

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  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2018 г.

## **ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**

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

Идентификационный код ДР: 674

Исполнитель:  
студент группы ЗПВД-513

\_\_\_\_\_  
(подпись)

А.А. Русакова

Руководитель:  
ст. преподаватель

\_\_\_\_\_  
(подпись)

Ю.Ю. Левченко

Нормоконтролер:  
ст. преподаватель

\_\_\_\_\_  
(подпись)

К.А. Игишев

Екатеринбург 2018

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ..	6
1.1. Понятие права общей долевой собственности .....	6
1.2. Основания возникновения права общей долевой собственности.....	10
1.3. Понятие и правовая природа доли .....	16
2. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....	21
2.1. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности.....	21
2.2. Отчуждение доли в общем имуществе.....	26
2.3. Раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности и выдел из него доли.....	34
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ.....	39
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА .....	50
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	57
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....	59

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы «Общая долевая собственность» обусловлена следующими обстоятельствами.

На протяжении полутора веков реформ гражданского законодательства институт права общей собственности в Российской Федерации остается ярким примером стабильности в связи с тем, что основан на опыте многовековой давности. Римское гражданское право лежит в основе современного понимания права общей собственности

В качестве фундамента нормы гражданского законодательства о праве общей собственности подвергались лишь незначительным уточнениям, оставаясь неизменными.

Вместе с тем, римские юристы относились к общей собственности как к некоему гражданско-правовому казусу, который должен прекратить свое существование в правовом поле. Право собственности признается за хозяином вещи. И общее владение вещью выходит за рамки понимания собственности.

Вероятно, именно здесь следует искать причину того, что российское гражданское законодательство подобным образом относится к сособственникам и игнорирует экономическую защиту их при общем обладании вещью. Кроме того, в законодательстве не уделяется должного внимания длительности общего владения. Лишь в рамках современного семейного права стала актуальной проблематика совместного владения собственностью в официальном браке, порождая институт брачного договора.

Основной проблемой современного развития права общей собственности остается тот факт, что для общей собственности характерна множественность субъектов права, претендующих или владеющих на правах собственника одним и тем же объектом. Это приводит к различным спорным вопросам в процессе реализации права общей собственности. Следовательно, существует необходимость в специальном правовом урегулировании взаимоотношений общей собственности, расширяя положения главы 16 ГК РФ.

В России, как и в большинстве стран мира, право собственности, в принципе, занимает центральное место в системе вещных прав.

Гражданско-правовые нормы, образующие институт права общей собственности остаются фундаментом для нормальной, легко адаптирующейся к особенностям национальных законодательств, работы государства не только с рыночной, но и с любой другой формацией современного типа экономики

Таким образом, в целом, право собственности оказывается фундаментальным вещным правом. Все остальные права оказываются в роли имеющих лишь производный характер. Право собственности является комплексным правом. Оно поглощает через гражданско-правовое регулирование целую группу самостоятельных правомочий. Каждое из правомочий, к слову, может реализоваться отдельно в независимом режиме.

Объектом исследования являются гражданско-правовые отношения, которые складываются между участниками общей долевой собственности.

Предметом исследования являются правовые нормы, регулирующие указанные отношения, и практика их применения.

Целью исследования является правовой анализ сущности и особенностей права общей долевой собственности.

Данной целью определены задачи работы:

- раскрыть понятие права общей долевой собственности;
- охарактеризовать основания возникновения права общей долевой собственности и определение долей ее участников;
- проанализировать порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности;
- исследовать отчуждение доли в общем имуществе;
- рассмотреть раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности и выдел из него доли.

Теоретическую основу данного исследования составляют труды таких российских правоведов в области гражданского права, как Д.А. Баринов, П.А. Стрельников, Ю.А. Тарасенко, М.Ю. Тихомиров и др.

Методологической основой исследования является сочетание таких общенаучных и частно-научных методов исследования как анализ, синтез, исторический, формально-юридический, логический методы, а также метод сравнительного правоведения.

Нормативную основу работы составляют: Конституция РФ от 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07. 2014 )<sup>1</sup>, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017) (Далее по тексту – ГК РФ)<sup>2</sup>, и другие нормативные правовые акты.

Структура работы определена целью и задачами, и содержит введение, две главы, состоящие из шести параграфов, анализ правоприменительной практики, методическую разработку, заключение и список использованных источников.

---

<sup>1</sup> Российская газета.1993. 25 декабря.

<sup>2</sup> Российская газета.1994. 8 декабря.

# 1. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

## 1.1. Понятие права общей долевой собственности

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

Доктрина гражданского права по-разному определяет понятие «право собственности»<sup>1</sup>.

Право собственности – это система правовых норм, регулирующих отношения по владению, пользованию и распоряжению собственником принадлежащей ему вещью по собственному усмотрению и в своих интересах, также отношения по устранению вмешательства третьих лиц в сферу его хозяйственного господства<sup>2</sup>.

Право собственности – вещное право, в котором усмотрение собственника определяется его волей, пределами и ограничениями, установленными законом в интересах третьих лиц и общества в целом<sup>3</sup>.

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

Подводя итог вышесказанному, стоит отметить, что право собственности – совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения в

---

<sup>1</sup>Гражданское право. Внедоговорные обязательства: Учебное пособие / Попович М.М. Вологда: ВИПЭ ФСИН России, 2016. С. 56.

<sup>2</sup>Мардалиев Р.Т. Гражданское право / М.: Питер, 2018. С. 156.

<sup>3</sup>Иванова Е.В. Гражданское право России / М.: Книжный мир, 2018. С. 381.

сфере присвоения имущества, которое реализуется через правомочия владения, пользования, распоряжения имуществом и осуществления иных действий (не запрещенных законом и не нарушающих права и интересы третьих лиц) по отношению к другим лицам по поводу этого имущества (с надлежащим исполнением обязанностей по содержанию своего имущества).

При праве общей долевой собственности, которое принадлежит нескольким лицам, каждый из собственников не обладает всей полнотой права на вещь, а ограничен в своем праве правами других участников. Воля каждого из участников по отдельности недостаточна для осуществления права. Необходимо достигнуть соглашения по всем вопросам между всеми сособственниками. Как отмечено в литературе, «право общей собственности – право, при котором несколько лиц являются субъектами права собственности на одно и то же имущество, но так, что каждому из них принадлежит право только на его идеальную долю»<sup>1</sup>.

В п. 1 ст. 244 ГК РФ содержится определение общей собственности как имущества, находящегося в собственности двух или нескольких лиц, принадлежащего им на праве общей собственности. Законодатель разделяет общую собственность на общую совместную собственность и на общую долевую собственность. Сходство между двумя названными видами в том, что имущество принадлежит на праве общей собственности двум и более лицам. Существует несколько точек зрения в доктрине гражданского права по вопросу разграничения двух видов:

- в совместной собственности отсутствуют доли, поэтому сособственник не имеет права распоряжения долей;
- в общей совместной собственности есть доли, но их размер заранее не определен;

---

<sup>1</sup>Иванова Е.В. Гражданское право России / М.: Книжный мир, 2018. С. 382.

– разделение общей собственности на два вида является условным, так как размер долей собственников заранее известен и в совместной, и в долевой собственности;

– в основе отношений совместной собственности имеется равенство прав собственников, чего нельзя сказать о долевой собственности.

Каждая позиция имеет обоснование у ее сторонников, но представляется, что вторая точка зрения соответствует буквальному толкованию п. 2 ст. 244 Гражданского кодекса РФ: в совместной собственности доли имеются, но они не определены изначально. Доли устанавливаются при разделе между участниками собственности или при выделе доли одного из них<sup>1</sup>.

Выделим основные критерии, по которым можно отграничить общую долевую собственность от совместной собственности:

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

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

Субъекты: Совместная собственность – граждане, находящиеся, как правило, в личных и лично-хозяйственных отношениях; долевая собственность – физические лица, юридические лица, публичные образования;

Порядок реализации правомочий собственников: Совместная собственность – собственники сообща владеют и пользуются общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Каждый из участников вправе распоряжаться общим имуществом, если иное не установлено соглашением между ними, так как согласие на распоряжение

---

<sup>1</sup>Гуев А.Н. Гражданское право. Том I / М.: ИНФРА-М, 2018. С. 260.

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

Возможность трансформации одного вида собственности в другую: Трансформация совместной собственности в долевую собственность возможна при заключении договора между собственниками (при разделе общего имущества, при выделе доли одним из участников); трансформация долевой собственности в совместную собственность не допускается, так как образование совместной собственности возможно только в определенных законом случаях<sup>1</sup>;

Распределение результатов деятельности собственников: Совместная собственность – плоды, продукция и доходы от использования имущества поступают в состав общего имущества и используются всеми участниками в равной мере. Уплату налогов, сборов и иных платежей, расходы по содержанию имущества собственник выполняет без учета долевого принципа; долевая собственность – распределение соразмерно долям собственников, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Расходы по содержанию общего имущества производятся из размера доли в общем имуществе<sup>2</sup>.

