых находится недостающая часть идеальной доли, выплатили ему денежную компенсацию.

Согласно ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Так, право выбора гражданином места жительства не должно приводить к нарушению прав собственников жилых помещений. Поэтому в случае образования незначительной доли на жилое помещение, при отсутствии реальной возможности использования этой доли в жилом помещении по назначению без нарушения прав остальных собственников, собственник такой доли может быть отстранён от владения частью вещи.

Так, п. 2 ст. 247 ГК РФ устанавливает, что участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле. Однако владение и пользование имуществом не всегда сопутствует праву собственности на долю.

В частности, Верховный Суд РФ указал, что участник общей долевой собственности на жилое помещение не обладает безусловным правом на вселение в него и, следовательно, на проживание в жилом помещении, если невозможно выделить долю в натуре, соответственно, отсутствует реальная возможность использования приходящейся на долю истца жилой

¹ Гизбрехт Е.Ю. Проблемы правовой регламентации оснований прекращения права общей долевой собственности в России. 2018. С. 101.

площади в квартире для проживания¹. Наличие незначительной доли является исключительным случаем, при котором жилое помещение не может быть использовано по назначению всеми собственниками без нарушения их прав, то есть доля настолько мала, что не позволяет использовать жилое помещение для проживания.

Права собственника, отстраненного от владения вещью в связи с незначительностью размера его доли, защищаются аналогично тому, как и права всех остальных собственников. Если принадлежащей ему долей кто-либо противоправно распорядился без его согласия, то в таком случае применяется иск о признании права собственности. Так, Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010² содержат следующее положение: если доля в праве общей долевой собственности на возмездной основе приобретена у лица, которое не имело права ее отчуждать, то лицо, утратившее долю, вправе требовать восстановления права на нее. На это требование распространяется общий срок исковой давности, предусмотренный ст. 196 ГК РФ.

Как раз в том случае, если вещь отчуждена неправомочным на это субъектом общей долевой собственности, и может потребоваться защита права общей долевой собственности от посягательства третьих лиц. В таком случае приобретатель такой вещи владеет ей неправомочно, фактически, и поэтому собственники, права которых нарушены, имеют право на виндикацию — требование возврата вещи во владение всех субъектов права общей долевой собственности. При этом спорным моментом является тот факт, что в числе этих субъектов будет и тот собственник, который распорядился общей вещью с нарушением права преимущественной покупки остальных собственников.

¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации № 4-КГ13-32 от 3 декабря 2013 г. по делу № 2-2635/12 // URL: sudact.ru/vsrf/doc/ME5xZI4GDP6w (дата обращения: 28.04.2019).

² Российская газета. 2010. 21 мая.

В том случае, если отчуждателем выступает третье лицо, не имеющее права на распоряжение данной вещью, во владении которой оказалась вещь, то проблема также разрешается путем предъявления виндикационного иска¹.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 01 июля 1996 г. «О некоторых вопросах связанных с применением части первой ГК РФ»² (далее — Постановление) содержатся некоторые разъяснения о способах защиты прав участников долевой собственности.

В частности, в соответствии с п. 3 ст. 252 ГК РФ, суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Под таким ущербом понимается отсутствие возможностей для использования имущества по назначению, ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности, неудобство в пользовании и т.п.

Невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

Кроме того, при невозможности раздела имущества между всеми участниками общей собственности либо выдела доли в натуре одному или нескольким из них суд по требованию выделяющегося собственника вправе обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему денежную компенсацию, с получением которой сособственник утрачивает право на долю в общем имуществе³.

¹ Шигонина Л.А. Особенности содержания и применения виндикационного иска. 2017. С. 146.

² Российская газета. 1996. 13 авг.

³ Хликова О.Г. Проблемные аспекты осуществления права пользования жилым помещением собственником жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности. 2016. С. 187.

Что касается возможности выплаты участнику долевой собственности компенсации, в счет принадлежащей ему доли, без его согласия, то при этом суд принимает во внимание существенный интерес участника долевой собственности в пользовании имуществом, на основании исследования представленных доказательств. В частности, нуждаемость может быть обусловлена такими факторами, как: возраст, состояние здоровья, профессиональная деятельность, в случае, наличие детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных¹.

Аналогичные правила применяются судами и при разрешении споров о выделе доли в праве собственности на неделимое имущество, за исключением раздела имущества крестьянского (фермерского) хозяйства.

Следует отметить, что в данном постановлении установлен дополнительный способ защиты прав участник долевой собственности и разрешения их конфликтов, прямо не предусмотренный нормами гражданского законодательства. Так, при разрешении отдельных споров суд может передать неделимую вещь в собственность одному из участников долевой собственности, имеющему существенный интерес в ее использовании, независимо от размера долей остальных участников общей собственности с компенсацией последним стоимости их доли.

Также, в практике часто встречаются иски о признании права собственности. Их можно понимать с одной стороны, как способ защиты, с другой — как способ приобретения права собственности. Иск о признании вещного права как способ защиты гражданских прав представляется как требование лица, которое считает себя обладателем вещного права, о подтверждении факта принадлежности ему такого права, предъявляемое в целях защиты, когда такое право оспаривается или не признается².

¹ Злобин А.Н. Проблемы правового регулирования оборота незначительных долей в общей долевой собственности. 2017. С. 43.

² Старовойтова А.С. Признание права как способ защиты вещных прав 2018. С. 123.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Чтобы понимать, какие методы и правовые нормы применяют суды при разрешении дел, необходим анализ правоприменительной практики.

Обращение к правоприменительной практике дает возможность на примерах рассмотреть и проанализировать случаи, связанные с признанием права общей долевой собственности на имущество, определением в нем долей и выделом отдельной доли, признанием доли незначительной и выплате денежной компенсации и другими основаниями для защиты, возникновения или прекращения такого права.

