

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

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

ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

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

Идентификационный код ДР: 010

Исполнитель:
студент группы Ир-512 ПВД _____ О.В. Глухих
(подпись)

Руководитель:
Ст. преподаватель _____ Ю.А. Юрина
(подпись)

Нормоконтролер:
Ст. преподаватель _____ К.А. Игишев
(подпись)

Екатеринбург 2019

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ПОНЯТИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ....	6
1.1. Сущность права общей долевой собственности.....	6
1.2. Возникновение и особенности реализации права общей долевой собственности.....	11
1.3. Основания и порядок прекращения права общей долевой собственности.....	17
2. ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	22
2.1. Право общей долевой собственности земельных участков.....	22
2.2. Право общей долевой собственности в жилых домах и квартирах.....	30
АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ	40
МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА.....	48
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	52
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	56

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность исследования обусловлена следующими факторами.

Во-первых, институциональными преобразованиями, в частности, в 2009 году принята Концепция развития гражданского законодательства в Российской Федерации, которая затрагивает в частности, детализацию положений, касающихся также отдельных видов вещных прав. В период с 2013 по 2015 гг. шел активный процесс реформирования гражданского законодательства.

Во-вторых, высокой значимостью решения вопросов гармонизации и унификации гражданско-правовых отношений, регулируемых национальными и международными нормами права. Так, современные процессы глобализации характеризуют этапы социальной, экономической, культурной интеграции гражданско-правовых отношений. В связи с чем, одним из принципов развития гражданского законодательства была признана унификация положений в соответствии с зарубежными правовыми порядками.

В-третьих, с самого начала многообразие форм поведения участников гражданского оборота предопределила уже в современном законодательстве вариативность опосредующих этот оборот правовых норм и используемых в нем правовых средств. Поскольку все виды общей долевой собственности обладают огромной спецификой, то и регулируются они разными отраслями права.

Указанные выше обстоятельства требуют теоретического осмысления новых положений современного гражданского законодательства, касающихся вопросов общей собственности, выделения в нем разных категории долевой собственности, изучения их специфики правового режима, множественности субъектов, концептуальных особенностей осуществления и прекращения прав, а также обращения внимания к правоприменительной практике и формирования предложений по совершенствованию законодательства.

Объектом исследования в настоящей дипломной работе являются гражданско–правовые отношения, возникающие по поводу общей долевой собственности.

Предметом исследования являются нормативно–правовые акты Российской Федерации, регулирующие отношения общей долевой собственности, положения российской доктрины и судебной правоприменительной практики.

Целью дипломной работы является исследование института общей долевой собственности в гражданском законодательстве Российской Федерации и правоприменительной практики.

Для достижения цели поставлены следующие задачи:

- раскрыть понятие и сущность права общей долевой собственности;
- выявить особенности правового режима общей долевой собственности в законодательстве Российской Федерации;
- исследовать основания и порядок прекращения права общей долевой собственности;
- проанализировать категорию права общей долевой собственности в объектах недвижимости.

Теоретическую основу исследования составляет юридическая доктрина, состоящая из общетеоретических работ по гражданскому праву, а также специальных научных исследований цивилистов–практиков относительно проблематики настоящего исследования, а именно труды авторов: Б.М. Гонгало, Я.А. Юкша, Е.М. Михайленко, Н.Г. Жаворонковой, И.О. Красновой, А.О. Рыбалова и др.

Методологическая основа исследования состоит в использовании как общенаучных (диалектического, логического, системного анализа), так и специальных методов (формально–юридический).

Нормативную основу исследования составили: Конституция Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07.2014)¹, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)² и т.д.

Структура дипломной работы определена целями и задачами исследования, состоит из введения, двух глав, пяти параграфов, анализа правоприменительной практики, методической разработки, заключения и списка литературы.

¹ Российская газета. 1993. 25 декабря.

² Российская газета. 1994. 8 декабря.

1. ПОНЯТИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1. Сущность права общей долевой собственности.

Для обоснования сущности понятия права общей долевой собственности для начала необходимо обратиться к понятию права собственности.

«Определение права собственности представляет значительные затруднения, несмотря на видимую его простоту и ясность. До сих пор в науке не установлено точное понятие о нем»¹.

Право собственности является наиболее важным вещным правом². На наш взгляд, сложность определения дефиниции «права собственности» состоит в том, что, во-первых, право собственности изучается специалистами разных отраслей знаний (юриспруденции, экономики), во-вторых, на современном этапе развития существует множественность субъектно-объектного состава: субъекты – различные по своей форме и статусу лица, а объекты права собственности могут включать в себя разные по категоричности, ценности и значимости имущества.

В настоящее время развитие отечественного гражданского законодательства исходит из традиционного субъектного подхода в обосновании права собственности. Право единоличной собственности закрепляется Конституцией Российской Федерации от 12 декабря 1993 года (в ред. от 21.07.2014) в ч. 2 ст. 35 – «...каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться, распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами»³. Тем самым государство предоставляет своим гражданам право участия в имущественных правоотношениях и выступает основным гарантом их имущественных прав и свобод. Однако при

¹ Рыбалов А.О. Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ). М.: М-Логос, 2017. С. 4.

² Гражданское право: Учебник. В 2т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т.1. 2-е изд. Перераб. доп. – М.: Статут, 2017. С. 330

³ Российская газета. 1993. 25 декабря.

этом, накладываются и обязанности на всех, поскольку при этом осуществлении прав и свобод человека и гражданина не должно нарушаться права и свободы других лиц. Эти конституционные нормы конкретизируются Гражданским кодексом и другими законодательными и правовыми актами Российской Федерации.

Гражданский кодекс Российской Федерации¹ в статье 244 закрепляет множественность субъектов права собственности – п. 1. имущество, которое находится в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Многообразие субъектного состава относительно владения одной вещью или имуществом предопределяет и многообразие волеизъявлений участников отношений собственности. Поэтому, для возможности реализации прав каждого из субъектов, исторически произошло разделение права собственности на общую (совместную) и долевую². Общая (совместная) собственность характеризует согласие всех сторон (общее волеизъявление субъектов) по поводу владения, пользования и распоряжения общей вещью. В то время как долевая собственность характеризуется тем, что каждый из собственников вправе владеть, пользоваться и распоряжаться (индивидуальное волеизъявление) вещью, находящейся в общей собственности, только в той части, которая определена ему долей. Так в п. 2. Ст. 244 ГК РФ закреплено, что имущество может находиться в общей долевой собственности (доли каждого из собственников в праве определены) или в совместной (без определения таких долей).