Порядок раздела имущества и выдела доли: Совместная собственность – для начала необходимо определить размер доли каждого собственника и

---

<sup>1</sup>Юкша Я. А. Гражданское право: Учеб. пособие. — 4-е изд. — М.: ИНФРА-М, 2017. С. 246.

<sup>2</sup>Кодолов В.А. Гражданское право. Курс-минимум / М.: Магистр, 2018. С. 122.

произвести раздел или выдел доли; долевая собственность – раздел или выдел доли производится пропорционально доли каждого из участников.

Таким образом, мы выяснили юридическую природу права общей долевой собственности и теперь можем дать развернутое определение права общей долевой собственности на основе проведенного исследования. Право общей долевой собственности – совокупность правовых норм, регулирующих общественные отношения в сфере присвоения имущества, которое принадлежит двум и более лицам, которые по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются имуществом (не нарушая права и законные интересы других лиц, государства и общества в целом), принадлежащим одновременно им всем соразмерно долям, заранее определенным законом, судебным актом, договором, и известных им.

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

## **1.2. Основания возникновения права общей долевой собственности**

Общая собственность возникает всякий раз, когда несколько лиц приобретают право собственности на один и тот же предмет установленным законом способом<sup>1</sup>.

Право общей долевой собственности возникает на основании разных юридических фактов. В большинстве случаев это совершение несколькими лицами гражданско-правовых сделок, прежде всего купли-продажи и договоров о совместной деятельности, изготовление или создание ими новой неделимой вещи, наследование неделимой вещи несколькими лицами. В состав общего имущества поступают также плоды, продукция и доходы от использования

---

<sup>1</sup>Гражданское право / Алексей П.В., Рассолов М.М., Кузбагарова А.Н., 3-е изд. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. С. 289.

имущества, находящегося в общей долевой собственности, которые распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними<sup>1</sup>.

Традиционно основания возникновения права собственности принято делить на первоначальные и производные<sup>2</sup>. К первой группе относятся юридические факты, по которым отсутствует правопреемство. При производных основаниях право собственности нового собственника основывается на праве предыдущего собственника независимо от того, по воле или помимо воли предшествующего собственника происходит переход права собственности.

В юридической литературе отмечено, что происходит подмена терминов «основания» и «способ» приобретения права собственности. Под способом приобретения следует понимать фактические действия, с которыми закон связывает возникновение права собственности. Основаниями приобретения являются юридические действия и события<sup>3</sup>.

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

В связи с данным выводом, в юридической литературе разделяются первоначальные способы приобретения права собственности и производные. К первоначальным способам приобретения права собственности можно отнести создание вещи и завладение<sup>4</sup>. А уже основаниями приобретения права собственности на новую вещь являются:

---

<sup>1</sup>Михайленко Е. М. Гражданское право. Общая часть. Краткий курс лекций / М.: Юрайт, 2017. С. 92.

<sup>2</sup>Гражданское право. Договорные обязательства: Курс лекций / Асмандияров В.М. ФСИН России, 2016. С. 121.

<sup>3</sup>Кодолов В.А. Гражданское право. Курс-минимум / М.: Магистр, 2018. С. 122.

<sup>4</sup>Тихомиров М.Ю. Общее имущество в многоквартирном доме. Практическое пособие / М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2014. С. 99.

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

Основаниями приобретения права собственности путем завладения являются:

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

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

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

Случаями изъятия являются:

- национализация, которая осуществляется на основании специальных законодательных актов;
- реквизиция, осуществляемая на основании решений органов государственной власти;
- конфискация имущества, которая производится по решению суда либо в административном порядке;

– обращение взыскания на имущество по обязательствам собственника, осуществляемое на основании решения суда.

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

– выкуп недвижимого имущества, который осуществляется в результате изъятия земельного участка;

– выкуп бесхозно содержимых культурных ценностей, осуществляемый в результате угрозы утраты ими своего назначения;

– выкуп домашних животных при ненадлежащем обращении с ними.

Особым производным способом является внесение паевого взноса членами потребительского кооператива и другими лицами, имеющими право на паенакопления (например, супруги и члены семьи)<sup>1</sup>. Как представляется, данное основание можно отнести к способу передачи имущества.

Все перечисленные основания можно отнести и к основаниям возникновения права общей долевой собственности. Однако, основания возникновения права общей собственности не совпадают с основаниями возникновения права собственности, описанными в гражданском законодательстве. Это объясняется тем, что обстоятельства, относящиеся к общей собственности, порождают имущественную общность, а не право собственности. Поэтому необходимо различать основания возникновения права общей собственности от оснований возникновения права собственности.

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

---

<sup>1</sup>Толстой Ю.К. Гражданское право. Учебник / ред. А.П. Сергеев. М.: Проспект; Издание 2-е, перераб. и доп., 2015. С. 265.

собственности, а при ни достижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Можно сделать вывод, что законодатель разделяет возникновение общей долевой собственности на неделимое имущество и на делимое имущество. Исходя из указанных норм, общая долевая собственность на делимое имущество может возникать как в силу закона, так и на основании договора. Что касается общей долевой собственности на делимое имущество, то некоторые авторы полагают, что она возникает только в силу закона. Полагаем, данное мнение не соответствует законодательству. Во-первых, в ст. 244 ГК РФ прямо и четко об этом не сказано. Во-вторых, одним из важнейших принципов гражданского права является свобода договора, который заключается в том, что субъекты гражданского права вправе заключать договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. И в-третьих, большинство норм гражданского права имеют диспозитивный характер. Следовательно, договор, который направлен на создание общей долевой собственности на неделимое имущество, не противоречит нормам ГК РФ об общей долевой собственности<sup>1</sup>.

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

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

Особым основанием возникновения права общей долевой собственности является решение суда.

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

---

<sup>1</sup>Коршунова Н. М. Гражданское право. В 3 частях. Часть 3 / под редакцией В.П. Камышанского, В.И. Иванова. М.: Эксмо, 2018. С. 248.

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

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

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

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

Необходимо обратить внимание на то, что прямо об образовании общей долевой собственности у поклажедателей на переданные на хранение вещи в ст. 890 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (в ред. от 05.12.2017)<sup>1</sup> не говорится. Кроме того, основная часть норм, регулирующих режим общей собственности, не может применяться к такой ситуации, но такое последствие очевидно.

В связи с этим, полагаем необходимым закрепить в ГК РФ норму, согласно которой в случае передачи на хранение несколькими лицами вещей,

---

<sup>1</sup> Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. №5. Ст. 410.

определенных родовыми признаками, вещи эти обезличиваются хранителем и устанавливается общая долевая собственность сдавших вещи на хранение в соответствии с количеством сданных ими вещей.

### 1.3. Понятие и правовая природа доли

Как известно, общая собственность в современном законодательстве РФ подразделяется на два вида: общая совместная собственность; общая долевая собственность. Наибольший интерес в рамках настоящего исследования представляет общая долевая собственность на жилые помещения, поскольку такого понятия как «доля в праве общей долевой собственности на жилые помещения» (далее — доля) формально не существует<sup>1</sup>.

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

Предположим, что гражданин А. заключил договор купли-продажи 1/2 доли в праве общей долевой собственности на квартиру с гражданином Б. При нынешнем течении гражданского оборота совершенно не понятно, что именно гражданин А. приобретает в собственность у гражданина Б., поскольку правовая природа доли законодательством не определена. Едва ли можно сказать о том, что приобретена в собственность часть квартиры, поскольку она фактически не выделена из ее состава<sup>2</sup>.

На сегодняшний день доля активно участвует в гражданском обороте. Однако в ст. 128 ГК РФ, ст. 15 и 16 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 № 188-ФЗ (в ред. от 31.12.2017)<sup>3</sup> доля как объект

---

<sup>1</sup>Гонгало, Б. М. Гражданское право. Жилищное право. Семейное право. Избранное / М.: Статут, 2016. С. 156.

<sup>2</sup>Гражданское право. Особенная часть / Павлова И.Ю. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. С. 96.

<sup>3</sup>Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. № 1 (часть I). Ст. 14.

гражданских и жилищных прав не упоминается. Ввиду этого представляется интересным рассмотреть вопрос о возможности отнесения доли к объектам гражданских и (или) жилищных прав.

Так, согласно положениям ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся:

- вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права;
- результаты работ и оказание услуг;
- охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации;
- нематериальные блага.

Объектами жилищных прав являются жилые помещения (ч. 1 ст. 15 ЖК РФ). Согласно ст. 16 ЖК РФ к видам жилого помещения относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната<sup>1</sup>.

При исследовании проблемы определения правовой природы доли проанализируем возможность отнесения доли к закрепленным в нормах гражданского и жилищного законодательства объектам права.

Дискуссионным является вопрос о правовой природе доли как объекта гражданских прав. Наиболее подходящим, с точки зрения норм гражданского законодательства, было бы отнесение доли к вещи или имущественным правам. В отношении первого — вещи, отметим следующее. В действующем законодательстве не совсем ясно, что следует понимать под вещью. Традиционно к вещам относят предметы материального мира, которые могут быть в обладании человека, служат удовлетворению его потребностей.