В качестве примера по исследуемой теме было рассмотрено решение Киселёвского городского суда Кемеровской области от 28 сентября 2018 г.¹. Е.П. Мурлаева обратилась с иском к Н.А. Игнатову о выделе доли в натуре и признании права собственности на часть жилого дома. Истцу принадлежит доля жилого дома на основании договора купли-продажи земельного участка и доли в праве собственности на жилой дом. Вторая доля в праве собственности на дом принадлежит на праве собственности ответчику. Истец просит выделить ей часть жилого дома в виде здания, прекратить её право собственности на долю в праве общей долевой собственности на указанный жилой дом; признать за ней право собственности на часть жилого дома.

Ответчик Н.А. Игнатов подал встречный иск к Е.П. Мурлаевой с аналогичными требованиями: выделить ему часть жилого дома в виде здания; прекратить его право собственности на долю в праве общей долевой собственности на жилой дом; признать за ним право собственности на часть жилого дома.

¹ Решение Киселёвского городского суда Кемеровской области от 28 сентября 2018. № 2-1425/2018 // URL: sudact.ru/regular/doc/gV0l3JtFPAmw/ (дата обращения: 22.03.2019).

Встречный иск мотивирован тем, что в соответствии с договором о продаже в рассрочку гражданам вновь построенных домов от 10 декабря 1992 года Н.А. Игнатову на праве собственности принадлежит доля жилого дома.

Суд установил следующее: фактически данный жилой дом состоит из двух квартир, у каждой из которых имеется отдельный вход, прямой доступ к помещениям только этой квартиры, а также к помещениям вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием в таком обособленном помещении.

У каждой из долей данного жилого дома имеется своё центральное водоснабжение и канализация. Каждый из собственников имеет свою площадь, свою домовую книгу и свой земельный участок, на котором расположены хозяйственные постройки, и только формально по документам дом разделен по долям. Фактически жилой дом разделен на отдельные части, при этом его назначение, как жилого помещения, не изменено. Дом никогда не находился в общей собственности, это были две квартиры, имеющие отдельные входы, право пользования которыми не зависело друг от друга.

При таких обстоятельствах суд решил полностью удовлетворить требования, как истца, так и ответчика.

Подобное решение вынес и Первоуральский городской суд Свердловской области, рассмотрев дело по иску В.М. Алешковой, В.Н. Алешкова к А.П. Лобунскому с требованием о выделе доли в натуре и прекращении права общей долевой собственности¹.

Предметом разбирательства стал жилой дом, принадлежащий на праве общей долевой собственности истцам в силу договора купли-продажи доли дома, и ответчику как собственнику доли в праве общей долевой собственности на данный дом.

¹ Решение Первоуральского городского суда Свердловской области от 12 сентября 2018. № 2-2420/2018 // URL: sudact.ru/regular/doc/dLkrrGks0Mmd/ (дата обращения: 22.03.2019).

Части жилого дома фактически находятся в раздельном пользовании законных владельцев, территориально обособлены друг от друга. Каждая из частей жилого дома представляет собой изолированную посредством стен совокупность помещений, включающую помещение жилого и вспомогательного назначения, с самостоятельным выходом.

При разрешении данного иска суд учёл, что выдел в натуре доли истца не приведет к несоразмерному ущербу имуществу, находящемуся в настоящее время в общей собственности сторон, тем более что фактически дом уже поделен между сторонами, так как изначально представляет собой двухквартирный дом с отдельными входами.

Приняв во внимание все факты, суд вынес решение удовлетворить исковые требования.

При рассмотрении данных дел раздел не вызвал сложностей, так как в обоих случаях части дома изначально были изолированы друг от друга и имели отдельный доступ к подсобным помещениям вспомогательного назначения (санузел, кухня, коридор и т.д.), то есть являлись по сути самостоятельными объектами права. Не во всех случаях раздела общей долевой собственности и выделе долей, есть такая возможность. В таком случае, в удовлетворении иска отказывают.

Например, М.С. Хитров обратился с иском к А.К. Ерицян о выделе доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в натуре, мотивируя иск тем, что истец является собственником 1/3 доли в праве общей долевой собственности на квартиру. Собственником 2/3 доли в праве собственности на указанную квартиру является ответчик¹.

Как следует из технического заключения кадастрового агентства, части объекта (комнаты) фактически могут находиться в раздельном пользовании его собственников, представляют собой изолированные жилые комнаты с самостоятельным выходом, связанные между собой помещениями общего

¹ Решение Верхнепышминского городского суда Свердловской области от 26 сентября 2018. № 2-1798/2018 // URL: sudact.ru/regular/doc/c9LCQomY8eHT/ (дата обращения 22.03.2019).

пользования. Раздел имущества не окажет влияния на возможность использования имущества по целевому назначению. Раздел имущества на самостоятельные объекты права, состоящие из описанных выше частей объекта, не повлечет причинения какого-либо ущерба имуществу, нарушения прав и законных интересов иных лиц.

Между тем, из указанного технического заключения не следует, что в результате раздела квартиры части квартиры не будут иметь внутреннего сообщения между собой, будут состоять из основного и вспомогательного назначения. Не установлено, что возможно оборудовать отдельный доступ к помещениям вспомогательного назначения для каждого объекта имущества после раздела.

Стороны в судебном заседании подтвердили, что технической возможности создания на основе одной спорной квартиры нескольких отдельных объектов имущества, не имеется.

При таких обстоятельствах, в удовлетворении исковых требований М.С. Хитрова к А.К. Ерицян о выделе доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в натуре, суд отказал.