Общим при совместной и долевой собственности является то, что, во-первых, право собственности принадлежит двум или нескольким субъектам, во-вторых, характер определения доли. Как считает Гусев А.Н., в совместной собственности доли имеются, но они не определены изначально. Доли

¹ Российская газета. 1994. 8 декабря.

² Гражданское право: Учебник. В 2т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т.1. 2-е изд. Перераб. доп. – М.: Статут, 2017. С. 356

устанавливаются при разделе между собственниками или при выделе доли одного из них¹. Основные отличия состоят в основаниях возникновения режима владения собственниками общего имущества. Так, согласно содержанию п.5 ст. 244 ГК РФ долевая собственность устанавливается по соглашению участников совместной собственности, а также по решению суда. Совместная – если законодательно закреплено образование совместной собственности на это имущество (п.3. с. 244 ГК РФ). Так, например, ГК РФ в статьях 256, 257 содержатся положения об общей собственности супругов, совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства.

В статье 245 ГК РФ закреплены правила определения долей. Так, гражданским кодексом предусмотрено, что если доли участников долевой собственности невозможно определить на основании закона, и не установлены по соглашению всех ее участников, доли считаются равными. Также, в порядке соглашения доли участников долевой собственности могут быть изменены в зависимости от вклада участника в образование и приращение общего имущества. Если участник общей долевой собственности произвел неотделимые улучшения, он может требовать увеличения своей доли в общем имуществе².

Законодательством установлены права и обязанности собственников имущества, находящегося в долевой собственности.

Относительно права распоряжения в п.2 ст. 246 ГК РФ содержится положение о том, что каждый собственник доли вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил.

Относительно права владения и пользования имуществом, находящимся в долевой собственности в п. 2 ст. 247 ГК РФ установлено, что

¹ *Гуев А.Н.* Гражданское право. Т.1. М.: Инфра-М., 2018. С. 260.

² *Мардалиев Р. Т.* Гражданское право / М.: Питер, 2018. С. 59

участник долевой собственности правомочен владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерно его доле, а если таковое невозможно - требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Наличие прав также предусматривает и обязанности. Согласно статье 249 ГК РФ за каждым участником долевой собственности закрепляется обязанность соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

В случае продажи доли одним из участников, продавцом доли, на него возложена обязанность известить всех остальных участников долевой собственности в письменной форме о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее¹. Эта обязанность предусмотрена ст. 250 ГК РФ.

Законом предусмотрено, в случаях когда возникает совместная собственность, по соглашению сторон имущество распределяется по долям между участниками и превращается в долевую². Трансформация долевой собственности в совместную собственность не допускается, так как образование совместной возможно только в случаях, определённых законом³.

Таким образом, исходя из содержания положений гражданского законодательства, можно сделать выводы о том, что общая долевая собственность подразумевает такой режим владения собственниками общего имущества, при котором право доли устанавливается либо по соглашению сторон, либо по суду. Понятие «доли» является ключевым в регулировании отношений собственников общего имуществом. Однако в настоящее время многими цивилистами поднимаются вопросы природы долей в праве.

¹ Гражданское право: учебник: в 2т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. С. 223

² Хохлов С.А. Избранное / Вступ. слово, сост.: П.В. Крашениников. – М.: Статут, 2017. С. 234

³ Юкша Я.А. Гражданское право. М.: Инфра – М., 2017. с. 246.

На сегодняшний день в юридической доктрине не сложилось единого мнения по поводу того, что делится в праве общей долевой собственности – делится само право или доля в конкретной вещи. Существует мнение, что доля означает именно «долю в праве». Однако, по мнению Баринова Д.А.: «в общей долевой собственности право собственности априори принадлежит не одному субъекту, а множеству лиц, и от этого его содержание не меняется. Содержание права собственности, правомочия собственника или собственников по отношению к единому объекту также не меняются, и не составляются из отдельных долей»¹.

Долю в общей собственности можно разделить на реальную (если часть имущества выражена в натуре) и идеальную (если доля сособственника – не доля имущества в натуре)².

Таким образом, на основании проведенного исследования автором сделаны следующие выводы.

Во-первых, развитие имущественных отношений предопределило разделение категорий права общей собственности на совместную, предполагающей единство воли собственников, и долевую, характеризующейся индивидуальной волей собственников на вещь, разделенной на доли.

Во-вторых, момент возникновения права общей собственности связан с приобретением права собственности двумя и более лицами права собственности на одно и то же имущество на законных основаниях. В то время как право общей долевой собственности имеет разные юридические основания проявления.

В-третьих, под общей долевой собственностью понимается правовой режим, устанавливаемый между двумя и более собственниками в отношении

¹ Баринов Д.А. Некоторые теоретические аспекты определения доли в праве собственности // Вопросы российского и международного права. 2016. № 5 С. 30-37

² Куликова С.В., Прилуцкий А.М. Специфика права на долю в общей долевой собственности // Инновационная экономика: Перспективы развития и совершенствования, 2016. № 2 (12), С. 128

общего имущества, которым они владеют, пользуются и распоряжаются соразмерно их доле, установленного договором, законом и судом.

1.2. Возникновение и особенности реализации права общей долевой собственности

Под правовым режимом в юридической литературе понимается законодательно закрепленный особый порядок правового регулирования, для удовлетворения интересов отдельных субъектов права.

Если проанализировать статьи 218–222 ГК РФ, то можно сделать вывод о том, что приобретения права собственности (совокупность данных фактов), составляют юридический состав для возникновения безусловного права на вещь. «Приобретение права собственности представляет собой совокупность действий (бездействий), которые заключаются в процессе, направленные на возникновение права собственности. Данные действия (бездействие) в своей множественности, необходимой для возникновения права собственности, составляют тот или иной способ (основание). В определенных случаях, для возникновения права собственности, кроме действия или бездействий, необходимо наличие и иных юридических фактов (событий). Благодаря анализу ст. 213, 223 ГК РФ, можно сделать вывод, что возникновение права собственности является – моментом, с которого лицо становится обладателем права на вещь»¹.