Очевидно, что доля в праве общей долевой собственности на квартиру может быть в обладании человека и служит для удовлетворения его потребностей. Вместе с тем, такая доля не является предметом материального

---

<sup>1</sup>Гонгало Б. М. Гражданское право. Жилищное право. Семейное право. Избранное / М.: Статут, 2016. С. 156.

мира, поскольку доля - это физически неосязаемый объект. В связи с этим думается, что доля не является вещью<sup>1</sup>.

Наряду с вещами к объектам гражданских прав относятся имущественные права. Законодатель, указывая в ГК РФ имущественные права в качестве объекта гражданских прав, не раскрывает понятие «имущественные права».

Общеизвестно, что имущественные права, в отличие от вещей, не являются объектами материального мира. Однако, как и вещи, имущественные права служат для удовлетворения потребностей человека.

Цивилисты выделяют различные признаки имущественных прав<sup>2</sup>.

Например, имущественные права должны обладать следующими признаками: имущественные права должны иметь определенную денежную оценку; всегда должно быть известно кому лицу, получившее имущественное право, должно выплатить соответствующий денежный эквивалент.

Имущественным правам присущи такие признаки, как: имущественные права принадлежат определенному лицу; имущественные права выступают средством реализации имущественного интереса; имущественные права подлежат денежной оценке; имущественные права не присущи субъекту изначально в силу самого факта его существования; имущественные права обладают признаком отчуждаемости.

«Имущественные права, принадлежащие конкретному субъекту, так же как и любое другое имущество, имеют соответствующую социально-экономическую ценность, способную удовлетворять как индивидуальную, так и предпринимательскую потребность, что служит основанием возникновения различных гражданско-правовых отношений»<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup>Белов В.А. Гражданское право России. Том 2. Общая часть. Лица, блага, факты / М.: Юрайт, 2016. С. 278.

<sup>2</sup>Гражданское право: Учебник: В 2 томах Том 2 / под общ. ред. Карпычева М.В., Хужина А.М., Демичев А.А. и др. М.: ИНФРА-М, 2016. С. 256.

<sup>3</sup>Гонгало Б. М. Гражданское право. Жилищное право. Семейное право. Избранное / М.: Статут, 2016. С. 156.

Анализ вышеуказанных точек зрения ученых позволяет сделать вывод о том, что доля обладает рядом признаков, которые присущи имущественным правам. Например, доля принадлежит конкретному лицу, подлежит денежной оценке и является отчуждаемой. Ввиду этого, не погружаясь в детальный анализ юридической природы имущественных прав, долю можно условно отнести к имущественным правам.

Кроме того, Росреестр в Письме «О рассмотрении обращения» от 25 февраля 2016 г. № 14-исх/02424-ГЕ/16 указал, что доля в праве собственности - это имущественное право<sup>1</sup>.

Коль скоро долю с некоторой условностью можно отнести к имущественным правам, то следует обратить внимание на точку зрения Д.А. Баринова<sup>2</sup>. Исследователь предлагает рассматривать долю как самостоятельное имущественное право, поэтому полагает, что целесообразно, как минимум, дополнить ст. 128 ГК РФ указанием на долю в праве собственности как на отдельный объект гражданских прав — самостоятельное имущественное право.

Доля как объект жилищных прав. Прежде всего, проблема, связанная с определением правовой природы доли, вызвана дроблением права собственности на жилые помещения. Так, при реализации права граждан на распоряжение материнским (семейным) капиталом путем приобретения доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение Пенсионный фонд РФ отказывает в приеме документов, мотивируя тем, что доля в соответствии со ст. 16 ЖК РФ не является жилым помещением.

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

---

<sup>1</sup> Гражданское право. Особенная часть / Павлова И.Ю. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. С. 96.

<sup>2</sup> Баринов Д.А. Некоторые теоретические аспекты определения понятия доли в праве собственности // Вопросы российского и международного права. 2016. № 5. С. 31.

Вместе с тем, в п. 4 ст. 16 ЖК РФ указано, что комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире. В то же время непонятно, что тогда следует понимать под частью жилого помещения, а также в ЖК РФ отсутствует понятие доли. В связи с этим, остается открытым вопрос о соотношении доли и части жилого помещения<sup>1</sup>.

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

Если обратиться к юридической литературе, то отнесение доли к части жилого помещения ставится под сомнение. Например, авторы постатейного комментария к ЖК РФ отмечают, что, вероятно, часть жилого дома или квартиры - это комната или несколько комнат этого дома или квартиры, являющиеся объектом жилищных прав. Однако упоминание о доле отсутствует<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>Бунич Г.А. Гражданское право. Особенная часть / А.А. Гончаров, Ю.Г. Попонов. М.: Дашков и Ко, 2015. С. 237.

<sup>2</sup>Гомола, А. И. Гражданское право / М.: Академия, 2017. С. 241.

## **2. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

### **2.1. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности**

В Российской Федерации граждане имеют полное право владеть некоторой собственностью. В зависимости от способа реализации данного права собственность может находиться как в единоличном владении, так и в общем. Именно к последнему относится, так называемое, долевое имущество, вызывающее много вопросов у жителей нашей страны.

Вопросы распоряжения со стороны дольщиков совместным имуществом урегулированы Гражданским и Жилищным кодексами РФ.

Несмотря на то, что права и свободы граждан во всех сферах жизнедеятельности подробно освещены в многочисленных законодательных актах, немалое количество злободневных вопросов трудно решить простым, юридически неподкованным гражданам РФ. Однако, что касается рассматриваемой нами темы, то здесь все предельно просто. Все понятия долевого владения собственностью доступно освещены в Гражданском Кодексе РФ и Жилищном Кодексе РФ.

Рассматривая долевое имущество в законодательном разрезе, первоочередно стоит обратиться к ГК РФ. Именно в данном нормативном акте имеется целая 16 глава ГК РФ, посвящена общей собственности и в частности долевой. Внимательно проанализировав всю информацию в них можно выделить следующие основные понятия:

Любое имущество, принадлежащее на правах собственности двум или более лицам, находится у них на правах общей собственности (ст. 244 ГК РФ).

В зависимости от реализации права владения общая собственность может быть либо совместной (без подразделения конкретных долей на каждого собственника), либо долевой (ст. 244 ГК РФ).

Общее имущество называется долевым в тех случаях, когда на основании других законов не может быть квалифицировано как совместное (ст. 244 ГК РФ).

Любая совместная собственность по решению суда или обоюдному согласию ее владельцев может быть преобразована в долевую (ст. 244 ГК РФ).

Размер долей каждого собственника определяется или по их обоюдному согласию, или по решению судебного органа. Если доли никаким образом определены не были, то они считаются равными по умолчанию (ст. 245 ГК РФ).

Порядок пользования и распоряжения долевым имуществом определяется либо судебным органом, либо заключенным между собственниками соглашением (ст. 246-247 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 2 ст. 247 Гражданского кодекса РФ участник долевой собственности обладает правом на предоставление в его владение и использование части общего имущества, пропорциональной его доле, а при невозможности этого имеет право требовать от других участников, которые владеют и пользуются имуществом, соразмерной к его доле компенсации.

По смыслу данной нормы любое отклонение реальной доли от идеальной, а, тем более, отказ в предоставлении части имущества пропорционально доле, дает совладельцу право на компенсацию. Как правильно указал суд по одному из дел: «компенсация, упомянутая в ст. 247 Гражданского кодекса РФ, выступает возмещением понесенных одним сособственником имущественных потерь, которое появляются при объективной невозможности осуществления им полномочий по владению и пользованию имуществом, входящим в его долю, в результате действий другого совладельца, включая, когда другой сособственник за счет потерпевшего использует больше, чем ему причитается. В этом случае ограниченный в осуществлении правомочий участник общей долевой собственности обладает правом поднять вопрос о выплате ему компенсации»<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>Определение Санкт-Петербургского городского суда от 06 марта 2012 г. № 33-3341/2012 // URL: <http://www.consultant.ru/>

Учитывая вышеизложенное, суд сделал еще один заслуживающий внимания вывод: «истец, который просит выдать ему в пользование жилое помещение меньшей площади, чем его доля, имеет право требовать оплату за использование части имущества, превышающей доли ответчиков, только одновременно с предъявлением иска об определении порядка пользования имуществом. После принятия этого решения истец уже не имеет права ставить вопрос об уплате ему компенсации другим участником долевой собственности. Другой подход привел бы к нарушению прав другого владельца, который согласился получить в свое пользование большее по размеру помещение, не предполагая возникновения последующих неблагоприятных последствий для него, в форме взыскания денежной компенсации за превышение доли»<sup>1</sup>.

Коммунальные платежи при определении суммы компенсации, которая установлена пунктом 2 ст. 247 Гражданского кодекса, не принимаются во внимание.

Как было отмечено ранее, все, что связано с практикой долевого владения, подробно и доступно освещено законодательством РФ. Основным источником прав собственников долевого имущества является Гражданский Кодекс. Согласно 244-255 ст. ГК РФ владелец доли в общем имуществе имеет права на:

- проведение ремонта или прочего улучшения общего имущества, с последующим увеличением пропорционально своей доли исходя из внесенного вклада в улучшение общего имущества;
- распоряжение своей долей так, как пожелает нужным, но не выходя за рамки заключенного между всеми собственниками соглашения или вынесенного судом решения по разделению имущества на доли;
- отказ от своей доли, если такого решения требуют обстоятельства, и получение соответствующей компенсации от остальных собственников;

---

<sup>1</sup>Агафонова Н. Н. Гражданское право: учебник: в 3 и. 1/: учеб. / В. П. Мозолин. — М.: Проспект, 2016. С. 127.

