

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

## **ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

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

Идентификационный код ДР: 354

Екатеринбург 2017

Министерство образования и науки 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:  
Заведующая кафедрой права  
\_\_\_\_\_ А.А. Воронина  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2017 г.

## **ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

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

Идентификационный код ДР: 354

Исполнитель:

студент группы ЗПВД-512

\_\_\_\_\_

(подпись)

Т.В.Кузьмина

Руководитель:

канд. филос. наук, доцент

\_\_\_\_\_

(подпись)

О.В. Шмурыгина

Нормоконтролер:

ст. преподаватель

\_\_\_\_\_

(подпись)

К.А. Игишев

Екатеринбург 2017

## **СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ .....	4
1. ПОНЯТИЕ, ВИДЫ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ .....	7
2. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ .....	12
3. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ .....	23
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ .....	28
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА .....	43
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	49
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	52

## ВВЕДЕНИЕ

Для подтверждения права общей собственности на жилое помещение служат правоустанавливающие документы. Состав этих документов зависит от того, каким образом получено в собственность данное жилое помещение. Довольно часто право общей собственности на жилое помещение нуждается в защите, и эта проблема была и остается актуальной до сих пор. Проблемы в отношении правового регулирования права общей долевой собственности на жилое помещение накопилось много. Однако до сих пор законодатель отдельные вопросы не решает в принципе, оставляя это на усмотрение судебной практики, либо пытается урегулировать, но используя исключительно гражданско-правовой инструментарий. Жилищное законодательство и его потенциал совершенно не задействованы для разрешения проблем, имеющих явный "жилищный окрас", а Жилищный кодекс в последнее время превращается, по точному высказыванию Б.М. Гонгало, в "Коммунальный кодекс", который в большей степени закрепляет и описывает административно-правовые процедуры, а не формулирует права и обязанности участников жилищных отношений и способы разрешения возникающих между ними конфликтов.<sup>1</sup>

Актуальность темы настоящей работы обусловлена тем, что еще несколько лет назад становилось очевидным, что проблема долевых собственников на жилые помещения скоро станет для России взрывоопасной. Дробление права собственности на жилое помещение в порядке наследования, приватизации, а также при исполнении требований публичных органов (в частности, при расходовании средств материнского капитала и обязанности передачи долей в собственность детей и членов семьи) с одновременным отсутствием особого правового регулирования в этой сфере не могло не вызвать огромного количества судебных споров, которые, в свою очередь,

---

<sup>1</sup> Гонгало Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 5

разрешались противоречиво, в том числе на уровне позиций высших судебных инстанций.

Необходимы кардинальные перемены на законодательном уровне и укрепление правового регулирования в области права общей собственности. А именно необходимо создание барьеров для дробления права собственности на жилые помещения. Так же необходимо признание того обстоятельства, что гражданское законодательство не способно учесть специфику жилищных отношений, а потому вопросы, связанные с разрешением спорных ситуаций между участниками общей долевой собственности на жилые помещения, должны разрешаться путем задействования инструментария жилищного законодательства, базирующегося на отличных от гражданского законодательства основных началах. Прямо или косвенно об этом уже неоднократно упоминалось в юридической литературе<sup>1</sup>.

Объектом данного исследования являются гражданско-правовые отношения в области права общей собственности на жилое помещение.

При этом предметом исследования является комплекс нормативно-правовых актов, определяющих правовое регулирование права общей собственности на жилое помещение, а также правоприменительная практика.

Цель работы – исследовать понятие, содержание, а так же разработка основных научных положений и эффективных методических рекомендаций, направленных на дальнейшее совершенствование правоотношений в рамках заданной темы.

В рамках достижения поставленной цели автором поставлены для решения следующие задачи:

- рассмотреть понятие, виды права общей собственности на жилое помещение;
- определить содержание права общей собственности на жилое помещение;

---

<sup>1</sup> *Тарасова А.Е.* Зависимость правового регулирования отношений собственности на жилые помещения от требований жилищного законодательства // Юрист. 2011. № 18. С. 26

- рассмотреть реализацию права общей собственности на жилое помещение.

Методологической основой исследования в дипломной работе послужил ряд общих методов (подходов), применяющихся в правовой науке. Прежде всего, принципы сравнительно, типологического, системного анализа и обобщения.

Теоретическую основу исследования составляют положения и выводы, содержащиеся в трудах российских ученых: О.Е. Алексикова, Э.С. Бутаева, С.В. Болотская, Е.А. Бутова, Т.В. Ганчин, Б.М. Гонгалов, П.В. Крашенинников, М. Комбарова, К.И. Магомедова, П.В. Макеев, Е.Ю. Николаева, О.Н. Низамиева, А.Е. Тарасова, А.А. Титов, О.А. Чефранова.

Нормативная основа исследования состоит из: Конституции Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014)<sup>1</sup>, Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)<sup>2</sup>, Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)<sup>3</sup>.

Структура дипломной работы состоит из введения, трех глав, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения и списка использованных источников.

---

<sup>1</sup> Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 дек.

<sup>2</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета № 1, 12.01.2005

<sup>3</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ 29.10.2001, № 44, ст. 4147.

# 1. ПОНЯТИЕ, ВИДЫ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Прежде чем определить понятие общей собственности, рассмотрим особенности понятия жилого помещения.

Жилым помещением является изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан (а другими словами, отвечающее установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства).

Общую площадь жилого помещения составляет сумма площадей всех частей данного помещения. В общую площадь не включаются балконы, лоджии, веранды и террасы.

В научной юридической литературе понятие «жилое помещение» является весьма дискуссионным. Так, А. А. Титов определяет жилое помещение, как: 1) жилой дом, предназначенный для индивидуального пользования (для одной семьи), другими словами, в целом дом с обязательным набором жилых комнат и других необходимых помещений; 2) отдельная квартира в многоквартирном жилом доме, т.е. всю квартиру, состоящая из жилых комнат и подсобных помещений (мест вспомогательного использования); 3) часть жилого дома, состоящая из одной или нескольких жилых комнат и необходимых подсобных помещений (помещений вспомогательного пользования); 4) часть квартиры, т.е. только одна комната или несколько комнат в коммунальной квартире<sup>1</sup>.

Другой российский ученый, П. В. Крашенинников, считает жилые помещения сложными объектами, и определяет их как вещи, составленные искусственно из нескольких соединенных между собой частей<sup>2</sup>. В составе указанных объектов, как правило, в качестве главной присутствует само

---

<sup>1</sup> *Титов А.А.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации: пост. коммент. с исп. законодательства субъектов РФ и новейш. суд. практики. 9-е изд., перераб. и доп. / А. А.Титов. М., 2012. С. 83.

<sup>2</sup> *Крашенинников П. В.* Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. / П. В.Крашенинников. М., 2012.С.25.

помещение, которое непосредственно предназначено для удовлетворения основных жилищных потребностей граждан, а также другие вещи или же имущественные права.

Отметим, что их состав напрямую зависит от вида соответствующего жилого помещения. Следует указать, что жилые помещения являются объектом жилищных правоотношений<sup>1</sup>. Как правило, в качестве объекта жилищных правоотношений обозначаются изолированное жилое помещение, под которым подразумеваются квартира, комната или несколько комнат, индивидуальный жилой дом или часть дома<sup>2</sup>; жилое помещение, пригодное для постоянного в нем проживания, хотя бы предоставленное для временного проживания<sup>3</sup>. Некоторыми авторами объектом жилищного правоотношения признается материальное благо, которое существует в форме жилища и по поводу которого возникают жилищные правоотношения<sup>4</sup>. И, наконец, само жилище может пониматься в качестве собирательной категории, никак не сводимой к материальному объекту, называемому жилым помещением, несмотря на то, что последнее и является основным элементом, который служит удовлетворению жилищных потребностей человека<sup>5</sup>.

Однако, отметим, что в соответствии с ч. 1 ст. 15 ЖК РФ единственным объектом жилищного права признаются исключительно жилые помещения. При характеристике жилых помещений, следует также разграничить указанное понятие с понятиями «жильё» и «жилище». В соответствии с Конституцией РФ каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.

---

<sup>1</sup> Николаева Е. Ю. Сделки с жилыми помещениями / Е. Ю. Николаева // Жилищное право, 2014. № 5. С. 5.

<sup>2</sup> Чефранова О. А. Соотношение понятий «жилые помещения» и «нежилые помещения» в многоквартирном доме / О. А. Чефранова // Вестник Российской правовой академии, 2013. № 3. С. 42.

<sup>3</sup> Ганчин Т. В. Жилое помещение как объект права пользования / Т. В. Ганчин // Юриспруденция, 2013. № 13. С. 123.

<sup>4</sup> Магомедова К. И. Правовая природа жилого помещения / К. И. Магомедова // Семейное и жилищное право, 2012. № 4. С. 42.

<sup>5</sup> Макеев П. В. О роли категории предназначённости в определении понятия жилого помещения / П. В. Макеев // Семейное и жилищное право, 2012. № 6. С. 44.



Отметим, что в общем смысле понятие «жилище» входит в конституционную отрасль права (несмотря на то, что ею не регулируется). Категория «жилище» в рамках конституционного законодательства включает в себя две сферы: личную и имущественную, при этом отражая соответствующие указанным сферам права человека<sup>1</sup>.

В свою очередь, категория «жилое помещение» относится к числу объектов гражданских и жилищных прав. На практике употребляется довольно часто также понятие «жильё», которое, однако, не имеет четкого определения в российском законодательстве. Разные авторы, используя слово «жильё», подразумевают два кардинально отличающихся друг от друга понятия. Под первым из них понимается жилищный фонд, относящийся к самим строениям и домам как к объектам собственности. А второе понятие включает в себя жилищные услуги, которые, в свою очередь, относятся к аспекту текущего функционирования жилья и характеризуются производством соответствующих потребительских услуг за определенные периоды.<sup>2</sup>

Понятие жилого помещения имеет ряд определенных юридических признаков:

- изолированность;
- недвижимость;
- пригодность для постоянного проживания.

Таким образом, можно сделать вывод, что под жилым помещением понимается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания в нем граждан.

---

<sup>1</sup> Алексикова О. Е. Место права на жилище в системе конституционных прав и свобод человека и гражданина / О. Е. Алексикова // Права и свободы человека и гражданина: Актуальные проблемы науки и практики: Материалы III Международной научно-практической конференции. Орел: ОРАГС, 2012. С. 77.

<sup>2</sup> Ганчин Т. В. Жилое помещение как объект права пользования / Т. В. Ганчин // Юриспруденция, 2013. № 13. С. 123.; Кичихин А. Н. Жилищные системы права. Пользование системы права и собственность: учебное пособие. М., 2011. С. 58.; Магомедова К. И. Правовая природа жилого помещения / К. И. Магомедова // Семейное и жилищное право, 2012. № 4. С. 42.; Чефранова О. А. Соотношение понятий «жилые помещения» и «нежилые помещения» в многоквартирном доме / О. А. Чефранова // Вестник Российской правовой академии, 2013. № 3. С. 42.

Исходя из теории вещного права вещи находятся в единоличной, или индивидуальной, собственности. Но если та или иная вещь оказывается в собственности нескольких лиц, как, например, при наследовании жилого дома детьми наследодателя, образуется общая собственность.

Право общей собственности - это право собственности на одну вещь, принадлежащее не одному, а двум и более лицам (гражданам и (или) организациям, и (или) публично-правовым образованиям).

Общая собственность возникает при приобретении двумя и более субъектами неделимой вещи (к примеру, статуэтки, единого недвижимого комплекса) или вещи, которая не может быть разделена по закону (например, земельный участок по общему правилу делим, но его раздел, согласно ст. 11.9 ЗК РФ, невозможен, если образуемые в результате такого раздела участки оказываются менее предельного минимального размера, определяемого в установленном законом порядке).