Таким образом, юридические факты состоят из событий и действий. События являются не зависящими от воли участников гражданских правоотношений. А действия, напротив, представляют волеизъявляющий акт (субъективный характер явления).

¹ Нугманова С. Н. Основания приобретения права собственности по договору// Таврический научный обозреватель. 2016. № 9(14). С. 156.

Так, в соответствии с гражданским законодательством, к основаниям возникновения права общей долевой собственности относят такие юридические факты, как: заключение гражданско–правовых сделок на приобретение в собственность имущества двумя или несколькими лицами; получение в порядке наследования имущества двумя или несколькими лицами; получение в порядке дарения имущества двумя или несколькими лицами; изготовление или создание двумя и более лицами новой неделимой вещи; переработку общей вещи; создание вещи сообща; строительство объектов на общие средства; приобретение общего имущества лицами, находящимися в брачно–семейных отношениях, а также совместное владение кладом и находкой.

В состав общего имущества поступают также плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в общей долевой собственности, которые распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними¹.

Традиционный подход в юридической литературе ориентирован на выделение критериев приобретения права собственности, таких как первоначальные и производные.

В нашей работе автор данный подход не рассматривает по двум причинам:

во–первых, понятие «первоначальный» и «производный» способ приобретения права не закреплен в гражданском законодательстве и носит скорее доктринальный характер;

во–вторых, в юридической доктрине не сложилось устоявшегося представления о способах приобретения права собственности, включая и выше указанных.

¹ Михайленко Е. М. Гражданское право. М.: Юрайт, 2017. С. 92.

В данной работе автор отталкивается от критерия нормативного источника, определяющего право собственности. Данный подход вытекает из основных положений Гражданского кодекса РФ. Из рассмотренного ранее в ГК РФ п.4. статьи 244 вполне ясно, что 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. Далее в п.5 данной же статьи содержится положение о том, что на общее имущество может быть установлена долевая собственность в двух случаях – по соглашению участников совместной собственности, а при не достижении согласия – по решению суда.

Таким образом, в законодательстве закреплено разделение оснований возникновения права общей долевой собственности в силу закона и договора. Помимо этого решение суда является исключительным случаем возникновения права общей долевой собственности. Исходя из данных критериев, можем отметить, что к основаниям возникновения права общей долевой собственности в силу закона можно отнести:

1) приобретение недвижимого имущества в многоквартирном доме и иных объектах недвижимости. К основаниям возникновения права общей долевой собственности в статье 289 ГК РФ отнесено то, что собственник приобретая квартиру в многоквартирном доме, наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, получает также долю в праве собственности на общее имущество дома. П. 1. Статьи 290 ГК РФ уточняет такие объекты: общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно–техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры;

2) приватизация жилых помещений несколькими лицами. Согласно статье 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в

собственность граждан и юридических лиц. Определение долей в праве долевой собственности регламентируется статьей 245 ГК РФ;

3) улучшение жилищных условий с использованием средств материнского (семейного) капитала. Согласно подп. «ж» п. 13 «Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», утвержденных постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862, лицо получившее сертификат обязано оформить указанное жилое помещение в общую собственность лица, получившего сертификат, его супруга, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев¹. Тем самым, законом установлено, что объект недвижимости, приобретенный с использованием средств материнского капитала, находится в общей долевой собственности всех членов семьи (супругов и детей);

4) наследование имущества несколькими наследниками. Статья 1164 ГК РФ регламентирует, что при наследовании по закону, если наследственное имущество переходит к двум или нескольким наследникам, и при наследовании по завещанию, если оно завещано двум или нескольким наследникам без указания наследуемого каждым из них конкретного имущества, наследственное имущество поступает со дня открытия наследства в общую долевую собственность наследников. Отношения долевой собственности наследников регламентируется положениями главы 16 ГК РФ, а также статей 1165–1170 ГК РФ;

5) обнаружение клада. Клад, исходя из п.1. ст. 233 ГК РФ – есть зарытые в земле или сокрытые иным способом деньги или ценные предметы, собственник которых не может быть установлен либо в силу закона утратил на них право, поступает в собственность лица, которому принадлежит

¹ Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 (ред. от 31.05.2018) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_73468/ (Дата обращения: 12.03.2019)

имущество (земельный участок, строение и т.п.), где клад был сокрыт, и лица, обнаружившего клад, в равных долях, если соглашением между ними не установлено иное;

б) хранение вещей с обезличением. Статья 890 ГК РФ посвящена хранению вещей с обезличиванием. Если на хранение передаются несколькими лицами вещи, определяемые в договоре родовыми признаками и эти вещи обезличиваются хранителем, то считается, что вещи с обезличением переданы на условиях общей долевой собственности поклажедателей. Имущество становится родовым в связи с обезличением его хранителем, помещающим вещи среди имущества того же рода и качества¹;

7) ведение крестьянского (фермерского) хозяйства. В случае прекращения крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным статьями 252 (раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли) и 254 (раздел имущества, находящегося в совместной собственности, и выдел из него доли) ГК РФ;

8) раздел общего имущества супругов и определение долей – п. 4 ст. 256 ГК РФ гласит, что правила определения долей супругов в общем имуществе при его разделе и порядок такого раздела устанавливаются семейным законодательством. В п.1. ст. 39 СК РФ указано, что при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

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

1) брачный договор. Гражданский кодекс РФ при регулировании отношений собственности между супругами отсылает к нормам семейного

¹ Гражданский кодекс РФ. Последняя действующая редакция с Комментариями. URL: <http://stgkrf.ru> (Дата обращения: 12.05.2019)

законодательства. В п.1 ст. 42 Семейного кодекса РФ от 29.12.1995 № 223 – ФЗ (в ред. от 18.03.2019)¹ указано, что брачным договором супруги вправе установить режим долевой собственности на все имущество супругов;

2) соглашение об определении долей и соглашение о разделе имущества. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (ст. 252 ГК РФ);

3) заключение договора на жилое помещение (дарение, мена, купля–продажа, рента). Право общей долевой собственности возможно на любое жилое помещение в Российской Федерации, к числу которых статья 16 Жилищного кодекса РФ относит: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната;

4) заключение договора простого товарищества. По договору простого товарищества (договору о совместной деятельности) двое или несколько лиц (товарищей) обязуются соединить свои вклады и совместно действовать без образования юридического лица для извлечения прибыли или достижения иной не противоречащей закону цели (п.1 ст. 1041 ГК РФ). Внесенное товарищами имущества, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция, а также полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества, или же не вытекает из существа обязательства (п.1. ст. 1043 ГК РФ);

5) заключение договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом. По договору одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона

¹ Российская газета. 1996. 27 января.

обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя) (п.1. ст. 1012 ГК РФ). Согласно Федеральному закону от 29.11.2001 № 156 – ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об инвестиционных фондах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018), имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются¹.

Таким образом, разделение оснований возникновения права общей долевой собственности по критерию источника – в силу закона, по договору, а также по решению суда, представляется наиболее ясным и обоснованным.

1.3. Основания и порядок прекращения права общей долевой собственности

В юридической доктрине основания прекращения права общей долевой собственности принято рассматривать с точки зрения прекращения правового режима общей собственности. Выбор данного подхода предусматривает установление юридических последствий прекращения правового режима общей долевой собственности, а именно:

во-первых, выплата компенсации (ст. 252 ГК РФ). Выплата компенсации участнику долевой собственности остальными сособственниками производится в случае, когда:

- не достигнуто согласие между участниками долевой собственности о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одним из них участник долевой собственности;

¹ Российская газета. 2001. 4 декабря.

- выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности (п.3. ст. 252 ГК РФ).

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»¹ указано, что под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п.

Таким образом, несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией (п.4. ст. 252 ГК РФ). Немаловажным считается и то, что законодатель предусматривает два случая, в которых выдел доли в натуре одному из собственников предусматривается, как исходя из обязательного наличия его согласия, так и без. Так отсутствие согласия предусматривается в исключительных случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества. Суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. В отдельных случаях, с учетом конкретных обстоятельств дела, суд может передать неделимую вещь в собственность одному из участников долевой собственности, имеющему существенный интерес в ее использовании, независимо от размера долей остальных участников общей собственности с компенсацией последним стоимости их доли (п. 36 Постановления).

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» / URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_11279/ (Дата обращения: 17.05.2019)

Существенность интереса устанавливается судом исходя из нуждаемости в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т.д.

Таким образом, «деньги относятся к категории делимых вещей. При этом особенность денег выражается в том, что денежная сумма всегда может быть разделена без ущерба для возможности хозяйственного назначения выделенной части. Выплата компенсации в случае выдела доли в натуре является основанием прекращения права общей долевой собственности;

во–вторых, выдел доли из общего имущества. Согласно п. 2 ст. 252 ГК РФ каждый участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 (ред. от 02.07.2009) «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»¹ поясняет, что выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. Если такая возможность отсутствует, то суд может установить первый способ прекращения права общей долевой собственности, а именно компенсацию;

в–третьих, обращение взыскания на долю в общем имуществе (ст. 255 ГК РФ). В случае, когда у одного из участников общей долевой собственности нет другого имущества, на которое кредитор может обратить взыскание, то он может предъявить требование о выделе доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания.

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 (ред. от 02.07.2009) «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/10001517/> (Дата обращения: 12.03.2019)

При отсутствии возможности выдела доли в натуре или иные участники общей долевой собственности не согласны с этим, в данном случае, кредитор вправе требовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной рыночной стоимости этой доли, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. В случае отказа остальных участников общей собственности от приобретения доли должника кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника в праве общей собственности путем продажи этой доли с публичных торгов.

П.2. ст. 7 Федерального закона от 16.07.1998 № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)¹ предусматривает, что участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников. В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила ст. 250 и 255 ГК РФ о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам, и об обращении взыскания на долю в праве общей собственности, за исключением случаев обращения взыскания на долю в праве собственности на общее имущество жилого дома (ст. 290 ГК) в связи с обращением взыскания на квартиру в этом доме.

в–четвертых, при отчуждении доли посредством договора купли–продажи, дарения, мены. В гражданском законодательстве предусматривается принцип свободы договора. Важное значение имеет характер предполагаемого отчуждения: возмездное или безвозмездное. При безвозмездном отчуждении доли в праве общей собственности каких–либо законодательных ограничений не установлено. Так, участник долевой собственности вправе по своему усмотрению подарить или завещать свою долю. Допускается использование своего права в целях обеспечения

¹ Российская газета. 1998. 22 июля

исполнения обязательства, в частности передача в залог своей доли¹. Однако, данные сделки по законодательству должны совершаться нотариально.

Таким образом, законодатель разграничивает основания прекращения права общей долевой собственности, обусловленное тем, что отношения общей долевой собственности представляет собой общность имущества.

Правовой статус участников долевой собственности, которыми выступают несколько лиц, выражен тем, что каждый из участников имеет совокупность правомочий в общем едином праве владения, и поэтому, имеет возможность распоряжения своей долей индивидуально.

Совокупность «индивидуализированных» долей представляет собой полное право, в связи с чем, отчуждение общего имущества осуществляются исходя из волеизъявлений каждого из участников данного вида собственности.

Разграничений оснований возникновения и прекращения права общей долевой собственности имеет целью регулирование отношений собственности с множественностью лиц и заключается в создании условий по максимально эффективному сохранению и защите права собственности каждого.

¹ Тарарышкина И.С. К вопросу об отчуждении доли в праве общей собственности на недвижимое имущество// Юридическая наука. 2017. №6. С. 120-124.

2. ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Право общей долевой собственности земельных участках

Право собственности в объективном смысле представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу ограниченных благ. Если касаться субъективной стороны, то это право собственности конкретных лиц: право владения, право пользования и право распоряжения своим имуществом¹.