- получение части дохода, полученного от использования всего долевого имущества, пропорционального соразмерности его доли;
- решение всех спорных вопросов, возникающих при совместном владении долевым имуществом между его собственниками, в судебном порядке или мирным путем;
- осуществление выдела своей доли в случаях, определенных законодательством.

Обязанности собственников долевого имущества, как и права, регламентированы действующим законодательством РФ. Поэтому для их определения стоит обратиться все к тем же ГК РФ и ЖК РФ. В соответствии с данными законодательными актами обязанности у собственников долевого имущества следующие:

- исправно придерживаться всех положений договора, заключенного между собственниками долевого имущества, или вынесенного судом решения;
- нести расходы на содержание имущества, соразмерные их долям (налоги, ЖКУ и т.д.);
- в письменной форме извещать остальных собственников о любых действиях и согласовывать с остальными собственниками любые действия, которые отдельный собственник хочет осуществить со своей долей;
- только аргументировано отказывать в выделе долей или отчуждении от них другим собственникам;
- исполнять все обязательства, которые должен исполнять любой гражданин РФ. Даже незначительное неисполнение своих обязанностей одним из собственников долевого имущества может стать поводом для соответствующего судебного иска со стороны других собственников.

Распоряжение собственниками своей долей собственности возможно только при соблюдении установленных прав и обязанностей всех сособственников имущества.

Распоряжение долевым имуществом его собственниками основывается на соблюдении всех представленных выше прав и обязанностей, принадлежащих им же<sup>1</sup>.

В соответствии со ст. 247 ГК РФ можно определить следующее: распоряжаться долевой собственностью можно только с учетом ранее оговоренных условий с остальными долевыми владельцами или исходя из установленных судебным решением правил.

Обобщив все законодательные моменты, можно определить основные принципы распоряжения долевой собственностью:

Полученной долей мирным путем или же по решению суда собственник имеет полное право распоряжаться так, как пожелает нужным. Однако он не имеет права нарушать условия долевого владения, определенные соглашением между остальными собственниками или же решением суда.

Ущемление прав остальных собственников при распоряжении своей частью имущества со стороны одного собственника недопустимо.

Все решения, принимаемые долевым владельцем, относительно распоряжения своей частью имущества должны быть обсуждены и согласованы с остальными собственниками долевого имущества. Нарушение порядка распоряжения долевым имуществом является недопустимым.

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

---

<sup>1</sup>Гражданское право / ред. С.П. Гришаева. М.: ЮРИСТЪ, 2018. С. 248.

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

## **2.2. Отчуждение доли в общем имуществе**

В свете реформы основ деятельности нотариата российское гражданское законодательство сравнительно недавно претерпело ряд последовательных изменений относительно правил отчуждения долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.

До 29 декабря 2015 г. сделку по отчуждению доли в праве общей собственности на недвижимость дозволялось совершать в простой письменной форме, поскольку применялись общие нормы о соответствующих договорах (в частности, ст. 550 Гражданского кодекса РФ).

В соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в пункт 1 ст. 24 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» были внесены изменения, согласно которым сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу стала подлежать обязательному нотариальному удостоверению и ее можно совершить не ранее, чем по

истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

В итоге после первой волны законодательных изменений распоряжение долей в праве общей собственности на недвижимость должно было удостоверяться нотариально при наличии следующих условий: сделка представляет собой куплю-продажу; покупателем является постороннее лицо, т.е. субъект, не имеющий статуса сособственника<sup>1</sup>.

Следовательно, с 29 декабря 2015 г., в частности, безвозмездное отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимость или продажа такой доли сособственнику не обязательно должны были облекаться в нотариальную форму.

Положения о форме и порядке совершения рассматриваемых сделок получили закрепление и дальнейшее развитие в ст. 42 Федерального закона от 13 июня 2015 года № 218-ФЗ (в ред. от 03.04.2018.), вступившего в силу с 1 января 2017 года.<sup>2</sup>

Весьма спорной в этом плане является квалификация характера сделки по внесению доли в праве общей собственности на недвижимость в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью.

В настоящее время действуют разъяснения, изложенные в Постановлении 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»<sup>3</sup> о том, что получение имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал является возмездным приобретением, так как в результате внесения вклада лицо приобретает права участника хозяйственного общества (товарищества).

---

<sup>1</sup>Гражданское право России. Практикум. Часть 2 / под редакцией П.В. Рамзаева. М.: Ай Пи Эр Медиа, 2018. С. 124.

<sup>2</sup> Российская газета. 2015. 17 июля.

<sup>3</sup> Российская газета. 2010. 21 мая.

Большинство нижестоящих судебных инстанций также высказывали позицию, что доля в капитале приобретается взамен на вклад<sup>1</sup>, а внесение вклада в уставный капитал (сделка по учреждению хозяйственного общества) не является дарением (безвозмездной сделкой), поскольку отчуждатель вклада приобретает статус участника общества со всем объемом прав, в том числе на участие в управлении обществом, на получение прибыли, отчуждение своей доли в уставном капитале общества, выход из состава участников и выплату действительной стоимости доли<sup>2</sup>. Возмездный характер отношений по формированию уставного капитала не вызывает возражений и в юридической литературе<sup>3</sup>.

Однако есть и альтернативные подходы к определению правового характера внесения вклада в уставный капитал организации.

Некоторые суды категорично отмечают, что сделка по передаче имущества в уставный капитал общества является безвозмездной, либо обращают внимание, что Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» не предусматривает возмездность такой сделки, как оплата уставного капитала. Кроме того, до принятия Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 в доктрине обосновывалась неочевидность возмездности внесения вклада в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью. Так, Р.С. Бевзенко исходил из того, что основанием для внесения имущества в уставный капитал ООО является договор его участников, в котором создаваемое юридическое лицо не является стороной, а сам акт надления имуществом в виде взноса в уставный капитал ООО не имеет явного sinalлагматического характера в силу отсутствия встречности исполнений.

---

<sup>1</sup>Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 6 июня 2007 г. № Ф08-3071/07-1270А // URL: <http://www.consultant.ru/>

<sup>2</sup>Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22 октября 2012 г. № Ф03-4630/12 по делу N А73-4021/2011 // URL: <http://www.consultant.ru/>

<sup>3</sup>Стрельников П.А. Виндикационный иск в защите права собственности на недвижимое имущество юридических лиц // Журнал российского права. 2014. № 9. С. 53.

А.Ю. Тарасенко аналогичным образом делал вывод, что считать договор о создании юридического лица возмездным (по типу простого товарищества) несколько преждевременно, поскольку взаимоотношения общества и участника являются корпоративными<sup>1</sup>.

Вклад в уставный капитал передается на праве собственности корпорации, которая не состоит с учредителем (участником) в договорных отношениях, а в соответствии со ст. 423 ГК РФ возмездными или безвозмездными могут быть именно договоры, т.е. сделки, которые по своей природе обеспечены возможностью принудительно требовать от контрагента исполнения обязательства. При этом возмездным считается только договор, по которому сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей. Договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное<sup>2</sup>.

Необходимо констатировать, что учредитель ООО имеет юридическую обязанность внести вклад (ст. ст. 9, 16 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»), но это не образует гражданско-правового обязательства, поскольку, как обоснованно отмечается в доктрине и судебной практике, общество не вправе требовать от участника исполнения им обязанности внести вклад в уставный капитал, так как данную обязанность нельзя рассматривать в буквальном смысле ст. 309 ГК РФ. Из ГК РФ и Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» следует, что обязательственные правоотношения применимы к участнику общества в случае неполного внесения им вклада в рамках лишь ответственности по требованиям кредиторов к обществу как к должнику<sup>3</sup>. В итоге отсутствие возможности принудительно реализовать встречность

---

<sup>1</sup>Тарасенко Ю.А. О недействительности основания внесения вклада в уставный капитал акционерного общества // Законодательство. 2005. № 1. С. 30.

<sup>2</sup>Гражданское право / Рассолова Т.М. - М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2015. С. 384.

<sup>3</sup>Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20 августа 2010 г. по делу № А82-8134/2009 // URL: <http://www.consultant.ru/>

предоставления ставит под сомнение классическое понимание возмездности рассматриваемых корпоративных правоотношений.