На делимое имущество (зерно, нефть и т.д.), как следует из абз. 2 п. 4 ст. 244 ГК РФ<sup>1</sup>, общая собственность возникает, если это предусмотрено договором или законом. По закону общая собственность на такие вещи возможна, к примеру, у наследников (ст. 1164 ГК РФ)<sup>2</sup>.

К основаниям приобретения права общей собственности можно отнести также смешение родовых вещей.

Множественность лиц на стороне собственника может возникать и при совместном строительстве жилого дома в случае, если застройщик и, к примеру, член его семьи договорились о создании общей собственности на этот

---

<sup>1</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017)// Российская газета. № 238-239, 08.12.1994.

<sup>2</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 13.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)// Собрание законодательства РФ. 25.12.2006, № 52 (1 ч.), ст. 5496.

дом и именно в этих целях они вкладывали свой труд и средства в его строительство (п. 5 Постановления Пленума ВС СССР № 4<sup>1</sup>).

Таким образом, можно сделать вывод, что право общей собственности на жилое помещение - это право собственности на изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания в нем граждан, принадлежащее не одному, а двум и более лицам (гражданам и (или) организациям, и (или) публично-правовым образованиям).

Общая собственность на жилое помещение может быть долевой и совместной.

Право общей долевой собственности на жилое помещение характеризуется определением в нем долей. Например, трое граждан могут приобрести в складчину трехкомнатную квартиру в общую долевую собственность, причем их доли могут быть как равными (ГК РФ исходит из презумпции равенства долей), так и разными и определяться, в частности, в зависимости от размера взноса каждого из собственников на покупку этой квартиры. В праве совместной собственности доли отсутствуют (они не определяются, всем собственникам принадлежит целое, неподеленное право на общую вещь).

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1981 № 4 (ред. от 30.11.1990) "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом"// Закон. 1997. № 3.

## 2. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Право общей совместной собственности на жилое помещение возникает только в случаях, предусмотренных законом. Это не означает, что оно образуется непосредственно из закона: "Норма права (общее предписание) не может, помимо юридических фактов, ни наделить субъектов правами и обязанностями, ни освободить их от существующей правовой связи"<sup>1</sup>.

Гражданский кодекс предусматривает возможность возникновения общей совместной собственности на жилое помещение у супругов. Гражданский кодекс так же предусматривает такое право и у членов крестьянского (фермерского) хозяйства, но данный вопрос относится к земельным участкам. Рассмотрим подробнее возможность возникновения общей совместной собственности на жилое помещение у супругов.

Основанием возникновения законного режима общей совместной собственности у супругов является юридический факт заключения между ними брака. Соглашением супруги могут предусмотреть договорный режим их имущества (например, режим общей долевой или раздельной собственности).

К совместной собственности супругов относится имущество, приобретенное ими в браке за счет общих средств. Напротив, добрачное имущество каждого из супругов, как правило, остается в их единоличной собственности. То же касается имущества хотя и приобретенного супругом во время брака, но полученного им в дар или по наследству, а также вещей его индивидуального пользования, не относящихся к предметам роскоши. Исключительное право на созданный супругом результат интеллектуальной деятельности также принадлежит лишь ему, но доходы, связанные с

---

<sup>1</sup> Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве // Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права: Избранные труды: В 2 т. М., 2005. Т. 2. С. 76.

осуществлением этого права, поступают в совместную собственность (абз. 4 п. 2 ст. 256 ГК РФ).<sup>1</sup>

Согласно ст. 2 Закона о приватизации жилищного фонда членам семьи предоставлялась возможность приобрести занимаемые ими по договору найма или аренды государственные или муниципальные жилые помещения в совместную или долевую собственность. Это правило было воспринято как допускающее возможность возникновения у всех членов семьи, независимо от их субъектного состава, общей совместной собственности на приватизируемое жилье, что явилось предметом обоснованной критики<sup>2</sup>. Федеральным законом от 15 мая 2001 г. № 54-ФЗ<sup>3</sup> соответствующая норма была уточнена во избежание двоякого толкования. Тем не менее в настоящее время все еще возможно существование общей совместной собственности лиц, ранее приватизировавших свои жилые помещения и при этом не являвшихся супругами или членами крестьянского хозяйства.<sup>4</sup>

Владение и пользование общим имуществом участники общей совместной собственности на жилое помещение осуществляют по взаимному согласию, в противном случае оно определяется судом.

Распоряжение общим имуществом ими также должно происходить сообща. Причем в отношении такого распоряжения действует презумпция согласия всех сосособственников, независимо от того, кто из них распорядился общим имуществом. Сделка, совершенная одним из участников совместной собственности без согласия другого из них, может быть признана судом недействительной, если будет доказано, что контрагент по этой сделке

---

<sup>1</sup> Низамиева О.Н. Соглашение об определении долей в общем имуществе и соглашение о разделе общего имущества супругов: особенности правового регулирования // Нотариус. 2005. № 4. С. 41.

<sup>2</sup> Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 16.10.2012) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"// "Бюллетень нормативных актов", 1992 № 1.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 15.05.2001 № 54-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации"// Российская газета. № 103, 31.05.2001

<sup>4</sup> Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2011. С. 795

недобросовестен, т.е. знал или должен был знать об отсутствии согласия другого собственника на ее совершение (см. ст. 253 ГК РФ, п. 2 ст. 35 СК РФ<sup>1</sup>).

Из этого правила возможны исключения. Например, согласно абз. 1 п. 3 ст. 35 СК РФ при совершении одним из супругов сделки, в силу закона подлежащей государственной регистрации и (или) обязательному нотариальному удостоверению, и (или) сделки по распоряжению недвижимым имуществом, права на которое подлежат регистрации, требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга. При отсутствии такого согласия соответствующая сделка, заключенная одним из супругов, может быть оспорена по заявлению другого из них в течение года со дня, когда последний узнал или должен был узнать о нарушении своих прав (абз. 2 п. 3 ст. 35 СК). При этом потерпевшему супругу достаточно будет доказать факт отсутствия его нотариально удостоверенного согласия на совершение оспариваемой сделки, обосновывать недобросовестность контрагента по сделке, как это предусмотрено в п. 3 ст. 253 ГК РФ, не требуется<sup>2</sup>.

Поскольку в праве совместной собственности на жилое помещение доли не определены, для раздела общего имущества или выдела доли из него требуется предварительное определение размера принадлежащей каждому из собственников доли в праве общей собственности. Такие доли также по общему правилу признаются равными (п. 2 ст. 254, п. 3 ст. 258 ГК РФ).

В остальном порядок раздела совместного имущества и выдела из него доли аналогичен порядку раздела имущества, находящегося в долевой собственности, и выделу доли из него. Специфическая регламентация может следовать из закона или существа отношений субъектов права совместной собственности. Так, соответствующие особенности касательно имущества супругов регламентируются ст. 38 СК РФ (устанавливающей, в частности,

---

<sup>1</sup> Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 28.03.2017)// Российская газета. № 17, 27.01.1996.

<sup>2</sup> Определение ВС РФ от 6 декабря 2011 г. № 67-В11-5 // URL: [coNosulta.net.ru/coNos/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=ARB;№=242706#0](http://co.nosulta.net.ru/coNos/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=ARB;№=242706#0)

требование нотариального удостоверения соглашений о разделе общего имущества, нажитого супругами во время брака), ст. 39 СК РФ.

Таким образом, мы определили, что собственность – это право наиболее полного господства над вещью. С давних пор праву известен феномен общей собственности, когда несколько субъектов осуществляют господство над вещью одновременно.

"Внутренние" отношения между сособственниками являются относительными: участники общей собственности на жилое помещение вправе договориться между собой об изменении размера принадлежащих им долей в праве общей собственности на жилое помещение, о порядке несения расходов, связанных с эксплуатацией общего имущества, и пр. Но каждый из них прежде всего - субъект абсолютного правоотношения собственности, в котором он управомочен, а все остальные (в том числе и другие сособственники) - обязанные лица.

Так, в судебной практике допускается предъявление сособственником к другим участникам общей собственности на жилое помещение иска, основанного на ст. 304 ГК РФ<sup>1</sup>, иска о признании права общей долевой собственности на жилое помещение (п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 64<sup>2</sup>).

Долевому сособственнику принадлежит доля в праве, но не в вещи. Так, в приведенном примере с совместной покупкой квартиры каждый из ее приобретателей является обладателем доли в праве общей долевой собственности на всю квартиру целиком. Но это не мешает последним заключить соглашение об определении порядка пользования жилым помещением, предусматривающее, кто и в какой из трех комнат будет

---

<sup>1</sup> Определение ВС РФ от 24 апреля 2007 г. по делу № 78-В06-64 // URL: [coNсультаNот.ru/coNс/cgi/oNлиNе.cgi?req=doc;base=ARB;N=40010#0](http://coNсультаNот.ru/coNс/cgi/oNлиNе.cgi?req=doc;base=ARB;N=40010#0)

<sup>2</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" // Вестник ВАС РФ. № 9, сентябрь, 2009

проживать (ст. 247 ГК РФ), о распределении доходов от использования общего имущества (ст. 248 ГК РФ), например, посредством сдачи его в аренду и т.д.<sup>1</sup>

Владение и пользование имуществом, составляющим предмет общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех сособственников, а в случае возникновения спора - судом по требованию любого из них. Каждый из долевых сособственников вправе претендовать на владение и пользование частью общего имущества, соразмерной принадлежащей ему доле. Если кто-либо из сособственников владеет и (или) пользуется частью общего имущества, не соответствующей размеру его доли, это несоответствие должно быть компенсировано. Порядок пользования общим имуществом может определяться и сложившимся обычаем (п. 2 Постановления Пленума ВС РФ № 25<sup>2</sup>).

Расходы на содержание общего имущества участники долевой собственности также несут пропорционально размеру своих долей (ст. 249 ГК РФ). При этом по общему правилу обязанность нести бремя содержания общего имущества не зависит от того, пользуется им сособственник или нет.

Распоряжение общим имуществом, как правило, осуществляется по соглашению всех участников долевой собственности (п. 1 ст. 246 ГК РФ), при недостижении такого соглашения определить порядок распоряжения общим имуществом по суду закон не позволяет, поскольку это было бы слишком грубым вмешательством в сферу автономии воли сособственников.

Вместе с тем долей в праве общей собственности на жилое помещение каждый из ее участников может распоряжаться по своему усмотрению, с учетом права остальных сособственников на преимущественное приобретение отчуждаемой доли - при ее возмездном отчуждении (п. 2 ст. 246 ГК РФ) постороннему лицу.

---

<sup>1</sup> Бутаева Э.С. Два вида общей собственности на недвижимость (долевая и совместная) // Актуальные вопросы экономических наук. 2015. № 45. С. 132.

<sup>2</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ август, 2015 № 8.



Так, право преимущественной покупки у собственников возникает при продаже одним из них своей доли в праве общей собственности, за исключением случаев продажи доли с публичных торгов (с учетом правил ст. 255 ГК РФ) и продажи доли в праве общей собственности на земельный участок при одновременной продаже части расположенного на таком участке здания или сооружения либо помещения в них.

Для обеспечения преимущественного права покупки собственник, желающий произвести отчуждение своей доли третьему лицу, обязан известить других участников долевой собственности о своем намерении продать долю, с указанием цены и других условий продажи. Извещение должно совершаться в письменной форме и быть полученным адресатом (с учетом п. 1 ст. 165.1 ГК РФ). Если остальные собственники в течение месяца - при продаже недвижимости или в течение 10 дней - при продаже движимого имущества с момента их извещения откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю (в том числе проигнорировав сообщение о продаже), то продавец сможет продать свою долю на указанных в сообщении условиях третьему лицу. Причем сроки эти являются пресекательными, что означает прекращение преимущественного права с их истечением.