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019)² в п.1. ст. 6. предусматривает перечень объектов, по поводу которых складываются отношения между участниками общей долевой собственности:

- 1) землю как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

Законодатель характеризует земельный участок как часть земной поверхности, имеющей характеристики, которые позволяют определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Алексеев В.А., рассматривая земельный участок как индивидуально определенную вещь, характеризует его как «часть поверхности Земли в пределах замкнутого контура границ, а также находящиеся в этих границах поверхностный (почвенный) слой, водные объекты, растения и все, что неразрывно связано с поверхностью участка, за исключением зданий,

¹ Юридическая энциклопедия. URL: https://yuridicheskaya_encyclopediya.academic.ru/8479 (Дата обращения: 11.05.2019)

² Российская газета. 2001. 30 октября.

сооружений, объектов незавершенного строительства и самовольных построек»¹.

Вместе с тем, Гражданский кодекс РФ не конкретизирует объекты земельных правоотношений, лишь в статье 261 рассматривает земельный участок как объект права собственности. При этом право владения, пользования и распоряжения распространяется на имеющиеся в пределах этого участка поверхностный слой, водные объекты и растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка. По сути, гражданское законодательство выделяет право владения, как самим земельным участком, так и расположенными в его пределах природными ресурсами.

В настоящее время законодательство выделяет земельные участки, свободные в обороте, земельные участки, ограниченные в обороте, и земельные участки, изъятые из оборота.

Земельные участки, отнесенные к категории земель, участвующих в свободной обороте являются объектом гражданских правоотношений, могут принадлежать в праве частной собственности гражданам и юридическим лицам, а также могут быть предметом гражданско-правовых сделок. Исходя из п.1. ст. 129 объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте. Земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах (п. 3 ст. 129 ГК РФ).

¹ *Алексеев В.А.* Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник федерального арбитражного суда Северо-кавказского округа. 2015. №4. С. 125.

Между тем, земельные участки, отнесенные к категории земель, ограниченных в обороте, не предоставляются в частную собственность и не могут быть предметом гражданско-правовых сделок.

В настоящей работе рассмотрены права общей долевой собственности на земельные участки, отнесенные к категории земель, участвующих в свободной обороте.

Статья 209 ГК РФ закрепляет, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Право пользования представляет собой возможность хозяйственной эксплуатации земельного участка, предоставленного в общую долевую собственность. При этом эксплуатации подлежат и имеющиеся на данном участке водные объекты и растения.

Право владения состоит в возможности фактического обладания земельным участком в пределах установленных границ.

Право распоряжения состоит в возможности определения юридической судьбы земельного участка путем изменения фактического состояния земельного участка, которое влечет изменение его правового статуса, а также путем изменения состава лиц, являющихся субъектами права собственности¹.

Субъектами данного вида правоотношений могут быть граждане и юридические лица (частной собственностью) (п.1. ст. 15 ЗК РФ).

Права и обязанности субъектов права общей долевой собственности также регламентируются ст. 247, 245, 246, 248, 249 ГК РФ.

Все действия субъектов права, касающихся пользования земельным участком, находящимся в общей долевой собственности, возникают на основании соглашения собственников либо по решению суда.

¹ Воронина Н.П. Право собственности на земельные участки // Земельное право / Вологод. ин-т права и экономики. – Вологда : ВИПЭ ФСИН России, 2018. с. 42.

Каждый из участников права общей долевой собственности имеет возможность: пользоваться частью земельного участка, соразмерной выделенной доли (ст. 247 ГК РФ); претендовать на увеличение своей доли в случае осуществления неотделимых улучшений, касающихся общего земельного участка, либо получения права на данные улучшения, если иное не предусмотрено соглашением между сособственниками (ст. 247 ГК РФ).

Право общей долевой собственности на земельный участок дает право распределения между всеми участниками данной собственности соразмерно их долям доходов, получаемых от использования общего земельного участка, если иное не предусмотрено соглашением между ними (ст. 248 ГК РФ).

Что касается расходов, производимых по содержанию земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, то они распределяются между всеми сособственниками соразмерно их доле¹.

В настоящее время в гражданском законодательстве РФ предусмотрено несколько оснований приобретения права общей долевой собственности на земельные участки. Рассмотрим некоторые из них.

Во-первых, исходя из содержания п.1 ст. 260, касающейся общих положений о праве собственности на землю, основаниями могут служить гражданско-правовые сделки – дарения, купли-продажи, залога, мены, аренды и иные сделки, допускаемые постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

В свою очередь, возмездное отчуждение доли имущества в общей собственности предполагает преимущественное право остальных участников на покупку продаваемой доли по стоимости, в размере которой она продается (ст. 246 ГК РФ)².

¹ *Ерофеев Б.В.* Земельное право России: учебник для вузов / М.: Юрайт, 2014. С. 220

² *Воронина Н.П.* Право собственности на земельные участки // Земельное право / Вологод. ин-т права и экономики. – Вологда : ВИПЭ ФСИН России, 2018. С. 42.

Во-вторых, предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности на основании: права пожизненного наследуемого владения, права постоянного бессрочного пользования или права аренды, а также случаев безвозмездного предоставления.

Субъектами права пожизненного наследуемого владения, которыми по законодательству могут быть только граждане (физические лица).

Статья 39.5 ЗК РФ предусматривает случаи предоставления гражданину или юридическому лицу бесплатно на основании решения уполномоченного органа в собственность земельного участка.

В-третьих, на основании перехода права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение (ст. 35 ЗК РФ). В случае, если здание, сооружение, расположенные на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам, или помещения в указанных здании, сооружении принадлежат нескольким лицам на праве частной собственности либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

В-четвертых, в порядке наследования. Согласно ст. 1182 ГК РФ раздел земельного участка, принадлежащего наследникам на праве общей собственности, осуществляется с учетом минимального размера земельного участка, установленного для участков соответствующего целевого назначения. В случае, когда раздел невозможен, земельный участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного участка. Компенсация остальным наследникам предоставляется в порядке, установленном статьей 1170 ГК РФ. В случае, когда никто из наследников не имеет

преимущественного права на получение земельного участка или не воспользовался этим правом, владение, пользование и распоряжение земельным участком осуществляются наследниками на условиях общей долевой собственности (п. 3 ст. 1182 ГК РФ).