А.П. Стрельников предполагает, что встречное удовлетворение не обязательно должно последовать от контрагента, для того чтобы отношение квалифицировалось как возмездное<sup>1</sup>. Данное замечание вполне справедливо, но в любом случае встречное предоставление во всех возмездных правоотношениях должно осуществляться каким-либо лицом принадлежащим ему имуществом, а именно контрагентом или по его поручению третьим лицом (ст. 313 ГК РФ). В ситуации оплаты уставного капитала корпорации Пленумы ВС РФ и ВАС РФ исходили из того, что учредитель вносит вклад и взамен приобретает права участника, иными словами, долю в уставном капитале. Но хозяйственное общество не владеет и не является собственником доли в своем уставном капитале, кроме случаев, установленных законом, поэтому юридическое лицо не совершает встречного предоставления по передаче учредителю (участнику) доли участия в капитале. Право корпоративного участия возникает в силу закона, поскольку приобретатель такого права создает корпорацию или увеличивает размер ее капитала. Сама корпорация право управления собой учредителю (участнику) не предоставляет. В этом плане весьма оригинально выглядит судебная позиция, в соответствии с которой доля в уставном капитале определяется как преобразованный вклад. Следует полагать, что учредитель не получает долю в уставном капитале как классическое встречное предоставление, которое является имуществом другого участника гражданского оборота, а трансформирует своим поведением свое же имущество (вклад) в иное имущественное благо (долю в уставном капитале), которое представляет собой совокупность имущественных прав и обязанностей, совокупность имущественных и неимущественных прав, являющихся объектом вещных и корпоративных отношений. Само юридическое лицо в традиционном понимании не рассчитывается с

---

<sup>1</sup>Стрельников П.А. Виндикационный иск в защите права собственности на недвижимое имущество юридических лиц // Журнал российского права. 2014. № 9. С. 54.

учредителем, фактически расходы не производит, поэтому возникает искусственная возмездность под отлагательным условием, когда участник сможет требовать от юридического лица предоставить, например, прибыль или действительную стоимость доли участия в случае выхода или исключения из общества с ограниченной ответственностью.

Кроме того, даже если признать условный возмездный характер отчуждения доли в праве собственности на недвижимость в пользу корпорации посредством вклада в уставный капитал, такую сделку затруднительно квалифицировать в качестве купли-продажи, поскольку общество не передает денежные средства или иное встречное вознаграждение участнику (вкладчику).

Таким образом, внесение доли в праве общей собственности на недвижимость в уставный капитал корпорации с 29 декабря 2015 г. не требовало нотариального удостоверения в силу того, что акт внесения такого вклада не является куплей-продажей.

Между тем в юридической литературе отмечается, что доля каждого в общем имуществе вполне удовлетворяет критерию всякого объекта права собственности - его материальности<sup>1</sup>, некоторые авторы считают целесообразным дополнение ст. 128 ГК РФ долей в праве собственности в качестве отдельного объекта гражданских прав, а отдельные ученые полагают допустимым, в том числе, позиционирование права собственности на долю в общей собственности<sup>2</sup>.

Таким образом, по своей юридической природе на долю в праве общей собственности на недвижимость не может возникать никакое иное право, которое подлежало бы государственной регистрации, поскольку доля в праве имеет двойственный правовой режим, выступая объектом гражданского оборота в динамических обязательственных отношениях, она сама одновременно выступает субъективным правом в статичных вещных отношениях, поэтому не

---

<sup>1</sup>Горбачева Л.Н. Гражданское право / М.: Академический Проект, Фонд «Мир», 2017. С. 280.

<sup>2</sup>Горбачева Л.Н. Указанные сочинения, С. 281.

может регистрироваться право собственности на долю в праве общей собственности на недвижимость. Любое приобретение такой доли фактически означает приобретение самой недвижимой вещи.

Итак, распоряжение долей в праве общей собственности на недвижимость, по сути, есть распоряжение недвижимостью, хотя для обеспечения оборота вещи при множественности лиц в правовых отношениях собственности доля в праве становится неким фиктивным, "секундарным" объектом (на время реализации обязательства), выступая одновременно способом отчуждения вещи отдельным собственником. Значит, необходимо применять все правовые нормы относительно недвижимости к сделкам с долей в праве общей собственности на нее.

Еще одной новеллой в общем механизме реформирования правил совершения сделок с долей в праве общей собственности на недвижимость выступает принятие Федеральной нотариальной палатой методических рекомендаций по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу.

Во-первых, остается спорной сама природа извещений продавца доли в адрес собственников. Во-вторых, необходимо оценить особенности деятельности нотариуса при проверке соблюдения преимущественного права покупки участников долевой собственности.

Однако в свете реализации Концепции развития гражданского законодательства России с 1 сентября 2013 г. в ГК РФ в правовом институте сделок появилась регламентация юридически значимых сообщений (ст. 165.1). В связи с этим Федеральная нотариальная палата квалифицирует извещение собственников о продаже доли в праве именно в качестве юридически значимого сообщения, в содержании которого должны быть объект продажи и

цена продажи<sup>1</sup>. С учетом сложившейся практики оборота недвижимости в извещении, по мнению ФНП, должны быть указаны и другие значимые для сторон условия, например порядок расчетов, сохранение установленного законом права залога при рассрочке платежа или несохранение, наличие лиц, сохраняющих право пользования в жилых помещениях, сроки передачи имущества и т.д.

В соответствии со ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанном здании или сооружении.

Итак, в результате реформирования юридического механизма отчуждения долей в праве общей собственности на недвижимость можно сделать следующие выводы.

С 29 декабря 2015 г. нотариальному удостоверению подлежала только продажа доли в праве общей собственности на недвижимость постороннему лицу. Со 2 июня 2016 г. для любого отчуждения, в том числе безвозмездного или между сособственниками, а также отчуждения всех долей по одной сделке, необходима нотариальная форма.

Исходя из доктринального анализа и судебной практики не являются по своей юридической природе куплей-продажей и не требуют соблюдения положений о преимущественном праве покупки такие виды отчуждения долей в праве общей собственности на недвижимость, как внесение их в уставный капитал корпорации, исполнение соглашения о разделе общего имущества супругов. При этом внесение в уставный капитал доли в праве общей

---

<sup>1</sup>Милославская Е. Г. Гражданское право. Части 3, 4. Шпаргалка. Учебное пособие / М.: РГ-Пресс, 2014. С. 81.

собственности на недвижимость необходимо облекать в нотариальную форму лишь со 2 июня 2016 г.

Извещение участника долевой собственности о намерении продать третьему лицу свою долю в праве общей собственности на недвижимость в адрес иных сособственников оценивается Федеральной нотариальной палатой в качестве юридически значимого сообщения, форму, способы, содержание и момент доставки которого должен проверять нотариус при удостоверении купли-продажи доли в целях обеспечения преимущественного права покупки.

### **2.3. Раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности и выдел из него доли**

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором<sup>1</sup>.

Выдел доли (раздел) из общего имущества является одним из способов прекращения права общей долевой собственности. Выдел отличается от раздела тем, что в первом случае выделяется доля одного из сособственников без

---

<sup>1</sup> *Титов А.А.* Жилищное право Российской Федерации. М.: Юрайт, 2015. С. 136.

прекращения права общей собственности для остальных ее участников, во втором – общая собственность на имущество полностью прекращается. Последнее происходит, в частности, когда объект недвижимости принадлежит двум гражданам и одному из них выделяется его доля либо когда все участники потребуют выдела в натуре принадлежащих им долей.

Право требовать выдела своей доли имеет каждый из участников долевой собственности. Закон допускает возможность добровольного раздела общего имущества, выдела доли из него. Это может быть осуществлено путем как выдела доли в натуре, так и приобретения доли выделяющегося сособственника остальными участниками долевой собственности или одним из них.

При не достижении соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли из него любой участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела своей доли.

Случаи, когда в силу различных обстоятельств возникает общая собственность, широко распространены на практике. Объекты собственности могут быть самыми различными: от жилого дома или имущества супругов до прав на долю в хозяйственном обществе. Их объединяет единство проблем, связанных с управлением, распоряжением или выделом собственником его доли.

Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. Как правило, доли участников долевой собственности устанавливаются соглашением всех ее участников. При этом принимается во внимание вклад каждого из сособственников (имущественный, в том числе денежный, трудовой) в создание общего имущества. На размер доли может оказать влияние также вклад в приращение общего имущества. Если, к примеру, участник долевой собственности на квартиру по согласованию с другими сособственниками и с соблюдением установленных правил увеличит за свой счет площадь квартиры путем пристройки, то он имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Перераспределение долей подлежит государственной регистрации. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе распорядиться своей долей по своему усмотрению.

Объектом права общей собственности может быть любое имущество, не изъятое из оборота, в том числе и недвижимое. Субъектами права общей собственности являются как физические, так и юридические лица. Участники общей собственности обладают всеми правомочиями собственника, а именно правами владения, пользования и распоряжения своим имуществом, однако выше обозначенные правомочия они должны использовать совместно. Участники совместной собственности сообща владеют и пользуются общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними, участники долевой собственности имеют право распорядиться своей долей по своему усмотрению, при этом соблюдая следующее: в случае возмездного отчуждения доли собственник должен соблюсти право преимущественной покупки. Сущность права преимущественной покупки заключается в следующем, при отчуждении доли в праве общей собственности постороннему лицу сосособственники имеют преимущественное право покупки отчуждаемой доли по цене, за которую она продается и на прочих равных условиях, исключение составляет продажа с публичных торгов. Продавец доли обязан оповестить дольщиков в письменной форме о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и условий предстоящей сделки. При условии, если в течение 30 дней дольщик не изъявил желание приобрести отчуждаемую долю, продавец имеет право продать свою долю третьему лицу. При несоблюдении указанной процедуры дольщики имеют право в течение 3 месяцев потребовать в судебном порядке перевода на них прав и обязанностей покупателя. В регистрирующий орган при подаче пакета документов продавец доли в праве общей собственности должен предоставить либо нотариально удостоверенный отказ сосособственников от преимущественной покупки.