На деле возникают ситуации, когда один из участников долевой собственности, например, на почве неприязненных отношений чинит другим собственникам препятствия в пользовании и распоряжении имуществом. В таком случае, даже несмотря на то, что собственник доли в имуществе не лишён своих прав, он не имеет возможности полностью их осуществлять. Тогда, согласно ст. 304 ГК РФ, он может потребовать устранить нарушения его прав в судебном порядке. Чаще всего такие иски удовлетворяются.

Например, Ю.Н. Мархель обратилась в суд с иском к Н.Н. Мархель об устранении препятствий в пользовании жилым помещением, а также предоставлении комплекта ключей от жилого помещения, мотивируя иск тем, что истец и ответчик являются участниками общей долевой собственности на квартиру¹.

Истец не имел возможности пользоваться и распоряжаться своей долей, по причине того, что ответчик всячески препятствовал этому на почве личной неприязни, создавая невыносимые условия для проживания совместно в одной квартире, не пуская в помещение, тем самым ущемляя права истца. Соглашения о взаимном порядке пользования жилым помещением в досудебном порядке достичь не удалось.

Согласно ст. 247 ГК РФ, владение и пользование имуществом, которое находится в долевой собственности, осуществляется по соглашению участников, либо по решению суда, при недостижении такого согласия.

Исходя из этого, суд решил удовлетворить исковые требования истца Ю.Н. Мархель и обязать ответчика Н.Н. Мархель предоставить истцу комплект ключей от квартиры и не чинить ей препятствий в пользовании долей имущества¹.

Возникают ситуации, когда доли в имуществе настолько неравны по размеру, что их невозможно выделить в натуре. Такие доли являются незначительными.

Так, М.А. Байнов обратился в суд с иском к Н.С. Дьячковой, с требованиями о признании доли незначительной, выплате стоимости доли².

Свои требования истец обосновал тем, что за ним признано право общей долевой собственности на жилой дом в порядке наследования по завещанию, и за ответчиком признано право долевой собственности на этот дом в порядке наследования по закону.

Суд установил, что спорное имущество – одноэтажное строение, состоящее из одной комнаты и веранды. Истец давно проживает в данном доме, произвёл неотделимые улучшения за свой счет. В соответствии с размерами долей, ответчику принадлежит около 7 кв. м. общей площади имущества, поэтому произвести выдел доли ответчика в натуре без ущерба

¹ Решение Сосновоборского городского суда Красноярского края от 26 сентября 2018. № 2-782/2018 // URL: sudact.ru/regular/doc/LptVLYiJbmZD/ (дата обращения: 23.03.2019).

² Решение Каменского районного суда Свердловской области от 19 сентября 2018. № 2-299/2018 // URL: sudact.ru/regular/doc/6klfso8pSLVt/ (дата обращения: 23.03.2019).

имуществу не представляется возможным. Ответчик в спорном имуществе не заинтересована, пользование не осуществляет и на выдел своей доли в натуре не претендует, что доказывают показания свидетелей. Заинтересованность ответчика выражается в получении денежной компенсации, размер которой стороны не могут согласовать между собой.

Суд удовлетворил искимые требования признать долю ответчика незначительной и взыскать с М.А. Байнова в пользу Н.С. Дьячковой денежные средства в качестве компенсации стоимости ее доли в имуществе. С получением компенсации Н.С. Дьячкова утрачивает право на долю в данном имуществе, а М.А. Байнов становится единоличным собственником.

В качестве еще одного примера, рассмотрено решение Кировского районного суда г. Омска. Истец обратилась в суд с исковыми требованиями о признании доли в праве общей долевой собственности незначительной с выплатой денежной компенсации и признании права собственности, взыскании денежных средств¹.

Суд установил следующее: истец имеет в собственности 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру. Кроме истца, собственниками указанной квартиры являются члены ее семьи: супруг, которому принадлежит 1/12 доля, две дочери, каждой из которых принадлежит 1/12 доли. Кроме этого, собственником 1/4 доли в праве общей долевой собственности на спорную квартиру является ответчик, которая не является членом семьи. Ответчик квартирой не пользуется, никогда в ней не проживала, обязанности по оплате расходов по содержанию жилья и коммунальных услуг не исполняет. А также, в судебном заседании установлено, и следует из представленного в материалы дела экспертного заключения, что спорная квартира состоит из одной комнаты.

¹ Решение Кировского районного суда г. Омска Омской области от 24 октября 2018 г. № 2-4175/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/9UTZeYso2Oga/> (дата обращения: 24.05.2019).

Таким образом, выдел в натуре 1/4 доли квартиры, принадлежащей ответчику, невозможен, ответчик имеет другое место жительства и не имеет существенного интереса в пользовании, а также не несет бремя содержания данного имущества.

Исходя из установленного, суд полностью удовлетворил исковые требования истца: признал 1/4 долю ответчика в праве общей долевой собственности на спорную квартиру незначительной и взыскал денежную компенсацию рыночной стоимости 1/4 доли с истца в пользу ответчика, тем самым признавая за истцом право собственности на 1/4 долю в праве общей долевой собственности на квартиру, ранее принадлежавшее ответчику.

Однако, то обстоятельство, что в квартире, находящейся в общей долевой собственности, отсутствует жилая комната, размер которой идеально соответствовал бы размеру жилой площади, приходящейся на долю одного из собственников, само по себе не может явиться основанием для признания доли незначительной.

Так, например, О.А. Попич обратилась к А.М. Лукоянову с иском о признании доли жилого помещения незначительной, прекращении права собственности, признании права собственности с выплатой денежной компенсации¹.

Суд установил следующее: Истец зарегистрирована в спорном жилом помещении по постоянному месту жительства, а ответчик А.М. Лукоянов в спорной квартире не проживает, имеет в собственности другое жилое помещение. Спорное жилое помещение представляет собой однокомнатную квартиру, общей площадью 33 кв.м, жилой площадью 18.7 кв.м., данная квартира находится в равной долевой собственности сторон, а именно: истцу принадлежит 1/3 доли, ответчику — 1/3 доли, ФИО — 1/3 доли.