При нарушении продавцом названной обязанности любой из участников долевой собственности вправе в течение сокращенного срока исковой давности - трех месяцев - по суду требовать перевода на него прав и обязанностей по сделке, т.е. последняя недействительной не признается, происходит лишь изменение субъекта на стороне покупателя (см. п. 14 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ №10/22<sup>1</sup>, п. 1.2 Постановления Пленума ВС РФ № 4<sup>2</sup>).

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"// Бюллетень Верховного Суда РФ июль, 2010. № 7.

<sup>2</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом"// "Сборник постановлений Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам", М., "Спарк", 1994.

В силу п. 5 ст. 250 ГК РФ вышеперечисленные правила распространяются и на договор мены (но если доля обменивается на какую-либо уникальную вещь, например жилой дом или оригинал картины известного художника, остальные сособственники вряд ли смогут реализовать свое право преимуществва; это, однако, не значит, что их не нужно уведомлять о предстоящей мене).

Исключена реализация права преимущественного приобретения при внесении доли в праве общей собственности в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества<sup>1</sup> в случае ее отчуждения в рамках отношений пожизненного содержания с иждивением (п. 1.2 Постановления Пленума ВС РФ № 4).

Как следует из п. 1 ст. 24 Закона о государственной регистрации недвижимости, сделка о продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу подлежит заключению в нотариальной форме<sup>2</sup>.

В отличие от общего правила п. 1 ст. 223 ГК РФ доля в праве собственности переходит ее приобретателю по договору с момента его заключения. В случае если сам договор или переход права, доля в котором приобретается, требуют государственной регистрации, момент перехода соответствующей доли связывается с моментом такой регистрации (ст. 251, п. 2 ст. 223, ст. ст. 8.1, 131 ГК РФ).<sup>3</sup>

Раздел имущества, являющегося предметом общей долевой собственности на жилое помещение, осуществляется по соглашению ее участников и влечет прекращение общей собственности. Если только один из субъектов общей собственности желает выйти из состава ее участников, он

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 11 марта 2014 г. № 56-КГ13-12// URL: [co.NsultaNot.ru/co.Ns/cgi/o.Neli.Ne.cgi?req=doc;base=ARB;№=385479#0](http://co.NsultaNot.ru/co.Ns/cgi/o.Neli.Ne.cgi?req=doc;base=ARB;№=385479#0)

<sup>2</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017)// Собрание законодательства РФ. 20.07.2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

<sup>3</sup> *Бутова Е.А.* О некоторых вопросах трансформации общей совместной собственности в долевую/ *Е.А. Бутова* // Современное право. 2014. № 6. С. 68.

вправе требовать выдела своей доли в соответствующем имуществе (после выдела между остальными участниками общей собственности отношения долевой собственности сохраняются). По соглашению участников общей долевой собственности на жилое помещение выделяющемуся сособственнику вместо выдела натуральной доли другими сособственниками может быть выплачена компенсация ее стоимости.

При недостижении соглашения между сособственниками раздел общего имущества, а также выдел из него натуральной доли осуществляются в судебном порядке.

Следует отметить, что выдел доли из общего имущества или его раздел возможны не всегда. Так, например, в отношении жилого дома они допустимы только при возможности выделения его изолированной части с отдельным входом либо переоборудования соответствующей части дома в изолированную. Если при этом образуемые в результате раздела доли в имуществе не соответствуют размерам долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение, соответствующая разница компенсируется (см. п. 11 Постановления Пленума ВС СССР № 4).

При определенных обстоятельствах закон в принципе не признает за долевыми сособственниками права на выдел своей доли в общем имуществе в натуре, допуская лишь возможность соответствующей компенсации. Указанное право на компенсацию возникает в следующих случаях:

- 1) закон не допускает выдела доли в натуре (абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ);
- 2) выдел доли в натуре невозможен без несоразмерного ущерба общему имуществу (абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ), например если он влечет невозможность или неудобство использования имущества по целевому назначению, значительное снижение материальной или художественной ценности

последнего (см. п. 35 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ № 6/8<sup>1</sup>, п. 7 Постановления Пленума ВС РФ № 4);<sup>2</sup>

3) по решению суда о выплате такой компенсации независимо от согласия сособственника, заявившего требование о выделе своей доли в натуре, если последняя незначительна, не может быть реально выделена, а интерес выделяющегося сособственника в использовании общего имущества несуществен (п. 4 ст. 252 ГК РФ, Определение Конституционного Суда РФ от 7 февраля 2008 г. №242-О-О<sup>3</sup>).

Таким образом, мы определили, что основания возникновения общей собственности (как долевой, так и совместной) на жилое помещение разнообразны. По общему правилу, она возникает в случаях, когда по основаниям, предусмотренным законом, в собственность нескольких лиц поступает физически или юридически неделимая вещь.

По общему правилу доли сособственников являются равными, если законом или договором не установлено иное. Следует отметить, что размер доли может быть изменен в связи с вкладом участника в образование и приращение общего имущества.

Таким образом, если один из участников общей долевой собственности совершил неотделимые улучшения, то он вправе требовать от других участников увеличения, в соответствующем размере, своей доли. Ключевым моментом здесь является то, что улучшения должны быть именно неотделимыми, т.к. делимые улучшения к такому праву не приводят.

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 24.03.2016) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // "Бюллетень Верховного Суда РФ", 1996 № 9 1997. № 5

<sup>2</sup> *Попов М.Н., Пьянкова А.Ф.* О порядке распоряжения совместно нажитым имуществом бывшими супругами // Законодательство и экономика. 2015. № 1.

<sup>3</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 07.02.2008 № 242-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Сангаджиева Анатолия Анатольевича и Сидорова Олега Анатольевича на нарушение их конституционных прав абзацем вторым пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации" // URL: [co№sulta№et.ru/docume№et/co№es\\_doc\\_LAW\\_49765](http://co№sulta№et.ru/docume№et/co№es_doc_LAW_49765).

Владение и пользование общей долевой собственностью осуществляется с согласия всех собственников (при отсутствии такового споры разрешаются судом), а распоряжение своей долей по своему усмотрению. Т.е.любой участник общей долевой собственности на жилое помещение имеет право продать, подарить, завещать, отдать в залог, или иным не запрещенным законом способом, с соблюдением установленного порядка распорядиться своей долей.

Большую роль при отчуждении доли играет безвозмездность и возмездность отчуждения. При безвозмездном отчуждении лицо никаким образом не отграничено со стороны закона, при возмездном отчуждении оно обязано соблюсти право преимущественной покупки. Данное право устанавливается в интересах остальных собственников. Оно означает, что собственник обязан известить в письменном виде остальных собственников, об отчуждении доли. Только после того как остальные участники в течение определенного времени, не воспользуются данным правом, он имеет право продать свою долю. Следует отметить, что право преимущественной покупки не распространяется на случай продажи доли с публичных торгов.

Исходя из сказанного стоит отметить, что право преимущественной покупки распространяется только на договоры купли-продажи и так же мены, поскольку к договору мены в соответствии с п.2 ст.567 ГК РФ применяются правила о договоре купли-продажи.

В гражданском законодательстве действует такой принцип как неприкосновенность собственности, поэтому выплата денежной компенсации, вместо выдела доли в натуре, возможна только с согласия собственника, т.к. она является основанием прекращения права собственности. Однако, согласно п.4. ст.252 ГК РФ суд может обязать остальных собственников выплатить компенсацию, в случаях, если: доля незначительна, её невозможно выделить в натуре, а так же если у собственника нет интереса в использовании

имущества. Так же согласно ст.255 ГК РФ выдел доли возможен по требованию кредиторов, при условии того, что у должника нет другого имущества.

Таким образом, необходимо сделать вывод о том, что правоотношение общей долевой собственности следует рассматривать как сложное абсолютное правоотношение с множественностью управомоченных участников. В общей долевой собственности на жилое помещение каждый сосособственник обладает правом собственности на общее имущество, имеет право с распоряжаться своей долей и одновременно несет обязанность воздерживаться от нарушения прав других сосособственников на указанное имущество.

Согласно положениям п. 1 ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух и более лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Таким образом, общая собственность характеризуется многосубъектностью.

Субъекты права общей собственности на жилое помещение, как и любые собственники, по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им имуществом, однако, они осуществляют свои правомочия сообща, будучи ограниченными правами других участников. По своей сути супружеская собственность представляет собой частный случай общей собственности на жилое помещение: супруги состоят в абсолютных правоотношениях с неопределенным количеством лиц, которые должны воздерживаться от ущемления их интересов. Право общей совместной собственности на приобретаемое жилое помещение между лицами, состоящими в зарегистрированном браке. Можно заключить, что время действия режима совместной собственности супругов, не заключивших брачный договор, непосредственно связано с моментом государственной регистрации брака. Вместе с тем факт прекращения брака никоим образом не означает прекращения совместной собственности на нажитое в период брака имущество, так как он не указан в качестве основания прекращения отношений совместной собственности.

### **3. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

Если у одной вещи сразу несколько собственников, то такая ситуация создает почву для возможных конфликтов, поскольку они не всегда могут между собой договориться, поэтому долевого собственнику необходимо учитывать имеющиеся в его распоряжении способы защиты его прав и законных интересов.

В идеальном сценарии сособственники по договоренности могут проживать совместно в квартире или предоставить такую возможность только одному из них с выплатой в пользу другого денежной компенсации или осуществления иного имущественного предоставления. Они могут ее сдавать в аренду, деля доход, либо продать с распределением полученных денег. Сложнее обстоит дело в случае, когда сособственники находятся между собой в конфликтных отношениях и не согласны идти на взаимные уступки. В такой ситуации они должны пытаться договариваться, кто-то из них может продать долю по согласованной цене.

Если им договориться не удастся, то один из долевых собственников может продать свою долю третьему лицу с обязательным направлением извещения об этом всем остальным сособственникам с указанием цены продажи и иных существенных условий (ст. 250 ГК РФ). По истечении трех месяцев с даты его направления долю можно будет продать третьему лицу. При нарушении указанного порядка второй сособственник вправе в судебном порядке перевести на себя права и обязанности покупателя по договору купли-продажи, доказав нарушения и наличие у него финансовой возможности приобрести долю.

Преимущественное право покупки долевых собственников действует как при продаже доли, так и при ее мене на иное имущество (п. 5 ст. 250 ГК РФ). В судебной практике последних лет также поддерживается позиция о том, что преимущественное право покупки касается любых случаев возмездного

отчуждения доли, в том числе на основании соглашения об отступном (ст. 409 ГК РФ).<sup>1</sup>

Преимущественное право долевого собственника не будет считаться нарушенным, если он не обеспечил контроль за направляемой по его месту жительства почтовой корреспонденцией при доказанности факта направления ему извещения в силу ст. 165.1 ГК РФ, однако может добиться восстановления своего права в случае, если по вине сотрудников почтового отделения корреспонденция была утрачена.

С целью обхода правил о преимущественном праве покупки недобросовестные участники гражданского оборота, как правило, используют конструкцию договора дарения, который оспорить практически невозможно, за исключением случаев, когда из обстоятельств дела следует изначальное намерение долевого собственника продать свою долю и заключение в последующем договора дарения исключительно с целью обхода преимущественного права покупки:

- дарение незначительной части доли с продажей одаряемому всей остальной части спустя непродолжительное время;
- заключение соглашения о задатке с третьим лицом с последующим заключением договора дарения доли;
- направление извещения с последующим уклонением от заключения сделки (непредставление документов, отказ подписать договор, удостоверенные свидетельством нотариуса или подтвержденные свидетельскими показаниями, перепиской и др.) и дарением доли третьему лицу.