В случае если в уполномоченные органы обратился один из собственников с заявлением о государственной регистрации перераспределения долей в праве общей долевой собственности, то основным условием такой регистрации является наличие письменного согласия остальных дольщиков.

Это согласие может быть выражено либо в виде нотариально удостоверенного заявления о перераспределении долей остальных дольщиков, в виде договора или иного соглашения.

Российским законодательством предусмотрено несколько случаев возникновения права совместной собственности: у супругов – на имущество, приобретенное во время брака; у членов крестьянского (фермерского) хозяйства: у членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан; в иных случаях, предусмотренным законом.

Общая собственность прекращается в результате раздела общего имущества или выдела из него доли, осуществляемых по соглашению собственников или по решению суда. При этом возникает право личной собственности на конкретную изолированную часть объекта (в виде комнат и помещений). Если осуществляется выдел доли одного из собственников, то другая часть объекта остается в долевой собственности остальных собственников. Выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли в доме означает передачу в собственность определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного значения, соответствующих его доле, и влечет за собой прекращение общей собственности на указанную часть строений.

Неделимой является вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения. Неделимая вещь – это «вынужденный» объект права общей собственности. Выдел доли в натуре невозможен, если он не допускается законом или это влечет несоразмерный ущерб всему имуществу. Для всех вещей существуют следующие условия раздела: отсутствие

законодательных запретов раздела; сохранение частями назначения целой вещи; сохранение частями материальной ценности целой вещи, в том числе удобства в пользовании.

При реальном разделе жилых помещений (выделе доли) следует учитывать специфику их правового режима. Жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, отвечает установленным техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Недвижимость в жилищной сфере делима, если образующиеся в результате ее раздела, новые объекты прав пригодны для постоянного проживания, то есть соответствуют критерию жилого помещения.

При разделе общего имущества могут формироваться земельные участки. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых образует самостоятельный земельный участок. Раздел земельных участков производится по средствам кадастрового учета.

Раздел совместно нажитого имущества супругов может быть произведен как во время брака, так и после его расторжения. Кроме того, раздел имущества супругов может быть результатом требования кредиторов одного из супругов, желающих обратить взыскание на долю в общем имуществе супругов. Раздел имущества может быть произведен как добровольно, так и принудительно (путем обращения в суд с иском о разделе имущества). Добровольный раздел имущества супругов предполагает достижение соответствующего соглашения между супругами. При этом по желанию супругов их соглашение о разделе общего имущества может быть совершено в нотариальной форме. При заключении добровольного соглашения о разделе совместно нажитого имущества супруги сами определяют принадлежащие им доли, которые не обязательно будут равными. В случае не достижения соответствующего соглашения раздел общего имущества осуществляется судом, который сам определяет по требованию супругов, какое имущество подлежит каждому из супругов.

## **АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ**

### **Общая долевая собственность**

На протяжении 15 последних лет к гражданам, по решению суда и без такового, в отдельные квартиры, приобретённые ими как единый имущественный объект по единому договору, вселяются третьи лица, не являющиеся членами семьи, на основании представленного в суд свидетельства о праве собственности на долю в праве на квартиру.

Свидетельства о праве собственности на долю в праве на квартиру третьим лицам выдаются регистрирующим органом на основании заключения ими договора дарения либо договора купли-продажи с совладельцами квартир.

В текстах вышеуказанных договоров, так как долю в натуре невозможно выделить по техническим причинам, отсутствует индивидуализации передаваемого имущества, нет описания его границ и расположения, не определен конкретный предмет сделки. Такое условие является существенным в силу прямого указания пункта 1 ст. 432 ГК РФ.

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

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

Рассмотрим и проанализируем судебные решения.

1. «Договор, являющийся незаключённым вследствие несогласования существенных условий, не может быть признан недействительным, так как он не только не порождает последствий, на которые был направлен, но и является отсутствующим фактически ввиду недостижения сторонами какого-либо

соглашения, а следовательно, не может породить такие последствия и в будущем»<sup>1</sup>.

«Суд первой инстанции, оценив упомянутый договор купли-продажи имущества, исходя из положений ст. 431, 432, 551, 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, признал, что данный договор купли - продажи имущества является незаключенным, так как его условия не определяют конкретного предмета сделки, и истец не доказал, что договор купли-продажи от 20.12.2002 является основанием для государственной регистрации права собственности на долю в размере 568/1658 в праве общей долевой собственности»<sup>2</sup>.

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

3. Федеральный Арбитражный суд Поволжского округа в своём Постановлении от 22 мая 2008 года по делу № А55-14031/2007<sup>4</sup> признал «что каких-либо нарушений действующего законодательства при отказе в государственной регистрации допущено не было, поскольку решение об отказе в государственной регистрации было принято по основаниям, прямо

---

<sup>1</sup> Информационное письмо ВАС РФ № 165 от 25 февраля 2014 года // URL: <http://www.consultant.ru/>

<sup>2</sup> Определение ВАС РФ от 31 мая 2011г. № ВАС-6292/11 Об отказе в передаче дела в президиум ВАС РФ// URL: <http://www.consultant.ru/>

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

<sup>4</sup> Постановление Арбитражный суд Поволжского округа от 22 мая 2008 года по делу № А55-14031/2007 // URL: <http://www.consultant.ru/>

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

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

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

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

Доводы заявителей о том, что указанный объект имущества, подлежащий передаче, нельзя идентифицировать - правового значения для осуществления государственной регистрации перехода прав не имеет.

4. В решении Зюзинского районного суда г. Москвы от 28 апреля 2014 года по делу № 2-1378/2014<sup>1</sup> по иску Тавровской Е.П. о признании договора купли-продажи третьему лицу, незаключённым, сказано, что в договоре определены «технические характеристики квартиры, указан этаж, на котором находится квартира, количество комнат, размер общей и жилой площади, а также приведён адрес расположения квартиры, а также о сособственнике квартиры, что свидетельствует об определении предмета договора... оспариваемый договор содержит необходимые данные, отвечающие требованиям ст. 554 ГК РФ, является заключённым. Доводы истца о том, что доля квартиры не может быть самостоятельным объектом договора купли-продажи, поскольку доля не выделена в натуре, суд считает несостоятельными, поскольку ст. 244 ГК РФ предусмотрена возможность нахождения имущества в общей совместной или долевой собственности».

5. В Определении Московского городского суда от 06 июня 2014 г. № 4Г/8-59924<sup>2</sup> по иску Крюковой Т.А., в интересах несовершеннолетнего Крюкова Николая о признании договора дарения 1/2 доли в праве на квартиру третьему лицу, незаключённым, указывается на то, что «Доводы Крюковой Т.А. о том, что 1/2 доли в праве собственности, принадлежавшая В.А., не была выделена в натуре, в связи с чем Крюкова В.А. не могла её подарить, основаны на неверном толковании норм права, поскольку для совершения сделки с долей в праве общей собственности обязательный выдел данной доли в натуре действующим законодательством не предусмотрен».

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

---

<sup>1</sup> Зюзинский районный суд г. Москвы от 28 апреля 2014 года по делу № 2-1378/2014 // URL: <http://www.consultant.ru/>

<sup>2</sup> Определение Московского городского суда от 06 июня 2014 № 4 г/8-59924 // URL: <http://www.consultant.ru/>

собственности на долю в праве на квартиру выдел которой невозможен в натуре, на основании незаключённого договора.

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

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

Также, поскольку в своих заявлениях потерпевшие ссылались на Постановление Конституционного суда РФ от 13 марта 2008 г. № 5-П по делу о проверке положений подпунктов 1 и 2 ст. 220 Налогового Кодекса РФ, где говорится о возможности продажи только реально выделенной доли, судья Пономарёв А.Н. считает, что «такое утверждение является искажением текста указанного Постановления» (апелляционное определение Мосгорсуда от 20 февраля 2015 года № 33-5626). Хотя из смысла текста Постановления очевидно, что продажа доли в праве общей долевой собственности возможна в составе единого объекта собственности, проще говоря, при продаже всей квартиры с распределением полученных средств пропорционально долям.