Суд исходит из того, что стороны являются собственниками спорного жилого помещения в равных долях (по 1/3 доли), что не

¹ Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 11 сентября 2018 г. № 2-7801/2018 // URL: sudact.ru/regular/doc/717illpCDubY/ (дата обращения: 25.05.2019).

свидетельствует о незначительности 1/3 доли в праве собственности на квартиру ответчика по отношению к доле истца.

Доводы истца о том, что ответчик не имеет существенного интереса в использовании спорного жилого помещения, основанием для прекращения права собственности ответчика на 1/3 доли спорного жилого помещения в рамках заявленных исковых требований судом не признаны.

При таких обстоятельствах исковые требования истца суд оставил без удовлетворения.

В случаях возникновения общей долевой собственности при совместной покупке имущества лицами, не состоящими в браке, обязательно необходимы подтверждение взаимной договорённости о покупке и доказательство размеров материальных вложений каждого лица, на основании чего и определяются доли. В таком случае, все лица, участвующие в сделке, должны быть указаны в договоре купли-продажи как сторона покупателя.

Так, Е.С. Ионина обратилась в суд с иском к Н.В. Бессонову о признании права собственности на долю автомобиля, взыскании компенсации на данную долю в общем имуществе¹.

Истец и ответчик состояли в фактических брачных отношениях, не регистрируя брак. В период совместного проживания с истцом ответчик приобрел в общую долевую собственность автомобиль на свои средства и на средства истца, взятые в кредит.

Поскольку истец и ответчик не состояли в зарегистрированном браке, то их имущественные отношения регулируются нормами об общей долевой собственности при условии доказанности факта договоренности о создании такого вида собственности. Наличие такой договорённости между истцом и ответчиком никак не доказано. Истец Е.С. Ионина также не является стороной договора купли-продажи спорного автомобиля, поэтому право

¹ Решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 17 сентября 2018. № 2-4170/2018 // URL: sudact.ru/regular/doc/8HJwUTX4yTbO/ (дата обращения 23.03.2019).

общей долевой собственности на автомобиль не возникло изначально. Поэтому суд оставил исковые требования без удовлетворения.

Если покупка имущества производится супругами в зарегистрированном браке, то имущество становится их общей совместной собственностью. В соответствии с п.5 ст. 244 ГК РФ, по соглашению участников совместной собственности, или, при отсутствии соглашения, по решению суда на общее имущество этих лиц может быть установлена долевая собственность.

В качестве примера, Сосновоборский городской суд Красноярского края рассмотрел иск Т.В. Стуловой к В.В. Стулову об определении долей в праве общей собственности, мотивированный тем, что истец и ответчик, будучи в зарегистрированном браке, приобрели по договору купли-продажи квартиру на праве общей собственности¹.

Впоследствии брак между ними расторгнут официально, при этом соглашение об установлении общей долевой собственности на квартиру в досудебном порядке не установлено. В результате суд вынес решение удовлетворить исковые требования, прекратить право общей совместной собственности, определив равные доли в собственности на спорную квартиру для каждого из собственников.

Супруги могут определить доли в общей собственности по желанию любого из них, не только процессе развода и после расторжения брака, а также и находясь в зарегистрированном браке. Кроме того, нередки случаи, когда необходимо разделить имущество, приобретённое супругами еще до вступления в силу норм о государственной регистрации прав на имущество.

Так, Л.А. Ариькина и П.К. Ариькин обратились с иском к администрации Новогорьевского сельсовета, с требованиями о признании

¹ Решение Сосновоборского городского суда Красноярского края от 26 сентября 2018. № 2-812/2018 //URL: sudact.ru/regular/doc/0GLrGmromsVS/ (дата обращения: 23.03.2019).

права собственности на квартиру, определении долей в праве общей собственности¹.

Л.А. Ариькина и П.К. Ариькин находятся в зарегистрированном браке, имеют в общей совместной собственности квартиру в силу договора купли-продажи. В настоящее время они желают надлежащим образом оформить право собственности на данную квартиру, однако в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в регистрации права собственности истцам было отказано.

В силу норм законодательства, действовавшего во время приобретения истцами квартиры, регистрация перехода права собственности на жилое помещение не требовалась. Договор купли-продажи квартиры был составлен в письменной форме и зарегистрирован в соответствии с положениями ГК РСФСР исполнительным комитетом Новогорьевского совета народных депутатов, что на тот момент являлось достаточным.

Федеральный закон № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»² был введен в действие уже после приобретения истцами имущества. В силу ст. 6 данного Федерального закона, права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления его в силу, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 59 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 № 10/22³, иски о признании права могут быть удовлетворены, если будет установлено, что права на спорное имущество возникли у заявителей ещё до вступления в силу Закона о регистрации. Либо в случаях, когда такие права возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 ст. 8 ГК РФ.

¹ Решение Егорьевского районного суда Алтайского края от 25 сентября 2018. № 2-261/2018 // URL: //sudact.ru/regular/doc/I7kK4qSluMJQ/ (дата обращения: 23.03.2019).

² Российская газета. 1997. 30 июль.

³ Российская газета. 2010. 21 мая.

Поскольку спорный объект недвижимости приобретен супругами в период брака, данная квартира является их общей собственностью, в соответствии со ст. 33, 34 СК РФ.

При определении долей в общем имуществе супругов, их доли в праве собственности являются равными. Исходя из вышесказанного, суд удовлетворил требования в полном объеме.