В случае если доля в праве собственности незначительна, то в ряде случаев ее можно принудительно выкупить с выплатой соразмерной компенсации. Если небольшая доля в праве общей собственности на квартиру не может быть реально выделена (например, в виде отдельной комнаты), а по

---

<sup>1</sup> Попов М.Н., Пьянкова А.Ф. О порядке распоряжения совместно нажитым имуществом бывшими супругами // Законодательство и экономика. 2015. № 1. С. 15.



своему размеру предоставляет владельцу небольшое количество метров, то и стоимость у такой доли невысокая.

Дополнительными аргументами также будет неуплата владельцем незначительной доли налога на имущество в причитающейся на него части, коммунальных платежей, непроживание в квартире и отсутствие регистрации в ней, непринятие попыток вселиться в нее, наличие у него другого жилья, отсутствие в квартире комнаты, которая может быть ему выделена соразмерно его доле в праве собственности, наличие между долевыми собственниками конфликтных отношений, исключающих совместное проживание в одной квартире, при том что они не относятся к членам одной семьи. Эти, а также иные обстоятельства в совокупности свидетельствуют об отсутствии у него существенного интереса в ее использовании.

В такой ситуации перед нами как раз и имеется тот самый исключительный случай, когда квартира не может быть использована всеми сособственниками по назначению (для проживания) без нарушения прав того из них, кто имеет большую долю. Следовательно, защита нарушенных прав и законных интересов долевого собственника со значительной долей возможна путем принудительного прекращения права собственности на незначительную долю у другого сособственника с выплатой ему соразмерной денежной компенсации в связи с ее утратой.<sup>1</sup>

Отсутствие существенного интереса в использовании небольшой доли в праве будет подтверждаться непринятием попыток вселиться в квартиру и проживать в ней в течение длительного периода времени вплоть до даты подачи вторым долевым собственником в суд иска о прекращении его права собственности на долю с выплатой взамен нее денежной компенсации.

Даже его обращение с соответствующим заявлением в правоохранительные органы по факту чинения ему препятствий в заселении в квартиру суд может не принять как доказательство, если оно также было

---

<sup>1</sup> Комбарова М. Выделение доли в праве общей собственности // Жилищное право. 2014. № 11. 80.

сделано спустя длительный срок, поскольку данное обстоятельство очевидно свидетельствует о том, что существенного интереса в использовании квартиры у него нет. Еще на стадии подачи иска истцу следует заявить ходатайство о наложении ареста на спорную долю в праве собственности на квартиру, чтобы ответчик был лишен возможности ею распорядиться. Если же он заявит иск о вселении и нечинении препятствий в пользовании квартирой, то при рассмотрении дела о принудительном выкупе доли владелец большей доли может заявить ходатайство о приостановлении рассмотрения дела до момента разрешения дела о выкупе, поскольку удовлетворение его иска влечет безусловный отказ в иске о вселении в квартиру. Если такой иск был подан до подачи иска о принудительном выкупе, то в своих возражениях на него необходимо сослаться на недопустимость злоупотребления правом (ст. 10 ГК РФ).

В данной ситуации квартира не может быть использована всеми собственниками по назначению без ущемления прав собственника большей по размеру доли. Владелец незначительной доли не обладает безусловным правом на вселение в квартиру, поскольку реализация им правомочий владения и пользования квартирой зависит от размера его доли и наличия соглашения о порядке пользования квартирой. Если соглашение о порядке пользования квартирой не достигнуто между долевыми собственниками, то удовлетворение требования одного из них о вселении в квартиру возможно только в случае определения порядка пользования квартирой и предоставления каждому из них конкретного помещения в ней соразмерно доли в праве что в данном случае, учитывая незначительный размер доли, не представляется возможным.<sup>1</sup>

Осуществление прав и свобод гражданина не должно приводить к нарушению прав и свобод других граждан (ч. 3 ст. 17 Конституции РФ).

В завершение следует отметить, что многие спорные вопросы, связанные с общей долевой собственностью на жилое помещение, не могут быть

---

<sup>1</sup> Бутова Е.А. О некоторых вопросах трансформации общей совместной собственности в долевую/ Е.А. Бутова // Современное право. 2014. № 6. С. 72.

разрешены без учета специфики жилищного права. Вместе с тем по нашему мнению, необходимо создания барьеров для дробления права собственности на жилые помещения и устранения дисбалансов между экономической и социальной функциями жилого помещения может быть дополнена следующими практическими соображениями.

Таким образом, необходимо:

- установить недопустимость дробления долей в праве собственности на жилое помещение на основании решения публичных органов (расходование средств материнского капитала и др.), а также путем заключения договоров, направленных на переход права собственности (купля-продажа, дарение и др.).

- установить преимущественное право проживающего наследника любой очереди на оформление жилого помещения в его единоличную собственность с выплатой иным наследникам денежных сумм за причитающуюся им долю.

- закрепить запрет дарения долей в праве собственности на жилое помещение лицам, не относящимся к членам семьи дарителя.

## АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

В судебной практике допускается предъявление собственником к другим участникам общей собственности на жилое помещение иска, основанного на ст. 304 ГК РФ<sup>1</sup>, иска о признании права общей долевой собственности на жилое помещение (п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 64<sup>2</sup>).

Вместе с тем долей в праве общей собственности на жилое помещение каждый из ее участников может распоряжаться по своему усмотрению, с учетом права остальных собственников на преимущественное приобретение отчуждаемой доли - при ее возмездном отчуждении (п. 2 ст. 246 ГК РФ) постороннему лицу.

Так, право преимущественной покупки у собственников возникает при продаже одним из них своей доли в праве общей собственности, за исключением случаев продажи доли с публичных торгов (с учетом правил ст. 255 ГК РФ) и продажи доли в праве общей собственности на земельный участок при одновременной продаже части расположенного на таком участке здания или сооружения либо помещения в них.

При нарушении продавцом названной обязанности любой из участников долевой собственности вправе в течение сокращенного срока исковой давности - трех месяцев - по суду требовать перевода на него прав и обязанностей по сделке, т.е. последняя недействительной не признается, происходит лишь изменение субъекта на стороне покупателя<sup>3</sup>.

Так, к примеру, если трехкомнатная квартира общей площадью 69 кв. м в трехэтажном доме (ветхий фонд в аварийном состоянии) в пределах ЦАО

---

<sup>1</sup> Определение ВС РФ от 24 апреля 2007 г. по делу № 78-В06-64 // URL: [co.nlsultant.ru/coNls/cgi/oNliNse.cgi?req=doc;base=ARB;№=40010](http://co.nlsultant.ru/coNls/cgi/oNliNse.cgi?req=doc;base=ARB;№=40010).

<sup>2</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания" // Вестник ВАС РФ, сентябрь, 2009. № 9.

<sup>3</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 №4 (ред. от 06.02.2007) "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом" // "Сборник постановлений Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам", М., "Спарк", 1994.

Москвы условно стоит 14500000 руб. и один из собственников имеет долю в размере всего лишь 1/12, то на нее приходится 5,75 кв. м. В квартире нет комнаты, которая соответствовала бы площади 5,75 кв. м, поэтому предоставление жилья собственнику с такой долей без ущемления жилищных прав собственника преобладающей по размеру доли невозможно.

При условной стоимости всей квартиры в 14500000 руб. доля в размере 1/12 площадью 5,75 кв. м будет стоить примерно 1208328 руб. ( $14500000 \text{ руб.} / 69 \text{ кв. м} = 210144 \text{ руб.}$  (стоимость 1 кв. м),  $210144 \text{ руб.} \times 5,75$ ), однако эта стоимость определяется в составе цены всей квартиры, как если бы она продавалась целиком. Рыночная стоимость самой отдельно взятой доли составляет существенно меньшую сумму, поскольку в такой ситуации при ее оценке используется понижающий коэффициент.

Запрета на применение оценщиками при оценке рыночной стоимости указанной доли понижающего коэффициента нет<sup>1</sup>, в отличие от ситуации с долями и акциями в компаниях, где арбитражные суды при разрешении вопроса о выплате действительной стоимости доли при выходе участника из общества, об обязательном выкупе акций при совершении определенных крупных и иных сделок указывают на невозможность применения понижающего коэффициента в связи с ущемлением прав миноритарных совладельцев компании<sup>2</sup>. Суды для удобства даже не отвергают экспертные заключения и отчеты об оценке, в которых был применен понижающий коэффициент, а просто указывают в решении на его неприменение, используя максимальную рыночную величину<sup>3</sup>.

Однако право принудительного выкупа возможно и при отсутствии заявления собственника о выделе принадлежащей ему доли, при условии что она является явно незначительной, хотя в юридической литературе на этот счет можно встретить иное мнение. В такой ситуации следует исходить не только из

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 08.10.2013 по делу № 33-3611/2013 // URL: [coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1224207](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1224207).

<sup>2</sup> Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 30.01.2015 № Ф10-4720/2014// URL: [coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=AC№;№=90218](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=AC№;№=90218).

<sup>3</sup> Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.06.2015 по делу № А26-10817/2012// URL: [coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=ASZ;№=171333](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=ASZ;№=171333).

необходимости обеспечить защиту права собственности на такую долю, но и из обязанности учитывать права всех остальных долевых собственников, которые в отличие от собственника незначительной доли имеют существенный интерес в использовании своих долей.

Так, в одном деле суд прекратил право собственности ответчиков на доли, поскольку одна из них составляла  $1/60$  и  $1/80$ , на которые с учетом общей площади квартиры приходилось только 0,89 кв. м и 0,67 кв. м соответственно. В квартире отсутствовали помещения, соразмерные таким долям. Кроме того, фактически ответчики в квартире не проживали, расходов по оплате коммунальных платежей не несли, т.е. не имели в ней существенного интереса.

Доли ответчиков в праве собственности были настолько малы, что осуществлять фактическое пользование спорным жилым помещением соразмерно доле в праве общей долевой собственности для них было невозможно. При определении размера компенсации на основе экспертного заключения суд также принял во внимание необходимый понижающий коэффициент<sup>1</sup>.

Аналогичным образом и в других делах со схожими фактическими обстоятельствами суды посчитали возможным лишить собственника долей в праве общей долевой собственности в размерах  $1/16$  и  $1/20$ , указав на ее явно незначительный размер, при том что фактически ответчик под предлогом доступа к своему имуществу будет пользоваться всей квартирой, на что права не имеет<sup>2</sup>.

Такое соотношение долей свидетельствует о наличии исключительного случая, когда данный объект не может быть использован всеми сособственниками по его назначению (для проживания) без нарушения прав собственника, имеющего большую долю в праве собственности, об отсутствии

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 30.01.2014 по делу №33-72 // URL: [co.NsultaNet.ru/co.Ns/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=SOJ;№=835400](http://co.NsultaNet.ru/co.Ns/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=SOJ;№=835400).

<sup>2</sup> Апелляционные определения Московского городского суда от 30.09.2015 по делу № 33-35820 // URL: [co.NsultaNet.ru/co.Ns/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1352055](http://co.NsultaNet.ru/co.Ns/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1352055).

возможности передать владельцу незначительной доли изолированное жилое помещение, соразмерное его доле в праве собственности<sup>1</sup>.

Раздел имущества, являющегося предметом общей долевой собственности на жилое помещение, осуществляется по соглашению ее участников и влечет прекращение общей собственности. Если только один из субъектов общей собственности желает выйти из состава ее участников, он вправе требовать выдела своей доли в соответствующем имуществе (после выдела между остальными участниками общей собственности отношения долевой собственности сохраняются). По соглашению участников общей долевой собственности на жилое помещение выделяющемуся сособственнику вместо выдела натуральной доли другими сособственниками может быть выплачена компенсация ее стоимости.

При недостижении соглашения между сособственниками раздел общего имущества, а также выдел из него натуральной доли осуществляются в судебном порядке.