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

Арбитражные суды по данному вопросу занимают прямо противоположную позицию – признают договоры купли-продажи/аренды незаключёнными, исходя из того, что объектом продажи и регистрации может

быть только индивидуально-определенное имущество, а доля в праве собственности к таковым не относится

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

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

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

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

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

6. Например, в определении Мосгорсуда от 09 декабря 2008 года по гражданскому делу № 33-27204<sup>1</sup> по иску о признании сделок по купле-продаже не выделенной в натуре 1/3 доли в праве на квартиру в иске отказано со ссылкой на то, что «Довод жалобы на то, что положения статьи 246 Гражданского Кодекса РФ не применяются в отношении имущества, раздел

---

<sup>1</sup> Определение Мосгорсуда от 09 декабря 2008 года по гражданскому делу № 33-27204 // URL: <http://www.consultant.ru/>

которого в натуре невозможен, основан на неправильном толковании закона, который таких заявлений не содержит... государственная регистрация договоров купли-продажи 1/3 доли спорной квартиры и перехода права собственности при отсутствии документа о передаче указанного недвижимого имущества (прим. суд считает долю в праве недвижимом имуществом) не противоречила требованием ст. 556 Гражданского кодекса РФ».

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

7. Определение Президиума Московского городского суда Дело № 44г-95 от 15 мая 2009 года<sup>1</sup>. Согласно п.37 указанного Постановления, разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования (извлечение).

8. Определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда гр. дело № 33-21214 от 15 июля 2010 года<sup>2</sup> Решение суда в части отказа в иске о вселении и нечинении препятствий Истцу является законным и обоснованным. Из содержания ст. 247 ГК РФ следует, что участник общей долевой собственности не обладает безусловным правом на вселение, а следовательно, на пользование общим имуществом.

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

---

<sup>1</sup> Определение Президиума Московского городского суда Дело № 44г-95 от 15 мая 2009 года // URL: <http://www.consultant.ru/>

<sup>2</sup> Определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда дело № 33-21214 от 15 июля 2010 года // URL: <http://www.consultant.ru/>

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

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

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

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

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

В практике Росреестра были случаи отказа в регистрации права собственности по основаниям незаключённости сделки, в которой отсутствовал предмет договора с его индивидуально-определёнными характеристиками.

9. Так, Постановлением ФАС Волго-Вятского округа от 17 марта 2003 г. № А43-8311/02-17-284<sup>1</sup> был признан правомерным отказ в государственной регистрации прав на недвижимое имущество, так как договор купли-продажи признан незаключенным ввиду отсутствия предмета договора со следующей мотивировкой. Поскольку договор и дополнительное соглашение к нему не содержат полной характеристики объектов недвижимости (указана этажность, материал, из которого они изготовлены, площади), подлежащих продаже, суд обоснованно сделал вывод, что договор продажи недвижимости является незаключенным, а потому отсутствуют основания для регистрации перехода права собственности к истцу. Приложение к договору и схема расположения объектов не подписаны стороной сделки, что дополнительно свидетельствует об отсутствии согласования ее предмета.

10. В другом споре договор продажи квартир признан незаключенным, поскольку в нем не было определено количество квартир, подлежащих передаче, не указано, какие это квартиры (по количеству комнат), их расположение в доме. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30 июля 1998 г. по делу № 271/98<sup>2</sup>.

Социальная напряжённость в обществе в связи с превращением отдельных квартир в бараки, ухудшение жилищных условий и принуждение судами владеть общим долевым имуществом в виде квартиры с посторонними людьми, растёт.

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

Если бы не противоправная позиция Росреестра, судей, бездействие полиции и прокуратуры, сколько бы жизней и здоровья гражданам удалось бы

---

<sup>1</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17 марта 2003 г. № А43-8311/02-17-284 // URL: <http://www.consultant.ru/>

<sup>2</sup> Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30 июля 1998 г. по делу № 271/98 // URL: <http://www.consultant.ru/>

спасти. Сколько бы детей не лишились своих домов и не уехали из страны, поняв, что государство их не защищает.

Подорвано доверие к государству

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

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

Представляется возможным предложить следующее:

– Обратиться к Пленуму Верховного суда Российской Федерации за разъяснениями и внести на рассмотрение вопросы, выявленные правоприменительной практикой:

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

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

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

– Обратиться к генеральному прокурору Российской Федерации с просьбой провести проверку деятельности Росреестра в отношении

регистрации права собственности на долю в праве на основании незаключённых договоров купли-продажи/дарения не выделенных в натуре долей в праве на квартиру, выдел доли в которой невозможен по техническим причинам.

Цель проверки – привести в соответствие с законодательством деятельность Росреестра, который более 15 лет превращает отдельные квартиры граждан в бараки и «резиновые» квартиры.

Предлагаем внести уточнения в Гражданский кодекс РФ:

– ст. 246 ГК РФ дополнить пунктом 3. Участник долевой собственности в имуществе, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

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

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

## МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

### **Общая долевая собственность**

Данное занятие разработано для студентов по специальности Юриспруденция.

**Форма занятия:** семинар-тренинг.

**Тип:** мастер-класс.

**Методы обучения:** словесный, практический, информационно-обобщающий.

**Средства обучения:** Гражданский кодекс РФ и др. документы, дидактические материалы для экспериментальной работы, комплекс иллюстративно-методических материалов, презентации по теме мастер-класса, индивидуальные карточки с заданиями и проблемными ситуациями.

**Условия для результативной работы участников мастер-класса:** мотивация повышения уровня ознакомленности с явлением общей долевой собственности для целей применения полученных знаний на практике при регулировании вопросов, возникающих в данной сфере между несколькими собственниками одного жилья, территории, движимой и недвижимой собственности.

**Цель:** рассмотреть вопросы, связанные с явлением общей долевой собственности, и его правового обоснования в Гражданском кодексе РФ.

#### **Задачи:**

1. Изучить понятие права общей долевой собственности;
2. Охарактеризовать основания возникновения и определение долей права общей долевой собственности;
3. Проанализировать владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности;
4. Исследовать отчуждение доли в общем имуществе;

5. Рассмотреть раздел имущества, находящегося в общей долевой собственности и выдел из него доли.

6. Развивать навыки работы с нормативно-правовыми первоисточниками.

7. Формировать профессиональные компетенции в сфере юридического урегулирования вопросов, связанных с проблемами общей долевой собственности.

### **План организации и проведения мастер-класса: (142 минуты)**

#### **1. Организационная часть.**

1.1. Постановка объекта и формулирование цели.

1.2. Разработка плана.

1.3. Подготовка средств обучения.

#### **2. Вводная часть - (15 минут).**

2.1. Раскрытие темы, цели, плана, планируемых результатов мастер-класса (3 мин.).

2.2. Обоснование актуальности темы (12 мин).

#### **3. Содержание - (90 минут).**

3.1. Представление материала по теме: «Общая долевая собственная» с мультимедийной презентацией и рассмотрением статей Гражданского кодекса Российской Федерации, Семейного кодекса Российской Федерации (30 мин).

3.2. Практическая работа с Договорами о возникновении права общей долевой собственности, с определением долей в праве долевой собственности.

3.2.1. Деловая ролевая игра «Составление договора о разделении права долевой собственности» (25 мин.)

3.2.2. Моделирование. Работа в группах по составлению Договоров владения, пользования и распоряжения имуществом, отчуждения доли в общем имуществе, разделе имущества, находящегося в праве общей собственности (35 мин.).

#### **4. Подведение итогов (37 минут)**

4.1. Презентация Договоров, обсуждение аудиторией проектов Договоров (15 мин.)

4.2. Обобщающие вопросы по теме мастер-класса, рефлексия (15 мин.)

4.3. Общий вывод (2 мин.)

### **Ход мастер-класса.**

#### **Вводная часть.**

Тренер знакомит участников с темой мастер-класса, формулирует цель мастер класса, планируемые результаты занятия, которые будут достигнуты к моменту завершения мастер-класса. На мультимедийной доске представлен план мастер-класса.

Далее аудитория знакомится с **принципами организации образовательной среды:**

- формы организации занятия: мастер-класс;
- место и значимость участия всех присутствующих на мастер-классе: как тренера, так и студентов, и имеющихся средств обучения;
- место, роль, ценность изучаемой темы в образовательном процессе, потенциал индивидуальной, совместной, групповой деятельности.

Происходит знакомство с планом мастер-класса.

#### **1. Обоснование актуальности темы.**

Согласно ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации имущество, которое находится в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общего имущества. Имущество может находиться в общей собственности с установлением доли каждого из владельцев в праве собственности. Такое имущество будет выступать долевой собственностью.

При долевой собственности каждому владельцу принадлежит доля в праве на это имущество, которая выражена в долях и указывается в договорах и свидетельствах о государственной регистрации права. Если имущество находится в общей собственности без определения таких долей, то такая собственность будет совместной.

Общая собственность на имущество выступает долевой, за исключением случаев, когда закон предусматривает создание совместной собственности на это имущество. Общая собственность образуется при поступлении во владение двух или более лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его цели (неделимые вещи) или не подлежат разделению в силу закона.

Общая собственность появляется на делимое имущество в случаях, которые предусмотрены законом или договором. По соглашению участников совместной собственности, а в случае недостижения согласия по судебному решению на общее имущество может устанавливаться долевая собственность этих лиц.

Ст. 245 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает порядок определения долей в праве долевой собственности. Если доли участников долевой собственности не могут быть установлены на основе законодательства и не определены соглашением всех ее участников, то доли считаются равными.

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

Если условие о зависимости размера доли от вклада в общее имущество прямо не указано, но отношение сторон предполагает такое условие, размер доли определяется с учетом вклада путем достижения соответственного соглашения, а в случае его недостижения определяется судом.