Таким образом, анализ судебной практики показал, что гражданским законодательством предусмотрены разнообразные способы защиты нарушенных прав общей долевой собственности. Можно выделить следующие исковые требования:

- выдел из общего имущества в натуре доли, принадлежащей участнику долевой собственности;
- выплата участнику долевой собственности компенсации вместо выдела в натуре доли;
- выплата компенсации участнику долевой собственности без его согласия;
- раздел общего имущества;
- перевод прав покупателя отчуждаемой доли при нарушении права преимущественной покупки;
- признание права собственности на имущество;
- определение порядка владения и пользования имуществом, нечинении препятствий, а также требование о компенсации, соразмерной доли в праве, при невозможности предоставления таких правомочий.

В итоге следует признать, что споры, связанные с правом общей долевой собственности, составляют значительную массу дел, рассматриваемых судами.

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: «Право общей долевой собственности».

Занятие разработано для обучающихся в образовательных организациях среднего профессионального образования, по направлению «право и организация социального обеспечения».

Курс (дисциплина): Гражданское право.

Форма занятия: Лекция.

Метод обучения: объяснительно-иллюстративный, словесный.

Средства обучения: Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ.

Цель занятия: Сформировать у учащихся понимание права общей долевой собственности.

Задачи занятия:

- Разъяснить учащимся понятие и содержание права общей долевой собственности;
- Продолжить развитие у учащихся формально-логического мышления и умения анализировать нормативные правовые акты в сфере права общей собственности;
- Формировать правосознание, правовую культуру и интерес учащихся к дисциплине.

План занятия (80 минут).

1. Организационная часть (10 минут).

1.1. Цель (2 минуты).

1.2. Актуальность темы занятия (8 минут).

2. Основная часть занятия (60 минут).

2.1. Понятие права общей долевой собственности (40 минут).

2.2. Ключевые источники правового регулирования общей долевой собственности (20 минут).

3. Подведение итогов (10 минут).

3.1. Вопросы для закрепления материала (8 минут).

3.2. Общий вывод (2 минуты).

Ход занятия:

1. Организационная часть.

1.1. Целью занятия является изучение содержания права общей долевой собственности, ознакомление с правовыми основами института права общей долевой собственности.

1.2. Актуальность темы обусловлена тем, что общая долевая собственность в настоящее время очень распространена. Это связано, к примеру, с появлением в России приватизации жилищного фонда — при этом каждый человек, проживающий в квартире, получает свою долю, в результате чего образуется общая долевая собственность на данную квартиру. Также, доли в праве собственности появляются в порядке раздела имущества супругов (ст. 38, ст. 39 СК РФ) или наследования по закону одного и того же имущества несколькими наследниками (1164 ГК РФ).

Чем больше собственников у имущества, тем сложнее им пользоваться и распоряжаться таким имуществом. Часто могут возникать проблемы и конфликтные ситуации в отношениях между собственниками общей долевой собственности и чтобы этого избежать необходимо понимание особенностей права общей долевой собственности, знание законодательства Российской Федерации и умение его применять.

1. Основная часть занятия.

Учащимся предлагается записать следующий материал:

1.1. Теоретические основы права общей долевой собственности.

Общая долевая собственность — вид общей собственности, при котором имущество принадлежит одновременно двум или более лицам с чётким определением доли каждого из собственников в этом имуществе.

Также общая собственность может быть совместной. Общая совместная собственность может возникнуть только в установленных законом случаях, поэтому любая общая собственность по умолчанию считается долевой.

Как для общей совместной, так и для общей долевой собственности характерна множественность собственников.

Субъекты общей долевой собственности (собственники, сособственники, участники) — любые субъекты гражданского права: физические и юридические лица, государство.

Объектами общей долевой собственности могут быть делимые и неделимые вещи, движимое и недвижимое имущество.

Отличительной чертой общей долевой собственности является определение долей. При этом доли считаются равными, если размеры долей конкретно не определены.

Законодательный подход к понятию доли можно обобщить в следующее: доля — это, имеющая ценность, часть в праве на имущество, которое принадлежит двум и более лицам, каждое из которых имеет право владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом по соглашению с остальными.

Также используются понятия реальной и идеальной доли.

Реальная доля — часть в имуществе, которую возможно выделить в натуре, т.е. предоставить собственнику в пользование конкретную часть из общей собственности, а также при желании превратить эту часть в частную собственность.

Идеальная доля — это некое абстрактное значение, определяющее часть в собственности, принадлежащую одному из собственников. Такая доля не привязана к конкретной части имущества и выражается в виде числа.

Например, имущество перешло по наследству к троим наследникам, но его невозможно разделить, а доли выделить в натуре для каждого наследника, в таком случае в этом имуществе возможно образование равных долей, выраженных в виде дробей $1/3$. Это идеальные доли.

Долевая собственность возникает в силу:

- сделок, с участием как физических, так и юридических лиц (например, совместное приобретение имущества);

- решения суда о признании права собственности (например, на долю в жилом помещении);
- наследования одного имущества несколькими людьми;
- приватизации жилого помещения;
- подписания брачного договора или раздела совместного имущества супругов.

Кроме того, собственникам квартир в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности принадлежат земельный участок, бытовые помещения, подвалы, чердаки, лестницы и лифты, а также прочие помещения, не являющиеся частями квартир.

Собственники имущества в общей долевой собственности владеют, пользуются и распоряжаются этим имуществом по соглашению между собой.

Затраты на содержание имущества в общей долевой собственности для каждого собственника соразмерны с размером его доли. Чем больше доля, тем больше расходы.

Если собственник доли произвел неотделимые улучшения в общем имуществе за свой счет, то он имеет право на увеличение размера своей доли в этом имуществе. Отделимые улучшения переходят в собственность собственника, который их произвел за свой счет.

Каждый из собственников имеет право на своё усмотрение распоряжаться своей долей, в том числе завещать или отчуждать ее.

Исключением является, например, общая собственность в многоквартирном доме — она не может быть отделена от права собственности на квартиру в данном доме, поэтому владелец квартиры не имеет права отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома отдельно от права собственности на квартиру в этом доме.