Следует отметить, что выдел доли из общего имущества или его раздел возможны не всегда. Так, например, в отношении жилого дома они допустимы только при возможности выделения его изолированной части с отдельным входом либо переоборудования соответствующей части дома в изолированную. Если при этом образуемые в результате раздела доли в имуществе не соответствуют размерам долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение, соответствующая разница компенсируется.

При определенных обстоятельствах закон в принципе не признает за долевыми сособственниками права на выдел своей доли в общем имуществе в натуре, допуская лишь возможность соответствующей компенсации. Указанное право на компенсацию возникает в следующих случаях:

- 1) закон не допускает выдела доли в натуре (абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ);

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2013 № 4-КГ13-32// URL: [co№sulta№ot.ru/co№s/cgi/o№li№e.cgi?req=doc;base=ARB;№=369822](http://co№sulta№ot.ru/co№s/cgi/o№li№e.cgi?req=doc;base=ARB;№=369822).

2) выдел доли в натуре невозможен без несоразмерного ущерба общему имуществу (абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК РФ), например если он влечет невозможность или неудобство использования имущества по целевому назначению, значительное снижение материальной или художественной ценности последнего (см. п. 35 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ № 6/8<sup>1</sup>, п. 7 Постановления Пленума ВС РФ № 4);

3) по решению суда о выплате такой компенсации независимо от согласия собственника, заявившего требование о выделе своей доли в натуре, если последняя незначительна, не может быть реально выделена, а интерес выделяющегося собственника в использовании общего имущества несуществен (п. 4 ст. 252 ГК РФ, Определение Конституционного Суда РФ от 7 февраля 2008 г. № 242-О-О<sup>2</sup>).

Свое право собственности на квартиру или долю в праве на нее владелец может признать в судебном порядке в силу приобретательной давности, доказав открытый, добросовестный и непрерывный характер своего владения в течение 18 лет (15 лет минимальный срок владения квартирой и 3 года срок исковой давности) при отсутствии притязаний на нее со стороны иных третьих лиц<sup>3</sup>, например, в случае приобретения жилого дома родителем владельца, который в установленный срок не только не оформил свидетельство о праве на наследство, но и пропустил срок на обращение в суд, но при этом проживал

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 24.03.2016) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда РФ 1996 № 9, 1997 № 5.

<sup>2</sup> Определение Конституционного Суда РФ от 07.02.2008 № 242-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Сангаджиева Анатолия Анатольевича и Сидорова Олега Анатольевича на нарушение их конституционных прав абзацем вторым пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации" // URL: [coNesultaNet.ru/documeNet/coNes\\_doc\\_LAW\\_49765](http://coNesultaNet.ru/documeNet/coNes_doc_LAW_49765).

<sup>3</sup> Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 08.04.2015 по делу № 33-1395/2015// URL: [coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1223008](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1223008)



необходимое количество лет в нем, нес расходы по его содержанию и открыто владел как своим собственным имуществом<sup>1</sup>.

Такое право есть также у наследников владельца, если тот при жизни не успел оформить свой титул надлежащим образом. В качестве доказательств своей добросовестности владения объектом как своим собственным истец может представить документы о его приобретении в собственность: договор, акт, расписка, письма и другие доказательства покупки имущества<sup>2</sup>.

Сложнее будет обстоять дело в случае, когда один из совместно проживавших в одной квартире бывших супругов или лиц, не зарегистрировавших брак, умирает, не оставив завещания на свою долю в праве на нее второму супругу. Не являясь его наследником по закону, второй супруг рискует утратить возможность безраздельно пользоваться всей квартирой целиком, если о своих правах на спорную долю заявят наследники. При их отсутствии доля в праве на квартиру признается выморочным имуществом и переходит государству, при этом принятие такого наследства не требуется и отказ от него не допускается в силу ГК РФ, в связи с чем признание права собственности на него в силу приобретательной давности невозможно<sup>3</sup>. В данном случае считается, что истец по такому иску изначально должен был знать об отсутствии у него прав на спорную долю.

Право выбора гражданином места своего жительства не должно приводить к ущемлению прав других лиц, проживающих в квартире, в связи с чем предъявление иска о вселении в квартиру владельцем незначительной доли может быть расценено как злоупотребление правом, совершенное с целью причинить вред другим долевым собственникам, что влечет отказ в иске как в

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Нижегородского областного суда от 14.04.2015 по делу № 33-2611/2015// URL: [coNesultaNot.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1182510](http://coNesultaNot.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1182510)

<sup>2</sup> Определение Верховного Суда РФ от 28.07.2015 № 41-КГ15-16// URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=436540](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=436540)

<sup>3</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 10.04.2015 по делу № 33-6689// URL: [coNesultaNot.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1261001](http://coNesultaNot.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1261001)

случае попытки заселения самого собственника, так и членов его семьи, включая несовершеннолетних детей<sup>1</sup>.

В пользу истца по такому делу также будет свидетельствовать доказанный факт принятия ответчиком мер к продаже своей доли, о чем могут свидетельствовать такие обстоятельства, как: направление ответчиком истцу письма с предложением купить у него спорную долю<sup>2</sup>, размещение им информации о планируемой продаже своей доли с указанием своих контактов на интернет-площадках и в иных открытых источниках<sup>3</sup>, устные заявления о намерении ее продать, подтвержденные свидетельскими показаниями, или предоставленные непосредственно в судебном заседании<sup>4</sup> и др.

Незначительной не может быть признана доля в размере 1/2 в праве собственности, позволяющая ее обладателю определить порядок пользования общим имуществом, в том числе с выплатой компенсации другому сособственнику в случае предоставления на долю помещения части имущества большей площади, чем приходится на его долю, а вот доля в размере 1/3 уже может быть принудительно изъята в судебном порядке<sup>5</sup>.

Помимо этого в законе имеются случаи, когда сособственник вправе требовать передачи ему всей вещи с выплатой другим сособственникам соразмерной денежной компенсации, даже если те и не заявляли требование о выделе своей доли. В соответствии с п. 3 ст. 1168 ГК РФ<sup>6</sup> и п. 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 "О судебной

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 16.12.2015 по делу № 33-8678/15// URL: [coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1407522](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1407522)

<sup>2</sup> Постановление президиума Московского городского суда от 24.07.2015 по делу № 44г-88/2015// URL: [coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1346888](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1346888)

<sup>3</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 26.03.2015 по делу № 33-5472// URL: [coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1317848](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1317848)

<sup>4</sup> Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 19.11.2015 по делу № 33-9421/2015// URL: [coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1390777](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1390777)

<sup>5</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 15.12.2015 № 4г/7-12810/15// URL: [coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1429134](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1429134)

<sup>6</sup> "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья)" от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 28.03.2017)// "Собрание законодательства РФ", 03.12.2001, № 49, ст. 4552.

практике по делам о наследовании"<sup>1</sup> преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли входящих в состав наследства неделимой вещи, жилого помещения, раздел которого в натуре невозможен, имеют наследники, обладавшие совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь, в том числе на жилое помещение, не подлежащее разделу в натуре, которые могут воспользоваться этим правом преимущественно перед всеми другими наследниками, не являвшимися при жизни наследодателя участниками общей собственности на неделимую вещь, включая наследников, постоянно пользовавшихся ею, и наследников, проживавших в жилом помещении, не подлежащем разделу в натуре.

При этом не имеет значения, каким было соотношение размеров долей наследодателя и наследника в праве общей собственности на неделимую вещь, размер доли, причитающейся иным наследникам<sup>2</sup>, пользовался ли другой наследник этой вещью, также не учитываются возражения ответчиков против выплаты денежной компенсации, поскольку они правового значения не имеют<sup>3</sup>. Отсутствие таких возражений можно использовать как дополнительный аргумент в пользу принудительного выкупа, ссылаясь на то, что в этом случае нет спора о праве<sup>4</sup>.

Суд не принимает во внимание и такие обстоятельства, как желание наследника доли, не имеющего преимущественного права, проживать в квартире, нуждаемость его в жилье и возможность определить порядок пользования в соответствии с причитающейся ему долей, поскольку для целей

---

<sup>1</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 "О судебной практике по делам о наследовании"// "Патенты и лицензии", № 9, 2012 (извлечение)

<sup>2</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 14.10.2015 по делу № 33-22057/2015// URL: [co.n@sulta.net.ru/co.n@s/cgi/o.n@li.n@e.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1374638](http://co.n@sulta.net.ru/co.n@s/cgi/o.n@li.n@e.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1374638)

<sup>3</sup> Определение Верховного Суда РФ от 28.01.2014 № 5-КГ13-133// URL: [co.n@sulta.net.ru/co.n@s/cgi/o.n@li.n@e.cgi?req=doc;base=ARB;№=378308](http://co.n@sulta.net.ru/co.n@s/cgi/o.n@li.n@e.cgi?req=doc;base=ARB;№=378308)

<sup>4</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 26.10.2015 по делу № 33-39370// URL: [co.n@sulta.net.ru/co.n@s/cgi/o.n@li.n@e.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1375631](http://co.n@sulta.net.ru/co.n@s/cgi/o.n@li.n@e.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1375631)

реализации преимущественного права собственника, обладающего таким правом, они правового значения также не имеют и не учитываются<sup>1</sup>.

Наличие у других наследников иного жилого помещения, в котором они зарегистрированы и постоянно проживают, хотя и не имеет значения при реализации преимущественного права наследника-собственника, но также будет дополнительным аргументом в его пользу при рассмотрении требования о передаче ему доли<sup>2</sup>, равно как и направление наследниками наследнику, имеющему преимущественное право, заявления о намерении продать свою долю третьим лицам, свидетельствующее об отсутствии у них существенного интереса в использовании жилого помещения<sup>3</sup>.

Наделение преимущественным правом одних наследников на все наследственное имущество не должно вести к ущемлению прав и интересов других наследников. Это обуславливает обязательный предварительный характер предоставления соответствующей компенсации наследнику, не имеющему преимущественного права, которая, в частности, может быть внесена на депозитный счет суда до разрешения дела по существу<sup>4</sup>.

Предоставление компенсации за долю также может считаться гарантированным при условии внесения истцом соответствующей денежной суммы в депозит нотариуса с условием их выдачи ответчику, поручительство или гарантия со стороны третьих лиц, не вызывающих обоснованных сомнений в их платежеспособности, и т.д. Истец, таким образом, должен представить конкретные доказательства того, что он имеет достаточные денежные средства для выплаты компенсации в счет выкупаемой доли.

Одной из самых распространенных категорий споров в судебной практике в настоящее время является разрешение конфликтов между

---

<sup>1</sup> Определение Верховного Суда РФ от 22.01.2013 № 5-КГ12-97// URL: [co.Nlsulta.net.ru/co.Nls/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=ARB;№=317599](http://co.nlsulta.net.ru/co.Nls/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=ARB;№=317599)

<sup>2</sup> Определение Верховного Суда РФ от 27.03.2012 № 80-В11-11// URL: [co.nlsulta.net.ru/co.Nls/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=ARB;№=271135](http://co.nlsulta.net.ru/co.Nls/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=ARB;№=271135)

<sup>3</sup> Определение Мосгорсуда от 03.06.2014 №4Г/9-3325/2014// URL: [co.nlsulta.net.ru/co.Nls/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=SOJ;№=907168](http://co.nlsulta.net.ru/co.Nls/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=SOJ;№=907168)

<sup>4</sup> Апелляционное определение Челябинского областного суда от 05.08.2013 по делу № 11-7786/2013 // URL: [co.nlsulta.net.ru/co.Nls/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=SOJ;№=690830](http://co.nlsulta.net.ru/co.Nls/cgi/o.Nli.Ne.cgi?req=doc;base=SOJ;№=690830)

участниками общей долевой собственности по поводу различных вопросов, связанных с владением и пользованием вещью, в частности, по поводу пересмотра соотношения долей в праве собственности на вещь в связи с материальными вложениями одного из участников общей долевой собственности, а также в связи с необходимостью определения порядка пользования вещью.