В-пятых, на основании судебного решения. Например, когда судебный акт принят по заявлению обеих сторон сделки об оспаривании отказа государственного регистратора совершить регистрационные действия. Тем самым, судебное решение будет выступать юридическим основанием, для того, чтобы уполномоченный орган обязан был зарегистрировать права на недвижимое имущество, в том числе и сделки с таким имуществом¹.

Прекращение права общей долевой собственности, помимо оснований, рассмотренных в параграфе 2.2. возможно при следующих обстоятельствах.

Первое - выдел доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности (ст. 11.5 ЗК РФ). При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. В случае выдела земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

Второе – компенсация несоразмерности наследственного имущества (ст. 1170 ГК РФ). В случае, когда раздел земельного участка, принадлежащего наследникам на праве общей собственности, невозможен, земельный участок переходит к наследнику, имеющему преимущественное право на получение в счет своей наследственной доли этого земельного

¹ Кузмищев Р.И., Момот Д.В. Различные способы приобретения права собственности на земельные участки в гражданском праве// «Наука и просвещение». – 2017. с. 108.

участка, а компенсация остальным наследникам предоставляется в порядке, установленном статьей 1170 ГК РФ. П. 1 ст. 1170 закрепляет, что несоразмерность наследственного имущества, о преимущественном праве, на получение которого заявляет наследник, с наследственной долей этого наследника устраняется передачей этим наследником остальным наследникам другого имущества из состава наследства или предоставлением иной компенсации, в том числе выплатой соответствующей денежной суммы. При этом законодатель в п. 2 данной статьи допускает возможность соглашения между всеми наследниками о порядке компенсации. Если соглашение отсутствует, то по закону осуществление кем-либо из них преимущественного права, возможно после предоставления соответствующей компенсации другим наследникам.

Третье - переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение (ст. 35 ЗК РФ). Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

Четвертое - изъятие земельного участка, предоставленного на праве пожизненного наследуемого владения, праве постоянного (бессрочного) пользования, ввиду неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации (ст. 54 ЗК РФ)¹.

При условии не устранения административного правонарушения, связанного с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации, после назначения административного наказания на основании вступившего в

¹ Земельное право: учебник для бакалавров / под ред. Н.Г. Жаворонковой, И.О. Красновой. – М.: Юрайт, 2017. С. 222

законную силу судебного акта об изъятии земельного участка осуществляется принудительное прекращение права пожизненного наследуемого владения земельным участком, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком.

Пятое – прекращение аренды земельного участка (ст. 46 ЗК РФ) в случаях, предусмотренных законодательством: при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при: использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде; порче земель; невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв; невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению; неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом и т.д.

Шестое – отказ от права собственности на землю. П. 2 ст. 53 ЗК РФ предусматривает порядок отказа от права собственности на земельный участок, который осуществляется посредством подачи собственником земельного участка заявления о таком отказе в орган регистрации прав. Право собственности на этот земельный участок прекращается с даты государственной регистрации прекращения указанного права.

Таким образом, на основании выше изложенного, можно сделать выводы о том, что право общей собственности на земельные участки характеризуется множественностью субъектов, именуемых сособственниками, которые обладают исключительным правом использования земельного участка по своему усмотрению и в пределах, установленных законодательством, соразмерно доле каждого.

Анализ норм гражданского и земельного права позволил выделить признаки «земельного участка», как объекта права общей долевой собственности, которые состоят в следующем:

- индивидуализированная часть земли;
- объект гражданского оборота (п. 3 ст. 129 ГК РФ);
- относится к недвижимым вещам (п. 1 ст. 130 ГК РФ);
- подлежит государственной регистрации (ст. 8.1 ГК РФ);
- характеризуется площадью, местоположением, территориальной границей и соответствующим назначением (категорией земель) (п. 14 ст. 11.10 ЗК РФ);
- приобретается и прекращается по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации (п. 1 ст. 15, ст. 25, ст. 44 ЗК РФ).

2.2. Право общей долевой собственности в жилых домах, квартирах

Конституция РФ в статье 40 закрепляет право каждого на жилище. Конституционно–правовое понятие жилище шире понятия «жилое помещение», поскольку включает не только жилые дома, квартиры и их изолированные части, но и другие сооружения, традиционно используемые для проживания (чум, яранга, цыганская кибитка и т.п.).

Отношения собственности относительно жилых помещений регламентируются нормами гражданского и жилищного права.

Наиболее полно, на наш взгляд, категории объектов жилых помещений представлены в Жилищном кодексе РФ от 29.12.2004 № 188 – ФЗ (ред. от 29.05.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.06.2019)¹, что вполне логично. В статье 16 ЖК РФ указано, что к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната. Жилым домом признается индивидуально–определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования,

¹ Российская газета. 2005. 12 января

предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (п.2 ст.16 ЖК РФ). Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (п. 3 ст. 16 ЖК РФ). Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (п.4. с. 16. ЖК РФ).

В статье 17 ЖК РФ и статье 288 ГК РФ установлены ограничения пользования жилого помещения. Прежде всего, они должны использоваться в соответствии с его назначением (для личного проживания и проживания членов семьи). Кроме того, они могут сдаваться их собственниками для проживания иных лиц на основании договора. Размещение в жилых домах промышленных производств не допускается. Разрешается собственнику в принадлежащем ему жилом помещении открытие предприятий, учреждений, организаций после перевода такого помещения в нежилое в порядке, определяемом жилищным законодательством. ЖК РФ также конкретизирует, что пользование жилым помещением осуществляется с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом жилом помещении граждан, соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Помимо этого, в главе 18 ГК РФ жилые помещения раскрываются как объекты права собственности. Данные категории могут быть также объектами права общей долевой собственности. Однако в юридической доктрине по поводу правовой природы доли на жилые помещения много вопросов. Статья 128 ГК РФ к числу объектов гражданских прав относит как вещи, так и имущественные права. При этом в 18 главе ГК РФ законодатель

указывает «...вещные права на жилые помещения».

Если долю на жилые помещения рассматривать как категорию вещи, служащего для удовлетворения потребностей человека, с одной стороны, он вроде попадает под эти характеристики, с другой стороны, долю в праве общей долевой собственности физически нельзя осязать, он абстрактен. Поэтому его нельзя отнести к вещи.