Имущество, находящееся в общей долевой собственности может быть разделено между собственниками по соглашению между ними или по решению суда (ст. 252 ГК РФ).

Если собственники одного имущества не могут прийти к соглашению о порядке пользования этим имуществом, то законом предусмотрен раздел долей в этом имуществе и выдел доли в натуре.

Раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности является прекращением отношений общей собственности для всех собственников. При этом каждый из собственников получает свою долю в частную собственность, а если это невозможно — равноценную денежную компенсацию.

Выдел доли в натуре — превращение доли в самостоятельный объект, которым собственник имеет право распоряжаться индивидуально. При этом он лишается права в общей долевой собственности, приобретая частную собственность. Другие собственники при этом остаются участниками общей долевой собственности на оставшееся имущество.

Для этого выделяемая доля обязательно должна быть обеспечена санузелом и отдельным выходом. Если для этого нет возможности, то выдел доли невозможен. В таком случае, собственник, желающий выделить долю, имеет право на выплату денежной компенсации в размере стоимости его доли, после получения которой, право на долю в общем имуществе утрачивается. К выплате такой компенсации судом обязываются остальные собственники данного имущества.

Преимущественное право покупки осуществляется при продаже доли постороннему лицу. Это заключается в том, что если один из участников общей долевой собственности решает продать свою долю, то он обязан известить об этом остальных участников данной долевой собственности (т.е. предложить им купить эту долю в первую очередь), а они имеют право выкупить данную долю прежде, чем посторонние лица.

Извещение о продаже доли составляется обязательно в письменной форме, с указанием цены и других условий продажи.

Сособственники должны принять решение и выкупить долю в течение предусмотренных законом сроков со дня получения извещения о продаже.

Недвижимое имущество — в течение месяца.

Движимое имущество — в течение десяти дней.

В случае если по истечении указанных сроков, сособственники не выкупят продаваемую долю, то собственник продаваемой доли имеет право продать ее любому другому лицу.

Полный отказ остальных собственников от покупки данной доли является единственным способом продать свою долю постороннему лицу.

Если все сособственники в письменной форме откажутся от своего права преимущественной покупки доли, то эта доля может быть продана до истечения сроков извещения.

Своё преимущественное право покупки невозможно уступить другим лицам. При нарушении преимущественного права покупки (при продаже своей доли постороннему лицу без надлежащего уведомления других собственников) любой другой из сособственников долевой собственности имеют право оспорить продажу доли в судебном порядке в течение трёх месяцев и потребовать перевести на себя права и обязанности покупателя.

Если возникает необходимость продать имущество, находящееся в долевой собственности, целиком, то для такой сделки обязательно необходимо личное участие каждого из сособственников, либо нотариально удостоверенное согласие каждого из них.

Если хотя бы один собственник не дал согласие на продажу своей доли вместе со всеми, то такая сделка признаётся недействительной.

1.2. Источники правового регулирования.

Основным нормативно-правовым актом, регулирующим отношения в сфере общей долевой собственности, является Гражданский кодекс РФ. Некоторые вопросы, касающиеся земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, регулируются Земельным кодексом РФ. Правовые нормы, устанавливающие режим общего имущества в многоквартирном доме и коммунальной квартире, закреплены в Жилищном кодексе РФ.

Возникновение и определение долей при разделе общего имущества супругов предусматривает Семейный кодекс РФ.

2. Подведение итогов.

2.1. Вопросы для закрепления материала.

- 1) Виды общей собственности.
- 2) Понятие общей долевой собственности.
- 3) Что такое идеальная доля?
- 4) Чем отличается раздел долей от выдела доли?
- 5) Что такое «право преимущественной покупки»?

2.2. Общий вывод.

Таким образом, мы рассмотрели тему «право общей долевой собственности».

Для общей долевой собственности характерны наличие долей и несколько собственников, которые владеют, пользуются, распоряжаются имуществом по соглашению между собой (или по решению суда), а также несут расходы за это имущество — каждый соразмерно своей доле в нём.

Раздел долевого имущества и выдел из него доли являются способами прекращения общей долевой собственности. При продаже одной из долей в имуществе, остальные собственники имеют право преимущественной покупки продаваемой доли.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, по результатам проведенного исследования можно сформулировать следующие выводы и предложения.

Общая долевая собственность представляет собой принадлежность права собственности на одно и то же имущество нескольким лицам. Распоряжение общим имуществом требует единогласного соглашения участников отношений общей собственности, согласно ч. 1 ст. 246 ГК РФ.

Одновременно с этим ч. 2 ст. 246 ГК РФ предусматривает право отдельно взятого сособственника общего имущества самостоятельно осуществлять распоряжение только своей долей, с соблюдением правил о преимущественном праве покупки для остальных участников отношений общей долевой собственности при ее продаже или мене. Понятие «доля в праве» при этом в данной статье не употребляется. Согласно ст. 454 ГК РФ предметом договора купли-продажи является вещь. Ч. 4 указанной статьи говорит о возможности применения правил договора купли-продажи к имущественным правам. Таким образом, долю можно отнести как к вещам, так и к имущественным правам.

А также, в ч. 3 ст. 245 ГК РФ указано, что участник долевой собственности на имущество, осуществивший за свой счет неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на такое общее имущество, а не в самом имуществе. Также и при оформлении права общей долевой собственности на объекты недвижимости осуществляется государственная регистрация долей именно в праве собственности на эти объекты недвижимости. При этом ч. 2 ст. 252 ГК РФ предусмотрена возможность выдела доли из общего имущества, а не из права на это имущество.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что в законодательстве наблюдаются несоответствия, касающиеся толкования понятия доли.