При разрешении вопроса об определении порядка пользования квартирой учитывается мнение только участников общей долевой собственности. Суждения нанимателей и иных лиц, проживающих в квартире, но не обладающих какими-либо правами в отношении нее, судом во внимание не принимаются, в том числе в случае, когда такие лица в квартире зарегистрированы<sup>1</sup>.

Установление судом порядка пользования квартирой осуществляется применительно к конкретной текущей ситуации, существующей в отношениях между долевыми собственниками, исходя из комплекса различных факторов: общая и жилая площадь квартиры, размер доли и интересы каждого из них, нуждаемость в жилом помещении и др. Если впоследствии ситуация изменится, то может быть изменен и порядок пользования квартирой, что не влечет прекращения производства по делу между теми же лицами по тому же спору и тем же основаниям, поскольку в данном случае имеют место иные основания спора - изменение жилищной ситуации.<sup>2</sup>

Кроме того, после смены собственника установленный ранее судом порядок пользования квартирой не действует, и новый собственник с другими должен будет согласовать новый порядок или обратиться в суд, если ему не удастся достичь с ними договоренности. Это связано с тем, что, приобретая долю в праве собственности на квартиру, он не получает конкретной жилой площади в виде комнаты и до определения порядка пользования квартирой не

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Московского областного суда от 11.12.2012 по делу № 33-25058/2012 // URL: [co.nlsultant.ru/co.nls/cgi/o.nli.nle.cgi?req=doc;base=SOJ;№=537672](http://co.nlsultant.ru/co.nls/cgi/o.nli.nle.cgi?req=doc;base=SOJ;№=537672)

<sup>2</sup> Апелляционное определение Московского городского суда от 06.05.2015 по делу № 33-7709 // URL: [co.nlsultant.ru/co.nls/cgi/o.nli.nle.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1256120](http://co.nlsultant.ru/co.nls/cgi/o.nli.nle.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1256120)

сможет ее занять. Установленный судом порядок пользования квартирой действует только в отношении конкретных собственников<sup>1</sup>.

Споры по данной категории дел разнообразны, а анализ принимаемых решений демонстрирует отсутствие единого подхода. Продемонстрируем сказанное несколькими примерами.

Таким образом, все чаще судебная практика последних лет начинает склоняться к отрицательному ответу на обозначенный вопрос и отказывает в удовлетворении исков об определении порядка пользования, руководствуясь следующими утверждениями: "Таким образом, из материалов дела усматривается, что реальной возможности выделить истцу и несовершеннолетним детям отдельное жилое помещение, соответствующее их долям в праве общей собственности на квартиру, не имеется, а предложенный истцом порядок нарушает права остальных собственников"<sup>2</sup> или "на принадлежащую ей долю в праве общей собственности на квартиру (1/40) приходится 0,5 кв. м жилой площади, которые не могут являться самостоятельным объектом жилищных отношений... отсутствует реальная возможность использовать для проживания приходящуюся на долю истца жилую площадь в квартире"<sup>3</sup>. При этом в отсутствие четких разъяснений и доктринальных исследований в данной области суды усиливают свою аргументацию и ссылкой на ст. 10 ГК РФ, расценивая требования о вселении и определении порядка пользования как злоупотребление правом (что, безусловно, не является правильным), и указанием на изолированность как признак жилого помещения, содержащийся в легальном определении ст. 15 ЖК РФ (что нивелируется ст. 16 ЖК РФ, в которой объектом жилищных прав признается часть квартиры и дома).

---

<sup>1</sup> Апелляционное определение Свердловского областного суда от 28.04.2015 по делу № 33-5724/2015 // URL: [co.nls.ru/co.nls/cgi/o.nli.nle.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1247957](http://co.nls.ru/co.nls/cgi/o.nli.nle.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1247957)

<sup>2</sup> Мировой судья Каменского судебного района судебного участка № 2 г. Каменск-Шахтинский Ростовской области. 16.01.2014. URL: <https://rospravosudie.com>.

<sup>3</sup> Определение № 4-КГ13-32 // Бюллетень ВС. 2014. № 8. С. 5.

Об удовлетворении требований об определении порядка пользования, если один из собственников в жилом помещении не проживает.

Очевидная логика подсказывает, что данный иск возможен только в том случае, если правомочие пользования находится в стадии осуществления и собственники его реализуют. Вместе с тем опять же в отсутствие ответов на этот вопрос в законодательстве судами принимаются разные решения в схожих ситуациях. Так, в одном из решений суд установил, что "квартирой на момент судебного разбирательства пользуется только ответчик, который одну из комнат закрывает на замок, при этом какого-либо соглашения между сторонами о порядке пользования квартирой не достигнуто", и принял следующее решение: "...учитывая размер жилой площади, приходящейся на доли каждой из сторон, мировой судья считает необходимым в судебном порядке определить порядок пользования указанным в иске жилым помещением согласно предложенному истицей варианту"<sup>1</sup>.

В другом деле областной суд указал: "Судом также не учтено, что в определении порядка пользования стороны фактически не нуждаются, так как по объяснениям Гончаровой Д.В. в спорной квартире она не проживает, о намерении вселиться в жилое помещение в судебном заседании не заявляла, спор относительно пользования комнатами в жилом помещении между нею и истцом отсутствует, иск в данной части заявлен Гончаровым А.В. с целью распределения между сторонами расходов по содержанию жилья. Таким образом, предусмотренных приведенными выше нормами оснований для определения порядка пользования жилым помещением по данному делу у суда не имелось"<sup>2</sup>.

О применении ч. 2 ст. 247 ГК РФ (взыскивать плату за превышение доли в праве собственности), если порядок пользования был определен в суде.

---

<sup>1</sup> Решение от 25 сентября 2014 г. по гражданскому делу № 2-1 202/14 и.о. мирового судьи судебного участка № 3 Ленинского района г. Барнаула Алтайского края. URL: <https://rospravosudie.com>.

<sup>2</sup> Апелляционное определение 24 апреля 2013 г. г. Иркутск. Судебная коллегия по гражданским делам Иркутского областного суда по делу № 33-3067/13. URL: <https://rospravosudie.com>.

Статья 247 ГК РФ содержит общее и никак не конкретизированное указание на то, что при невозможности предоставления в пользование части общего имущества участник долевой собственности вправе потребовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Нарушение "права на предоставление в пользование части общего имущества" и "невозможность его осуществления" можно толковать как широко, так и узко. Под невозможностью предоставления можно понимать любые жизненные обстоятельства, препятствующие осуществлению права владения и пользования общим имуществом. Но, скорее всего, законодатель говорит о ситуации наличия желания собственника пользоваться жилым помещением, но которое не может быть осуществлено. Однако и в этом случае возможны как минимум следующие ситуации. Сособственник может препятствовать пользованию общим имуществом, суд отказал в удовлетворении иска об определении порядка пользования, суд определил порядок пользования, распределив имущество непропорционально размеру долей.

Более сложная ситуация для толкования возникает тогда, когда суд в принудительном порядке посчитал возможным определить порядок пользования таким образом, что предоставляемая в личное пользование часть общего имущества полностью не соответствует доле в праве собственности. Ответить на этот вопрос однозначно, учитывая имеющуюся законодательную базу, не представляется возможным. Основываясь исключительно на гражданско-правовых принципах, можно приводить аргументы в пользу положительного ответа на этот вопрос: 1) сособственник не имеет возможности в полном объеме пользоваться той "частью права собственности", которая ему принадлежит; 2) подобной возможности его лишил суд, императивно определив порядок пользования именно таким образом; 3) подобное требование базируется на основополагающих принципах гражданского законодательства: признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, обеспечении восстановления нарушенных



прав. Именно такой подход можно встретить во многих судебных решениях, базирующихся исключительно на нормах гражданского законодательства, в которых суды удовлетворяют требования о взыскании платы за превышение доли в праве собственности. По сути, фиксируя принудительный для собственника коммерческий наем в отношении площади жилого помещения, предоставленной в пользование по решению суда. При этом взыскиваемая плата определяется по рыночным нормам исходя из сложившейся платы за пользование жилым помещением на рынке недвижимости<sup>1</sup>.

Однако стоит усомниться в том, что подобный подход отвечает основным началам жилищного законодательства, требованиям гуманности и разумности. Практически невозможно представить себе ситуацию, при которой суд смог бы определить порядок пользования, не нарушив на несколько квадратных метров в ту или иную сторону соотношение доли в праве собственности и реально предоставляемые в пользование помещения. Учитывая конкретный сложившийся порядок пользования, отношения между сособственниками и иные заслуживающие внимание обстоятельства, суд, согласно позиции законодателя, принудительно определяет порядок пользования жилым помещением. Вина сособственника в том, что ему предоставлено помещение, превышающее его долю, отсутствует; никаких убытков другой сособственник от этого не несет; часто сам заявляет требование о таком определении порядка пользования. Все вышеуказанное, как представляется, дает основание согласиться с теми решениями судов, в которых истцу отказывается в требовании о выплате денежных средств за превышение доли в праве собственности, которое произошло на основании принудительного решения суда<sup>2</sup>. Возражения вызывает и сам подход судебных инстанций, определяющий плату за пользование исходя из рыночных цен за коммерческий наем в

---

<sup>1</sup> Решение мирового судьи судебного участка № 9 Орджоникидзевского судебного района г. Екатеринбурга Свердловской области от 28 августа 2014 г. по делу № 2-484/2014. URL: <https://rospravosudie.com>.

<sup>2</sup> Решение мирового судьи судебного участка № 61 Октябрьского судебного района г. Кирова по делу № 2-369/61/2015. URL: [rospravosudie.com/court-sudeb№y-uchastok-61-oktyabrskogo-rajo№a-s/act-225659987](https://rospravosudie.com/court-sudeb№y-uchastok-61-oktyabrskogo-rajo№a-s/act-225659987).

аналогичных жилых помещениях. Ведь механическое деление суммы месячных платежей за коммерческий наем не учитывает, что речь идет о доле в праве собственности, которая не может быть сдана по таким образом определяемой цене. Другими словами, если плата за двухкомнатную квартиру составляет 18 тыс. рублей в месяц, то это совершенно не означает, что 1/3 доли в праве собственности можно было бы передать по договору найма за 6 тыс. рублей в месяц. Это связано со значительным снижением экономической привлекательности доли в гражданском обороте по сравнению с "целым" жилым помещением.

Все вышесказанное позволяет сформулировать несколько исходных тезисов, необходимых для разрешения данной ситуации и формирования единообразной судебной практики:

- определять порядок пользования жилым помещением в судебном порядке возможно только в том случае, если количество изолированных комнат в квартире или доме не меньше количества собственников, между которыми определяется порядок пользования;

- непроживание собственника-истца или отсутствие заявленного им требования о вселении в жилое помещение является одним из оснований отказа в определении порядка пользования жилым помещением в судебном порядке;

- ст. 247 в части права собственника требовать компенсации при невозможности предоставления в пользование части общего имущества не должна применяться к случаям определения порядка пользования в судебном порядке. Исключение можно предусмотреть только для тех ситуаций, когда предоставляемая часть жилого помещения существенным образом расходится с размером доли в праве собственности. Представляется, что подобный запрет применения ст. 247 возможен и в том случае, если собственники заключили соглашение об определении порядка пользования, не зафиксировав там обязанности уплаты соответствующей компенсации.

## МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

### ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Данное занятие разработано для студентов ВПО по специальности Юриспруденция.

Форма занятия: лекция.

Метод: словесный.