Если рассматривать как категорию имущественных прав, то законодатель не раскрывает их характеристику. Лишь в письме Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии ¹ указано, что, согласно статье 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения. Доля в праве собственности – это имущественное право, она определяется в праве общей собственности, но не в самой недвижимой вещи. Таким образом, при оформлении права общей долевой собственности на объекты недвижимости, в частности объекты незавершенного строительства, осуществляется государственная регистрация долей в праве общей долевой собственности на эти объекты недвижимости (а не долей в зданиях, объектах незавершенного строительства, выделенных в натуре).

Кроме того, проблема существует и в том, что в двух указанных выше основных нормативных актах, регулирующих отношения по поводу владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями, отсутствует однозначность в применении понятия «доля». В статье 16 ЖК РФ применяется понятие «часть» жилого дома или квартиры. Не совсем ясно, что законодатель закладывает в смысл определения и можно ли считать его

¹ Письмо Росреестра от 25.02.2016 № 14-исх/02424-ГЕ/16 «О рассмотрении обращения». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_195237/ (Дата обращения: 12.03.2019)

«долей». В толковом словаре Даля «часть» трактуется как «доля целого»¹. Тем самым возникает необходимость приведения в соответствие норм гражданского и жилищного законодательства относительно природы понятия «доля» и «часть».

Законодатель разделяет в главе 16 ГК РФ основания возникновения общей собственности на делимые и неделимые вещи – поступление в собственность двух или нескольких лиц имущества: неделимой, не подлежащего разделу в силу закона; делимого в случаях, предусмотренных законом или договором. Соответственно, комната как минимальная структурная единица многоквартирного или жилого дома должна признаваться неделимой вещью. Жилой дом в зависимости от его технических характеристик может быть как делимым, так и неделимым. Квартира, по общему правилу, также является неделимым имуществом, за исключением коммунальных (уже разделенных на части), а также квартир, которые можно разделить на части, каждая из которых состоит из одной или нескольких комнат и помещений вспомогательного использования (кухня, санузел, коридор) и имеет отдельный вход. В Постановлении Пленума Верховного суда РФ от 10 июня 1980 г. № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» указано, что жилой дом может быть разделен на комнаты с учетом предоставления каждому сособственнику не только изолированных частей (комнат) жилой площади, но и части мест общего пользования, отдельного входа в жилое помещение².

По поводу вышеперечисленных объектов недвижимости складываются отношения общей долевой собственности между приобретателями одного и

¹ Толковый словарь Даля. URL: <https://gufo.me/dict/dal/часть> (Дата обращения: 12.05.2019)

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/10006433/> (Дата обращения: 21.05.2019)

того же жилого помещения. Данные отношения формируются по поводу – владения, пользования, распоряжения собственностью соразмерно доле каждого, несения расходов по его содержанию (квартиры, жилого дома), а также преимущественного права покупки продаваемой доли.

Особенностью владения и пользования жилищем, находящимся в долевой собственности, является то, что, с одной стороны, участник долевой собственности реализует свое право на обособленную часть жилища, которое ему гарантировано п.2. ст. 247 ГК РФ, независимо от воли других собственников, с другой стороны, при реализации своих прав на не обособленную часть имущества в местах общего пользования он должен согласовывать свою волю с волей других собственников.

П.1. ст. 420 ГК РФ допускает соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Поскольку жилые помещения (дома, квартиры) являются объектом гражданских правоотношений, законодатель не отменяет право заключения соглашений между участниками общей долевой собственности на жилище. Ими могут быть следующие сделки: соглашения об определении и изменении размера доли в зависимости от вклада каждого (п.2. ст. 245 ГК) и осуществления неотделимых улучшений (п.2. с. 245 ГК) (в последнем случае законный порядок увеличения доли инициатора улучшений может быть изменён соглашением между собственниками); соглашение о распоряжении жилым помещением (п.1. ст. 246 ГК); соглашение о порядке пользования объектами жилых помещений (с. 1 ст. 247 ГК РФ); соглашение о разделе жилого помещения и выдела из него доли (ст. 252 ГК); соглашение о возмещении убытков (п.1 ст. 15 ГК РФ); соглашение о распределении доходов от использования жилого помещения в случае сдачи его в найм иным лицам (ст. 248 ГК); соглашение об определении размера компенсации из-за невозможности права владения и пользования имуществом, приходящимся на долю одного из собственников (ст. 247 ГК РФ).

На все объекты недвижимости, к которым относятся жилые помещения,

предусмотрена государственная регистрация – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества¹. Согласно п.3. ст. 9 закона в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о: размере доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании; размере доли в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников комнат в жилом помещении, если объектом недвижимости является комната.

Обязанности собственников устанавливаются законом относительно расходов по содержанию жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности (ст. 249 ГК РФ) – расходы производятся соразмерно доле каждого из собственников и касаются уплаты налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению; продажи доли – продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее (п.2 ст. 250 ГК РФ); соблюдения заключенных соглашений и решений суда.

Статья 10 ГК предусматривает пределы осуществления гражданских прав, касающихся, в том числе и права общей долевой собственности. Не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских

¹ п. 3. Ст.1 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости»(с изм. и доп., вступ. в силу с 1.01.2019) // Российская газета. 2015. 17 июля.

прав (злоупотребление правом). Законодатель определяет способы защиты прав участника общей долевой собственности на жилье, к которым следует отнести: получение компенсации (ст. 12, ст. 247 ГК); прекращение или изменение права собственности (к примеру, в случае раздела общего имущества долевых собственников жилья происходит прекращение права общей долевой собственности – ст. 247 ГК); компенсация морального вреда (ст. 12, 151 ГК); самозащита (ст. 12, ст. 14 ГК), признание сделки недействительной (ст. 12, ст. 250 ГК – к примеру, в случае нарушения порядка и сроков предоставления преимущественного права покупки участникам долевой собственности); присуждения к исполнению обязанности в натуре (с. 12, п.3 ст.252 ГК – при недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества) и иные, установленные законодательством, способы.