Вероятным решением в данном случае может стать внесение в перечень объектов гражданских прав самостоятельного объекта «доля в праве собственности», дополнив ст. 128 ГК РФ. Это исключит возможные возникновения противоречий и несоответствий, как в законодательстве, так и в правоприменительной практике, и позволит в будущем развить специальный режим правового регулирования для этого объекта права.

Согласно ч.2 ст.250 ГК РФ при возмездном отчуждении своей доли, участник отношений общей долевой собственности обязан в письменной форме известить остальных участников таких отношений о намерении продать свою долю постороннему лицу, с указанием цены и других условий, на которых он ее продает.

При этом формулировка данной нормы представляется не вполне конкретной, так как в ней не обозначено, что следует понимать под «другими условиями», которые нужно указывать в извещении о продаже доли.

В связи с тем, что все необходимые условия указываются в договоре купли-продажи, для того, чтобы всем сособственникам данного имущества, находящегося в долевой собственности, были понятны условия, на которых отчуждается доля, целесообразно было бы прилагать к извещению о продаже доли проект договора купли-продажи данной доли.

Таким образом, с целью уточнения предлагается следующим образом изложить ч. 2 ст. 250 ГК РФ: «продавец доли обязан в письменной форме известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и приложением проекта договора купли-продажи доли».

Согласно ч. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, либо в порядке, устанавливаемом судом, если согласия достичь не удалось.

Зачастую сособственникам не удаётся договориться между собой об оптимальном для всех способе владения и пользования принадлежащим им общим имуществом, поэтому представляется логичным решать данные вопросы в досудебном порядке при помощи проведения голосования.

Поскольку конкретная форма соглашения между участниками о порядке владения и пользования имуществом, находящимся в общей долевой собственности, законодательно не установлена, то считается допустимой форма письменного соглашения, в котором закрепляются результаты голосования сособственников об определении порядка владения и пользования принадлежащим им общим долевым имуществом. Результаты голосования должны определяться большинством голосов, которое должно исходить также из размера долей участников.

В том случае если в результате голосования установленный порядок владения и пользования общим имуществом ущемляет права собственника, который остался в меньшинстве, то он вправе обратиться в суд с иском об изменении или отмене указанного соглашения.

Ввиду этого, предлагается изложить ч. 1 ст. 247 ГК РФ в следующей редакции: «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников путём голосования с учётом большинства голосов собственников, а при невозможности определения порядка владения и пользования большинством голосов такой порядок устанавливается судом».

Таким образом, институт общей долевой собственности требует дальнейшего теоретического изучения для дополнения гражданского законодательства и совершенствования правового регулирования на практике.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) // Российская газета. 2001. 28 ноя.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 15.04.2019) // Российская газета. 2005. 12 янв.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. 25.12.18) // Российская газета. 2001. 30 окт.

Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (в ред. от 18.03.2019) // Российская газета. 1996. 27 янв.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. 2015. 17 июл.

Федеральный закон от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета. 1997. 30 июл.

Закон Российской Федерации от 4 апреля 1991 г. № 1541-1 (в ред. от 20.12.2017) «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 1.

Федеральный закон от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ (в ред. от 18.03.2019) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // Российская газета. 2006. 31 дек.

Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 17.11.2016 г. № 724 «Об утверждении Порядка размещения извещения участников долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети Интернет» // Российская газета. 2016. 19 дек.

Судебная практика

Постановление Конституционного Суда РФ от 13 марта 2008 г. № 5-П «По делу о проверке конституционности отдельных положений подпунктов 1 и 2 пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан С.И. Аникина, Н.В. Ивановой, А.В. Козлова, В.П. Козлова и Т.Н. Козловой» // Российская газета. 2008. 26 мар.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01 июля 1996 г. (в ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 1996. 13 авг.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 8 от 24 августа 1993 г. (в ред. от 02.07.2009) «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. 30 июн.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. (в ред. от 23.06.2015) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02 июля 2009 г. № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2009. 8 июл.

Определение Верховного Суда Российской Федерации от 3 декабря 2013 г. № 4-КГ13-32 // URL: sudact.ru/vsrf/doc/ME5xZI4GDP6w (дата обращения: 28.04.2019).

Определение Верховного Суда РФ от 19 ноября 2013 г. № 5-КГ13-109 // URL: [//sudact.ru/vsrf/doc/SKS5poLjS4Z8/](http://sudact.ru/vsrf/doc/SKS5poLjS4Z8/) (дата обращения: 30.04.2019).

Решение Верхнепышминского городского суда Свердловской области от 26 сентября 2018 г. № 2-1798/2018. Иски о выделе доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение в натуре // URL: sudact.ru/regular/doc/c9LCQomY8eHT/ (дата обращения: 22.03.2019).

Решение Егорьевского районного суда Алтайского края от 25 сентября 2018 г. № 2-261/2018. Иски о признании права собственности на квартиру, определении долей // URL: [//sudact.ru/regular/doc/I7kK4qSluMJQ/](http://sudact.ru/regular/doc/I7kK4qSluMJQ/) (дата обращения: 23.03.2019).

Решение Каменского районного суда Свердловской области от 19 сентября 2018 г. № 2-299/2018. Иски о признании доли незначительной, выплате денежной компенсации // URL: sudact.ru/regular/doc/6klfso8pSLVt/ (дата обращения: 23.03.2019).

Решение Киселёвского городского суда Кемеровской области от 28 сентября 2018 г. № 2-1425/2018. Иски о выделе доли в натуре и признании права собственности // URL: sudact.ru/regular/doc/gV013JtFPAmw/ (дата обращения: 22.03.2019).

Решение Первоуральского городского суда Свердловской области от 12 сентября 2018 г. № 2-2420/2018. Иски о выделе доли в натуре и прекращении общей долевой собственности // URL: sudact.ru/regular/doc/dLkrrGks0Mmd/ (дата обращения: 22.03.2019).