Цель: познакомить с вопросами, связанными с правом общей собственности на жилое помещение

Задачи:

- 1) Дать определение праву общей собственности на жилое помещение;
- 2) Развивать умения и навыки анализировать, обобщать полученную информацию;
- 3) Формировать ответственное отношение к профессиональным знаниям.

План занятия: (90 мин.)

1. Организационная часть (10 мин.)

Деятельность преподавателя:

- 1.1. Преподаватель приветствует аудиторию и представляется ;
- 1.2. Проверка численности обучающихся по списку;
- 1.3. Озвучивание темы.

Деятельность студентов:

- 1.1. Приветствие преподавателя;
- 1.2. Поднятие руки, когда называют ФИО студента;
- 1.3. Запись темы.

2. Подготовка обучающихся к восприятию нового материала(10 мин.)

Деятельность преподавателя:

- 2.1. Опрос студентов об имеющихся знаниях:
  - Понятие жилого помещения?
  - 3 юридических признака жилого помещения?
  - Понятие общей собственности?

Деятельность студентов:

## 2.1. Ответы на вопросы:

- Жилым помещением является изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан.
- Понятие жилого помещения имеет ряд определенных юридических признаков: изолированность, недвижимость, пригодность для постоянного проживания.
- Право общей собственности - это право собственности на одну вещь, принадлежащее не одному, а двум и более лицам.

## 3. Изложение нового материала (40 мин.)

Жилые помещения являются объектом жилищных правоотношений<sup>1</sup>. Как правило, в качестве объекта жилищных правоотношений обозначаются изолированное жилое помещение, под которым подразумеваются квартира, комната или несколько комнат, индивидуальный жилой дом или часть дома<sup>2</sup>; жилое помещение, пригодное для постоянного в нем проживания, хотя бы предоставленное для временного проживания<sup>3</sup>.

Право общей собственности - это право собственности на одну вещь, принадлежащее не одному, а двум и более лицам (гражданам и (или) организациям, и (или) публично-правовым образованиям).

Общая собственность возникает при приобретении двумя и более субъектами неделимой вещи (к примеру, статуэтки, единого недвижимого комплекса) или вещи, которая не может быть разделена по закону.

Право общей собственности на жилое помещение - это право собственности на изолированное помещение, являющееся недвижимым

---

<sup>1</sup> Николаева Е. Ю. Сделки с жилыми помещениями / Е. Ю. Николаева // Жилищное право, 2014. № 5. С. 5.

<sup>2</sup> Чефранова О. А. Соотношение понятий «жилые помещения» и «нежилые помещения» в многоквартирном доме / О. А. Чефранова // Вестник Российской правовой академии, 2013. № 3. С. 42.

<sup>3</sup> Ганчин Т. В. Жилое помещение как объект права пользования / Т. В. Ганчин // Юриспруденция, 2013. № 13. С. 123.

имуществом и пригодное для постоянного проживания в нем граждан, принадлежащее не одному, а двум и более лицам.

Общая долевая собственность обозначает, что каждому сособственнику принадлежит доля именно в праве общей собственности, а не в имуществе. В соответствии с действующим гражданским законодательством (п. 2 ст. 244 ГК РФ) под долей собственников в общей собственности понимается арифметически выраженная доля в субъективном праве собственности на все общее имущество.

Гражданский кодекс предусматривает возможность возникновения общей совместной собственности на жилое помещение у супругов. Основанием возникновения законного режима общей совместной собственности у супругов является юридический факт заключения между ними брака. К совместной собственности супругов относится имущество, приобретенное ими в браке за счет общих средств. Напротив, добрачное имущество каждого из супругов, как правило, остается в их единоличной собственности. То же касается имущества хотя и приобретенного супругом во время брака, но полученного им в дар или по наследству, а также вещей его индивидуального пользования, не относящихся к предметам роскоши. Факт прекращения брака никоим образом не означает прекращения совместной собственности на нажитое в период брака имущество, так как он не указан в качестве основания прекращения отношений совместной собственности.

Владение и пользование общим имуществом участники общей совместной собственности на жилое помещение осуществляют по взаимному согласию, в противном случае оно определяется судом.

Распоряжение общим имуществом также должно происходить сообща. Причем в отношении такого распоряжения действует презумпция согласия всех сособственников, независимо от того, кто из них распорядился общим имуществом.

Общая собственность на жилое помещение может быть долевой и совместной. Право общей долевой собственности на жилое помещение

характеризуется определением в нем долей. В праве совместной собственности доли отсутствуют.

Владение и пользование имуществом, составляющим предмет общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех сособственников, а в случае возникновения спора - судом по требованию любого из них. Каждый из долевых сособственников вправе претендовать на владение и пользование частью общего имущества, соразмерной принадлежащей ему доле. Если кто-либо из собственников владеет и (или) пользуется частью общего имущества, не соответствующей размеру его доли, это несоответствие должно быть компенсировано.

Основанием возникновения права общей собственности являются различные юридические факты. Право общей собственности может возникать по следующим основаниям<sup>1</sup>:

- совершение гражданско-правовых сделок, в частности, приобретение двумя и более лицами вещи (например, при приватизации жилья);
- наследование или получение в дар двумя или несколькими лицами имущества;
- переработка общей вещи или совместное создание вещи;
- приобретение имущества лицами, состоящими в браке;
- получение доходов, плодов, продукции от использования имущества, находящегося в общей собственности;
- строительство на общие средства объекта, в частности, юридическими лицами или муниципальными образованиями, например, платной стоянки для автомашин;
- совместное приобретение права собственности на безнадзорных животных, клад, находку (ст. ст. 228 - 233 ГК), а также на движимое и недвижимое имущество в порядке ст. 244 ГК.

---

<sup>1</sup> *Егоров Н.Д.* Гражданское право: Учебник. В 3 т. / Н.Д.Егоров, И.В.Елисеев и др.; отв. ред. А.П.Сергеев. - М.: ТК Велби, 2008. – 848 с.

Право преимущественной покупки у собственников возникает при продаже одним из них своей доли в праве общей собственности, за исключением случаев продажи доли с публичных торгов. Для обеспечения преимущественного права покупки собственник, желающий произвести отчуждение своей доли третьему лицу, обязан известить других участников долевой собственности о своем намерении продать долю, с указанием цены и других условий продажи. Извещение должно совершаться в письменной форме и быть полученным адресатом (с учетом п. 1 ст. 165.1 ГК РФ). Если остальные собственники в течение месяца - при продаже недвижимости или в течение 10 дней - при продаже движимого имущества с момента их извещения откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю (в том числе проигнорировав сообщение о продаже), то продавец сможет продать свою долю на указанных в сообщении условиях третьему лицу.

По общему правилу доли собственников являются равными, если законом или договором не установлено иное. Согласно положениям п. 1 ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух и более лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Таким образом, общая собственность характеризуется многосубъектностью.

#### 4. Закрепление материала, тест . (20 мин.)

Деятельность преподавателя:

- 4.1. Раздать листки с вопросами;
- 4.2. Проверить и выставить баллы.

Деятельность студентов:

- 4.1. Ответить на вопросы теста;
- 4.2. Поднять руку по готовности.

#### 5. Подведение итогов (10 мин)

Право общей собственности возникает тогда, когда право собственности на одну и ту же вещь возникает у нескольких лиц, которые именуются собственниками.

Право общей собственности может принадлежать любым субъектам гражданского права в любом сочетании.

Субъекты права общей собственности как и любые другие субъекты права собственности могут осуществлять правомочия собственника, то есть владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, однако указанные правомочия они осуществляют сообща.

Общая собственность может быть с определением долей (долевая собственность) и без определения долей (совместная собственность) участников. Соответственно этому различают право общей долевой собственности и право общей совместной собственности.

В гражданском законодательстве установлен приоритет общей долевой собственности над совместной, по общему правилу общая собственность является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено обязательное образование совместной собственности на имущество.



## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Рассмотрев тему дипломной работы «Право общей собственности на жилое помещение» мы сделали вывод, что право общей собственности на жилое помещение - это право собственности на изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания в нем граждан, принадлежащее не одному, а двум и более лицам (гражданам и (или) организациям, и (или) публично-правовым образованиям).

Собственность – это право наиболее полного господства над вещью. С давних пор праву известен феномен общей собственности, когда несколько субъектов осуществляют господство над вещью одновременно.

Общая собственность на жилое помещение может быть долевой и совместной.

Право общей долевой собственности на жилое помещение характеризуется определением в нем долей. Например, трое граждан могут приобрести в складчину трехкомнатную квартиру в общую долевую собственность, причем их доли могут быть как равными (ГК РФ исходит из презумпции равенства долей), так и разными и определяться, в частности, в зависимости от размера взноса каждого из собственников на покупку этой квартиры. В праве совместной собственности доли отсутствуют (они не определяются, всем собственникам принадлежит целое, поделенное право на общую вещь).

Правоотношение общей долевой собственности следует рассматривать как сложное абсолютное правоотношение с множественностью управомоченных участников. В общей долевой собственности на жилое помещение каждый собственник обладает правом собственности на общее имущество, имеет право распоряжаться своей долей и одновременно несет обязанность воздерживаться от нарушения прав других собственников на указанное имущество.

Согласно положениям п. 1 ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух и более лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Таким образом, общая собственность характеризуется многосубъектностью.

Субъекты права общей собственности на жилое помещение, как и любые собственники, по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им имуществом, однако, они осуществляют свои правомочия сообща, будучи ограниченными правами других участников. По своей сути супружеская собственность представляет собой частный случай общей собственности на жилое помещение: супруги состоят в абсолютных правоотношениях с неопределенным количеством лиц, которые должны воздерживаться от ущемления их интересов. Право общей совместной собственности на приобретаемое жилое помещение между лицами, состоящими в зарегистрированном браке. Можно заключить, что время действия режима совместной собственности супругов, не заключивших брачный договор, непосредственно связано с моментом государственной регистрации брака. Вместе с тем факт прекращения брака никоим образом не означает прекращения совместной собственности на нажитое в период брака имущество, так как он не указан в качестве основания прекращения отношений совместной собственности.

В завершение следует отметить, что многие спорные вопросы, связанные с общей долевой собственностью на жилое помещение, не могут быть разрешены без учета специфики жилищного права. Вместе с тем по нашему мнению, необходимо создания барьеров для дробления права собственности на жилые помещения и устранения дисбалансов между экономической и социальной функциями жилого помещения может быть дополнена следующими практическими соображениями.

Таким образом, необходимо:

- установить недопустимость дробления долей в праве собственности на жилое помещение на основании решения публичных органов (расходование

средств материнского капитала и др.), а также путем заключения договоров, направленных на переход права собственности (купля-продажа, дарение и др.).

- установить преимущественное право проживающего наследника любой очереди на оформление жилого помещения в его единоличную собственность с выплатой иным наследникам денежных сумм за причитающуюся им долю.

- закрепить запрет дарения долей в праве собственности на жилое помещение лицам, не относящимся к членам семьи дарителя.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативные правовые акты

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. от 21.07.2014) Собрания законодательства РФ. 04.08.2014, № 31, Ст. 4398.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 28.03.2017) // Российская газета. № 238-239, 08 декабря 1994.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26 ноября 2001 № 146-ФЗ (в ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства РФ 03 декабря 2001, № 49, ст. 4552.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (в ред. от 03.07.2016, с изм. от 13.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 25 декабря 2006, № 52 (1 ч.), ст. 5496.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (в ред. от 28.12.2016) // Парламентская газета. 15.01.2005. № 7-8.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) // Российская газета. 30.10.2001. № 211-212.

Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. от 28.03.2017) // Российская газета. 27 января 1996. № 17.

Федеральный закон от 15.05.2001 № 54-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Гражданский кодекс Российской Федерации и Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // Российская газета. № 103, 31 мая 2001

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) // Собрание законодательства РФ. 20 июля 2015, № 29 (часть I), ст. 4344.

Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ (в ред. от 03.07.2016) "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" (с изм. и доп., вступ. в силу с 04.07.2016) // Российская газета. № 64-65, 06 апреля 1999.

Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (в ред. от 16.10.2012) "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // Бюллетень нормативных актов. 1992. № 1.

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в ред. от 27.02.2017) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность"// Российская газета. № 184, 22 августа 2006.

Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 07.09.2001 № 23 (в ред. от 03.05.2007) "О введении в действие Санитарных правил" (вместе с "СП 2.3.6.1066-01. 2.3.5. Предприятия торговли. Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов. Санитарно-эпидемиологические правила", утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 06.09.2001) (Зарегистрировано в Минюсте РФ 28.09.2001 № 2956)// Российская газета. 10 октября 2001. № 197.

СП 118.13330.2012\*. Свод правил. Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (утв. Приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 635/10) (в ред. от 07.08.2014)// М.: Минстрой России, 2014.

СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные (приняты Постановлением Госстроя РФ от 23.06.2003 № 109)// М.: Госстрой России, ФГУП ЦПП, 2004.

Мировой судья Каменского судебного района судебного участка № 2 г. Каменск-Шахтинского Ростовской области. 16.01.2014. URL: <https://rospravosudie.com>.

Санитарные нормы допустимой громкости звучания звуковоспроизводящих и звукоусилительных устройств в закрытых помещениях и на открытых площадках (утв. Главным государственным санитарным врачом СССР 07.07.1987 № 4396-87)// СПС Консультант Плюс

Закон г. Москвы от 12.07.2002 № 42 (в ред. от 14.12.2016) "О соблюдении покоя граждан и тишины в городе Москве"// Ведомости Московской городской Думы. 16 сентября 2002, № 8, ст. 168.

#### Судебная практика

Определение Конституционного Суда РФ от 07.02.2008 № 242-О-О "Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Сангаджиева Анатолия Анатольевича и Сидорова Олега Анатольевича на нарушение их конституционных прав абзацем вторым пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации" // URL: [consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_49765](http://consultant.ru/document/cons_doc_LAW_49765).

Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания"// Вестник ВАС РФ. № 9, сентябрь, 2009

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"// Бюллетень Верховного Суда РФ. № 8, август, 2015.

Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31.07.1981 № 4 (ред. от 30.11.1990) "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом"// Закон. 1997. № 3.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 "О судебной практике по делам о наследовании"// Патенты и лицензии. № 9, 2012 (извлечение).

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (в ред. от 24.03.2016) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"// Бюллетень Верховного Суда РФ 1996, № 9, 1997. № 5.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"// Бюллетень Верховного Суда РФ июль, 2010. № 7.

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом"// "Сборник постановлений Пленумов Верховных судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам", М., 1994.

Определение ВС РФ от 24 апреля 2007 г. по делу № 78-В06-64 // URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=40010](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=40010).

Определение ВС РФ от 6 декабря 2011 г. № 67-В11-5 // URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=242706](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=242706).

Определение Верховного Суда РФ от 28.07.2015 № 41-КГ15-16// URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=436540](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=436540).

Определение Верховного Суда РФ от 11 марта 2014 г. № 56-КГ13-12// URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=385479](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=385479).

Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 08.04.2015 по делу № 33-1395/2015// URL: [consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1223008](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1223008).

Апелляционное определение Московского городского суда от 30.01.2014 по делу №33-72 // URL: [coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=835400](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNeliNee.cgi?req=doc;base=SOJ;№=835400).

Апелляционные определения Московского городского суда от 30.09.2015  
по делу № 33-35820 // URL:  
co№sulta№et.ru/co№s/cgi/o№li№e.cgi?req=doc;base=SOJ;№=1352055.

Апелляционное определение Нижегородского областного суда от  
14.04.2015 по делу № 33-2611/2015// URL:  
consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1182510.

Апелляционное определение Московского городского суда от 10.04.2015  
по делу № 33-6689// URL:  
consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1261001.

Решение от 25 сентября 2014 г. по гражданскому делу № 2-1 202/14 и.о.  
мирового судьи судебного участка № 3 Ленинского района г. Барнаула  
Алтайского края. URL: <https://rospravosudie.com>.

Апелляционное определение 24 апреля 2013 г. г. Иркутск. Судебная  
коллегия по гражданским делам Иркутского областного суда по делу № 33-  
3067/13. URL: <https://rospravosudie.com>.

Решение мирового судьи судебного участка № 9 Орджоникидзевского  
судебного района г. Екатеринбурга Свердловской области от 28 августа 2014 г.  
по делу № 2-484/2014. URL: <https://rospravosudie.com>.

Решение мирового судьи судебного участка № 61 Октябрьского  
судебного района г. Кирова по делу № 2-369/61/2015. URL:  
[rospravosudie.com/court-sudebny-uchastok-61-oktyabrskogo-rajona-s/act-  
225659987/](https://rospravosudie.com/court-sudebny-uchastok-61-oktyabrskogo-rajona-s/act-225659987/).

Апелляционное определение Московского городского суда от 14.10.2015  
по делу № 33-22057/2015// URL:  
consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1374638.

Определение Верховного Суда РФ от 28.01.2014 № 5-КГ13-133// URL:  
consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=378308.

Апелляционное определение Московского городского суда от 26.10.2015  
по делу № 33-39370// URL:  
consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1375631.



Определение Верховного Суда РФ от 22.01.2013 № 5-КГ12-97// URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=317599](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=317599).

Определение Верховного Суда РФ от 27.03.2012 № 80-В11-11// URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=271135](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=271135).

Определение Мосгорсуда от 03.06.2014 № 4Г/9-3325/2014// URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=907168](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=907168).

Апелляционное определение Московского областного суда от 11.12.2012  
по делу № 33-25058/2012 // URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=537672](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=537672).

Апелляционное определение Московского городского суда от 06.05.2015  
по делу № 33-7709 // URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1256120](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1256120).

Апелляционное определение Свердловского областного суда от  
28.04.2015 по делу № 33-5724/2015 // URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1247957](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1247957).

Апелляционное определение Ульяновского областного суда от 08.10.2013  
по делу № 33-3611/2013 // URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1224207](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1224207).

Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 30.01.2015 №  
Ф10-4720/2014// URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ACN;n=90218](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ACN;n=90218).

Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от  
25.06.2015 по делу № А26-10817/2012// URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASZ;n=171333](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASZ;n=171333).

Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2013 № 4-КГ13-32// URL:  
[co№sulta№t.ru/co№s/cgi/o№li№e.cgi?req=doc;base=ARB;№=369822](http://co№sulta№t.ru/co№s/cgi/o№li№e.cgi?req=doc;base=ARB;№=369822).

Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от  
16.12.2015 по делу № 33-8678/15// URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1407522](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1407522).

Постановление президиума Московского городского суда от 24.07.2015  
по делу № 44г-88/2015// URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1346888](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1346888).

Апелляционное определение Челябинского областного суда от 05.08.2013  
по делу № 11-7786/2013 // URL:  
[coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNoliNoe.cgi?req=doc;base=SOJ;№=690830](http://coNesultaNet.ru/coNes/cgi/oNoliNoe.cgi?req=doc;base=SOJ;№=690830).

Апелляционное определение Московского городского суда от 26.03.2015  
по делу № 33-5472// URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1317848](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1317848).

Апелляционное определение Новосибирского областного суда от  
19.11.2015 по делу № 33-9421/2015// URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1390777](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1390777).

Апелляционное определение Московского городского суда от 15.12.2015  
№ 4г/7-12810/15// URL:  
[consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1429134](http://consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=SOJ;n=1429134).

#### Литература

*Алексикова О. Е.* Место права на жилище в системе конституционных прав и свобод человека и гражданина / О. Е. Алексикова // Права и свободы человека и гражданина: Актуальные проблемы науки и практики: Материалы III Международной научно-практической конференции. 2012. С. 79.

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

*Болотская С.В.* Практика рассмотрения дел о продаже чужого жилья в судебном порядке // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. № 7. С. 70.

*Бутова Е.А.* О некоторых вопросах трансформации общей совместной собственности в долевую/ Е.А. Бутова // Современное право. 2014.№6.С. 72.

*Ганчин Т. В.* Жилое помещение как объект права пользования / Т. В. Ганчин // Юриспруденция, 2013. № 13. С. 177.

*Гонгало Б.М.* Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 30.

*Егоров Н.Д.* Гражданское право: Учебник. В 3 т. / Н.Д.Егоров, И.В.Елисеев и др.; отв. ред. А.П.Сергеев. - М.: ТК Велби, 2008. – 848 с.

*Крашенинников П. В.* Жилищное право. 9-е изд., перераб. и доп. / П. В.Крашенинников. 2012.С.315.

*Красавчиков О.А.* Юридические факты в советском гражданском праве // Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права: Избранные труды: В 2 т. М., 2005. Т. 2. С. 188.

*Комбарова М.* Выделение доли в праве общей собственности // Жилищное право. 2014. № 11 стр.82

*Кичихин А. Н.* Жилищные системы права. Пользование системы права и собственность: учебное системы права пособие. М., 2011. С. 123

*Магомедова К. И.* Правовая природа жилого помещения / К. И. Магомедова // Семейное и жилищное право, 2012. № 4. С. 44;

*Макеев П. В.* О роли категории предназначенности в определении понятия жилого помещения / П. В. Макеев // Семейное и жилищное право, 2012. № 6. С. 47.

*Николаева Е. Ю.* Сделки с жилыми помещениями / Е. Ю.Николаева // Жилищное право, 2014. № 5. С. 76.

*Низамиева О.Н.* Соглашение об определении долей в общем имуществе и соглашение о разделе общего имущества супругов: особенности правового регулирования // Нотариус. 2005. № 4. С. 41.

Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2011. С. 795

*Попов М.Н., Пьянкова А.Ф.* О порядке распоряжения совместно нажитым имуществом бывшими супругами // Законодательство и экономика. 2015. № 1. С. 80

*Тарасова А.Е.* Зависимость правового регулирования отношений собственности на жилые помещения от требований жилищного законодательства // Юрист. 2011. № 18 С. 96.

*Титов А. А.* Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации: пост. коммент. с исп. законодательства субъектов РФ и новейш. суд. практики. 9-е изд., перераб. и доп. / А. А.Титов. М.: 2012. С. 83.

*Чефранова О. А.* Соотношение понятий «жилые помещения» и «нежилые помещения» в многоквартирном доме / О. А. Чефранова // Вестник Российской правовой академии, 2013. № 3. С. 46.

## **РЕФЕРАТ**

Дипломная работа выполнена на 59 страницах, содержит 18 нормативных правовых актов, 41 материал судебной практики и 20 научных источников.

Ключевые слова: ДОЛИ, ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, СОСОБСТВЕННИКИ, ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, СОВМЕСТНОЕ ИМУЩЕСТВО.

**Объект исследования:** гражданско-правовые отношения в области права общей собственности на жилое помещение.

**Предмет исследования:** комплекс нормативно-правовых актов, определяющих правовое регулирование права общей собственности на жилое помещение, а также правоприменительная практика.

**Цель работы:** исследовать понятие, содержание, виды и особенности защиты права общей собственности на жилое помещение с точки зрения новейших отечественных исследований, а так же разработка основных научных положений и эффективных методических рекомендаций, направленных на дальнейшее совершенствование правоотношений в рамках заданной темы.

Дан анализ нормативно-правовой основы в сфере права общей собственности на жилое помещение.

Проведен анализ материалов судебной практики за период 2013-2015 года по вопросам общей собственности на жилое помещение.

В результате исследования обобщён нормативно-правовой материал по вопросам права общей собственности на жилое помещение.