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

соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того участника, который их сделал.

### **Содержание.**

1. Мастер тщательно раскрывает каждый из выделенных проблемных случаев в юридической практике по регулированию права общей доли собственности. Происходит сообщение краткого резюме, в котором содержатся ключевые идеи данного явления, история явления. Продвигаемые идеи подкрепляются статьями Гражданского кодекса РФ, Семейного кодекса РФ и других документов по теме мастер-класса. Для повышения уровня доступности материала мастер активно взаимодействует с подготовленными средствами обучения, развивает навыки критического анализа обучающихся при работе с нормативно-правовыми первоисточниками.

### **2. Деловая игра.**

Преподаватель (тренер) проводит совместную деятельность со слушателями по алгоритму составления договоров об общей долевой собственности. Слушатели одновременно играют две роли: экспериментаторов (участников воображаемой ситуации) и экспертов, доказывая целесообразность, правомерность и адекватность представления материала по составлению алгоритма. Преподаватель демонстрирует различные сочетания материала, и выполняет роль ключа и временного ограничителя при переходе слушателей к более самостоятельному уровню освоения и использования материала. Итогом данного этапа мастер-класса является создание алгоритма договора о полной материальной ответственности.

### **3. Моделирование**

Слушатели делятся на группы (4-5 человек). Каждой группе тренер предлагает карточки с ситуацией (Например: вопросы владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, процессы отчуждения доли в общем имуществе, проблемы раздела имущества, находящегося в общей долевой собственности и выдел из него доли),

предлагает определить, какая ответственность наступает в результате нарушения норм Гражданского кодекса РФ в данном направлении, каким образом необходимо регулировать конфликты и спорные вопросы в данной сфере. Далее группа самостоятельно разрабатывает модель договора о пользовании, владения и распоряжения имуществом, которое находится в долевой собственности, а также модель договора отчуждения доли в общем имуществе или договор о разделе имущества, находящегося в общей долевой собственности.

Тренер выступает консультантом, организует самостоятельную деятельность и управляет ей, оценивает степень самостоятельности слушателей, запоминание и использование материала.

### **Подведение итогов**

1. Презентация и обсуждение авторских моделей. Слушатели в данном случае одновременно играют две роли: экспериментаторов и экспертов, оценивают содержательную логику и информационную ценность договоров. Преподаватель оценивает характер предоставления материала, вносит необходимые коррективы, грамотно их мотивирует.

#### 2. Рефлексия.

Преподаватель проводит экспресс-опрос по теме.

Предполагаемые вопросы:

1. Как можно охарактеризовать явление общей долевой собственности?
2. Какова история возникновения права общей долевой собственности в истории России?
3. По какому алгоритму происходит определение долей в праве долевой собственности?
4. Каким образом составляются договора владения, пользования и распоряжения имуществом, находящиеся в долевой собственности.
5. Каков алгоритм составления договора об отчуждении доли в общем имуществе?

6. Какие этапы соответствуют процессу раздела имущества, находящегося в общей долевой собственности.

Преподаватель предоставляет возможность высказать свое мнение слушателям мастер-класса. Если слушатели затрудняются сформулировать мнение, преподаватель задаёт наводящие вопросы (Например: оцените результативность мастер-класса по 10-ти бальной шкале; что для Вас показалось наиболее сложным этапом; сформулируйте полезность (бесполезность) мастер-класса для Вас лично одним предложением и др.)

#### **Общий вывод.**

Сегодня мы с Вами рассмотрели вопросы, связанные с явлением общей долевой собственности в юридической практике. Развивали умения и навыки работы с правовыми источниками Гражданского кодекса РФ, Семейного кодекса РФ и др. Анализировали, учились пользоваться изученными знаниями на практике. Вы получили материал для профессиональных размышлений, который может послужить для дальнейшего последовательного выстраивания своего поступательного движения и профессионализма.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам дипломного исследования можно сделать следующие выводы и предложения.

В первой главе была дана характеристика понятию и сущности права общей долевой собственности.

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

Исходя из определений, которые даются в толковом словаре русского языка, часть - это доля, а доля - это часть чего-нибудь. Следовательно, применительно, например, к объектам недвижимости в жилищной сфере, долю условно можно признать частью жилого помещения. Безусловно, изложенное, касающееся признания доли объектом гражданских или жилищных прав не

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

Во второй главе произведен анализ осуществления права общей собственности.

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

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

Таким образом, гражданско-правовой институт общей долевой собственности нуждается в дальнейшем развитии.

## **СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

### **Нормативные правовые акты**

Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07.2014. ) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29.12.2017.) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. от 29.12.2017. ) // Собрание законодательства Российской Федерации 1996. № 1 Ст. 16.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996. № 14-ФЗ (в ред. от 05.12.2017.) // Собрание законодательства Российской Федерации № 5. 1996. Ст. 410.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 31.12.2017.) // Собрание законодательства Российской Федерации 2005. № 1 (Часть I). Ст. 14.

Федеральный закон от 29.12.2015. № 391-ФЗ (в ред. от 29.07.2017.) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства Российской Федерации 1996. № 1 Ст. 16.

Федеральный закон от 13.07.2015. № 218-ФЗ (в ред. от 03.04.2018.) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства Российской Федерации 2015. № 29 (Часть I). Ст. 4344.

### **Материалы судебной практики**

Постановление Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (в ред. от 23.06.2015.) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. 2010. 21 мая.

Определение Санкт-Петербургского городского суда от 06 марта 2012 г. № 33-3341/2012 // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 6 июня 2007 г. № Ф08-3071/07-1270А // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

Постановление ФАС Дальневосточного округа от 22 октября 2012 г. № Ф03-4630/12 по делу № А73-4021/2011 // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20 августа 2010 г. по делу № А82-8134/2009 // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17 марта 2003 г. № А43-8311/02-17-284 // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

Определение Мосгорсуда от 09 декабря 2008 г. по гражданскому делу № 33-27204 // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

Определение Президиума Московского городского суда Дело № 44Г-95 от 15 мая 2009 г. // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

Постановление Арбитражный суд Поволжского округа от 22 мая 2008 г. по делу № А55-14031/2007 // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

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

Определение ВАС РФ от 31 мая 2011г. № ВАС-6292/11 Об отказе в передаче дела в президиум ВАС РФ// URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

Информационное письмо ВАС РФ № 165 от 25 февраля 2014 года // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

Зюзинский районный суд г. Москвы от 28 апреля 2014 года по делу № 2-1378/2014 // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

Определение Московского городского суда от 06 июня 2014 № 4 г/8-59924 // URL: [http:// www.consultant.ru/](http://www.consultant.ru/)

## Литература

*Агафонова Н. Н.* Гражданское право: учебник: в 3 и. И. 1/: учеб. / В. П. Мозолин. М.: Проспект, 2016. 277 с.

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

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

*Бунич Г. А.* Гражданское право. Особенная часть / А.А. Гончаров, Ю.Г. Попонов. М.: Дашков и Ко, 2015. 376 с.

*Воронцов Г. А.* Гражданское право. Краткий курс. За три дня до экзамена / М.: Феникс, 2017. 268 с.

*Гомола А. И.* Гражданское право / М.: Академия, 2017. 416 с.

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

Гражданское право / Алексей П.В., Рассолов М.М., Кузбагарова А.Н., 3-е изд. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 895 с.

Гражданское право / ред. С.П. Гришаева. М.: ЮРИСТЪ, 2018. 484 с.

Гражданское право: Учебник: В 2 томах Том 2 / под общ. ред. Карпычева М.В., Хужина А.М., Демичев А.А. и др. М.: ИНФРА-М, 2016. 560 с.

Гражданское право России. Практикум. Часть 2 / под редакцией П.В. Рамзаева. М.: Ай Пи Эр Медиа, 2018. 248 с.

Гражданское право / Рассолова Т.М. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 847 с.

Гражданское право. Особенная часть / Павлова И.Ю. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. 136 с.

Гражданское право. Договорные обязательства: Курс лекций / Асмандияров В.М. ФСИН России, 2016. 213 с.

Гражданское право. Внедоговорные обязательства: Учебное пособие / Попович М.М. Вологда: ВИПЭ ФСИН России, 2016. 83 с.

*Горбачева Л. Н.* Гражданское право / М.: Академический Проект, Фонд "Мир", 2017. 800 с.

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

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

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

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

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

*Милославская Е. Г.* Гражданское право. Части 3, 4. Шпаргалка. Учебное пособие / М.: РГ-Пресс, 2014. 128 с.

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

*Стрельников П. А.* Виндикационный иск в защите права собственности на недвижимое имущество юридических лиц // Журнал российского права. 2014. № 9. С. 53 - 61.

*Титов А. А.* Жилищное право Российской Федерации. М.: Юрайт, 2015. 476 с.

*Тихомиров М. Ю.* Общее имущество в многоквартирном доме. Практическое пособие / М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2014. 112 с.

*Толстой Ю. К.* Гражданское право. Учебник / ред. А.П. Сергеев, М.: Проспект; Издание 2-е, перераб. и доп., 2015. 600 с.

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