Решение Сосновоборского городского суда Красноярского края от 26 сентября 2018 г. № 2-782/2018. Иски об устранении препятствий в пользовании жилым помещением // URL: sudact.ru/regular/doc/LptVLYiJbmZD/ (дата обращения: 23.03.2019).

Решение Сосновоборского городского суда Красноярского края от 26 сентября 2018 г. № 2-812/2018. Иски об определении долей в праве общей собственности // URL: sudact.ru/regular/doc/0GLrGmromsVS/ (дата обращения: 24.03.2019).

Решение Чкаловского районного суда г. Екатеринбурга от 17 сентября 2019 г. № 2-4170/2018. Иски о признании права собственности, выплате денежной компенсации // URL: sudact.ru/regular/doc/8HJwUTX4yTbO/ (дата обращения 24.03.2019).

Решение Кировского районного суда г. Омска Омской области от 24 октября 2018 г. № 2-4175/2018. Иски о признании доли в праве общей долевой собственности незначительной с выплатой денежной компенсации и признании права собственности, взыскании денежных средств // URL: [//sudact.ru/regular/doc/9UTZeYso2Oga/](http://sudact.ru/regular/doc/9UTZeYso2Oga/) (дата обращения: 24.05.2019).

Решение Набережночелнинского городского суда Республики Татарстан от 11 сентября 2018 г. № 2-7801/2018. Иски о признании доли жилого помещения незначительной, прекращении права собственности, признании права собственности с выплатой денежной компенсации // URL: sudact.ru/regular/doc/7I7illpCDubY/ (дата обращения: 25.05.2019).

Литература

Абакаров И.М. Прекращение права общей долевой собственности // Юридические науки: проблемы и перспективы. 2016. С. 49-50.

Аблятинова Н.А. Незначительность доли в праве общей собственности как основание прекращения права собственности // Крымский научный вестник. 2018. № 1. С. 45-51.

Аблятинова Н.А. Теоретические и практические аспекты прекращения права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества // Современная юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации. 2018. С. 49-52.

Баринов Д.А. Некоторые теоретические аспекты определения понятия доли в праве собственности // Вопросы российского и международного права. 2016. № 5. С. 30-37.

Баширина Е.Н. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы практики // Доклады Башкирского университета. 2017. № 3. С. 531-534.

Блинков О.Е. Общая собственность наследников: Актуальные проблемы теории и практики // Наследственное право. 2015. С. 21-24.

Бутаева Э.С. Два вида общей собственности на недвижимость (долевая и совместная) // Актуальные вопросы экономических наук. 2015. № 45. С. 125-132.

Бутова Е. А. Доля в праве как предмет гражданско-правового договора // Известия Юго-Западного государственного университета. 2017. № 4 (25). С. 74–81.

Гизбрехт Е.Ю. Проблемы правовой регламентации оснований прекращения права общей долевой собственности в России // Государство и право. 2018. С. 101-102.

Голубева А.И. Проблемы приобретения имущества в общую долевую собственность супругов // Актуальные проблемы экономики, управления и права. 2017. С. 155-158.

Голубева А.И. Проблемы реализации участниками общей долевой собственности преимущественного права покупки доли // Сборник статей XVI Международного научно-исследовательского конкурса. 2018. С. 152-156.

Гражданское право: учебник. Т. 1. / под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут. 2018. 528 с.

Зарубин А.В. Выкуп доли как способ защиты преимущественного права покупки // Власть Закона. 2016. № 3 (27). С. 81-86.

Зарубин А.В. Дробление права собственности и доли в общей собственности // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 6. С. 57-63.

Зарубин А.В. Особенности применения вещно-правовых способов защиты к доле в праве общей собственности // Гражданское право. 2017. № 5. С. 21-24.

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

Злобин А.Н. Проблемы правового регулирования оборота незначительных долей в общей долевой собственности // Современные проблемы гуманитарных и общественных наук. 2017. № 1 (14). С. 42-46.

Кулеева И.Ю. Институт общей долевой собственности // Современные научные исследования: теория, методология, практика. 2014. № 4. С. 140-144.

Куликова С.В. Специфика права на долю в общей долевой собственности // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2016. № 2 (12). С. 128-132.

Мыскин А.В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ. М.: Статут. 2018. 128 с.

Пристанскова Н.И. Дарение доли жилого помещения: проблемы правового регулирования // Ленинградский юридический журнал. 2018. № 2 (52). С. 125-131.

Раменская Т.М. Защита прав участников общей долевой собственности на недвижимое имущество в отношениях, связанных с реализацией преимущественного права покупки // Молодежь. Образование. Общество. 2017. С. 70-73.

Синцов Г.В. Тенденции правового регулирования отчуждения долей в праве общей долевой собственности // Правовые вопросы недвижимости. 2018. № 2. С. 11-15.

Старовойтова А.С. Признание права как способ защиты вещных прав // Актуальные проблемы российского права. 2018. № 3 (88). С. 120-127.

Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. М.: Статут. 2017. 560 с.

Тальчиков С.А. Возникновение общей долевой собственности: отдельные вопросы судебной практики. Спб. 2015. 6 с.

Тарарышкина И.С. Право общей долевой собственности на жилое помещение: вопросы осуществления // Право и политика: теоретические и практические проблемы. 2018. С. 135-137.

Хликова О.Г. Доля в праве общей долевой собственности на жилые помещения как объект гражданских и жилищных прав // Журнал о праве. 2017. № 4 (16). С. 13-16.

Хликова О.Г. Проблемные аспекты осуществления права пользования жилым помещением собственником жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности // Современные проблемы правотворчества и правоприменения. 2016. С. 186-188.

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.

Шигонина Л.А. Особенности содержания и применения виндикационного иска // Таврический научный обозреватель. 2017. № 5 (22). С. 144-147.