Статья 251 ГК РФ устанавливает момент перехода доли в праве общей собственности на жилье к приобретателю по договору. Доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

Анализируя нормы ГК РФ, касающихся распоряжения долей в праве общей долевой собственности применяются в случае заключения договора купли–продажи или договора мены (ст. 250 ГК). Причем применение норм о преимущественном праве покупки доли к отношениям, возникающим из договора мены возможно не всегда. Это выступает пробелом правового регулирования, устраняемым лишь при помощи доктринального толкования и соответственно судебной практики применения данных норм. Так как при переводе прав и обязанностей покупателя на сособственника по уже исполненному договору купли–продажи сособственник обязан уплатить денежную сумму в размере, предусмотренном договором купли–продажи доли, то соответственно по договору мены у сособственника возникает

обязанность передать вещь, которая уже находится в собственности продавца. Поэтому логичным в данном случае видится правило применения нормы п. 3 ст. 250 ГК РФ только к тем договорам мены, по которым обмениваемой на долю вещью выступает вещь, определенная родовыми признаками, и сособственник предоставляет покупателю вещь того же рода, в том же количестве и того же качества¹.

Как гражданское, так и жилищное законодательство содержат специфический институт – право общей долевой собственности на имущество в многоквартирном доме. При этом жилищное законодательство наиболее подробно раскрывает данный институт права владения.

Статья 290 ГК РФ устанавливает право владения собственником квартиры в многоквартирном доме доли в праве собственности на общее имущество дома, которыми могут быть (п.1. ст. 36 ЖК РФ):

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально–бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно–техническое и другое

¹ Хальзева А.Е. Доля в праве как объект гражданских прав и преимущественное право покупки. // Электронный каталог Научной библиотеки им. М. Горького СПбГУ URL: <http://www.law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1252233> (Дата обращения: 12.03.2019)

оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Устанавливаются ограничения в праве общей долевой собственности на имущество в многоквартирном доме (п.4. с. 37 ЖК РФ): осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение¹.

Кроме того, жилищное законодательство также устанавливает правовой режим владения общим имуществом в коммунальной квартире. Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире определяется исходя из того, что указанная доля пропорциональна размеру общей площади принадлежащей собственнику комнаты в данной квартире. При этом в общую площадь комнаты, принадлежащей собственнику, не включается площадь балконов, лоджий, веранд и террас². Если собственник комнаты в коммунальной квартире передает свою собственность на основании договора дарения, мены, продажи другому собственнику – покупателю, то в данном случае, к последнему

¹ В.В. Витрянский. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. // Хозяйство и право. № 3 март 2015 г. Ст. 49. URL: <https://docviewer.yandex.ru/> (Дата обращения: 28.05.2019)

² Жилищный кодекс РФ: актуальная редакция с Комментариями по состоянию на 09.02.2019. URL: <http://jkodeksrf.ru/> (Дата обращения: 12.03.2019)

(приобретателю) переходит и доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире.

Таким образом, исходя из социальной значимости жилья, вокруг него складывается особый характер правоотношений, регулируемый как нормами гражданского, так и жилищного законодательства.

Правовой режим общей долевой собственности на жилые помещения, а именно жилой дом и квартиры, также его части, характеризуется ограниченностью волевых действий сторон - собственников общего имущества. К тому же подобного рода ограниченность связана с характеристиками не только самого общего имущества, но и теми обязательствами, которые возникают у участников долевой собственности.

АНАЛИЗ ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ

Для того, что бы выявить актуальные проблемы, связанные с правом общей долевой собственности, необходимо проанализировать судебную практику.

В настоящее время не уточнены вопросы, связанные с определением природы «доли». Существует потребность в анализе правоприменительной практике дел, связанных с данным вопросом.

1. В Конституционном Суде Российской Федерации было рассмотрено дело о проверке конституционности отдельных положений Налогового кодекса Российской Федерации по жалобам граждан. Так в Постановлении Конституционного Суда РФ от 13 марта 2008 г. № 5-П¹, было определено, что согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности, при этом оно может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность); ... размер долей сособственников имеет значение для определения их имущественных отношений как при распределении доходов, полученных от использования имущества, находящегося в долевой собственности, так и при несении расходов по его содержанию (статьи 248 и 249). Из приведенных законоположений следует, что в Гражданском кодексе Российской Федерации под долей понимается не доля в имуществе, а доля в праве общей долевой собственности.

2. Егорова обратилась в суд с иском к Мадудиной, Мадудину, Николаеву¹, Николаеву² о выделе доли из общего имущества. Жилой дом находится в общей долевой собственности, фактически разделен на три

¹ Постановление Конституционного Суда РФ от 13.03.2008 № 5 – П «По делу о проверке конституционности отдельных положений подпунктов 1 и пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан С.И. Аникина, Н.В. Ивановой, А.В. Козлова, В.П. Козловой и Т.Н. Козловой» // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_75642/ (Дата обращения: 20.05.2019)

обособленных квартиры, каждая из которых имеет свой вход, свой земельный участок. Истцу принадлежит 2/5 доли. Мадудину – 1/6, Мадудиной – 1/6, Николаеву1 – 1/6, Николаеву2 – 1/6 доли в праве. Решением Семикаракорского районного суда в удовлетворении исковых требований отказано. Как установлено судом, сумма всех долей собственников составляет 32/30, а должна быть равна 1. Истица не лишена возможности обратиться в суд с требованием об определении размера долей в праве, после чего произвести раздел домовладения. Судебная коллегия по гражданским делам Ростовского областного суда от 01 сентября 2016 г. по делу N 33-15265/2016¹ в апелляционном определении согласилась с выводами районного суда указав, что в постановлении Конституционного Суда РФ от 13 марта 2008 г. N 5-П, размер долей собственников имеет значение для определения их имущественных отношений как при распределении доходов, полученных от использования имущества, находящегося в долевой собственности, так и при несении расходов по его содержанию (ст. ст. 248 и 249 ГК РФ); в ГК РФ под долей понимается не доля в имуществе, а доля в праве общей собственности.

3. В апелляционном определении СК по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10 декабря 2015 г. по делу N 33-29428/2015² при рассмотрении жалобы Кучеренко на решение суда Геленджикского городского суда Краснодарского края от.09.2015 года, указано, что в Гражданском законодательстве под долей понимается не доля в имуществе, а доля в праве общей долевой собственности.

¹ Апелляционное определение СК по гражданским делам Ростовского областного суда от 01.09.2016 г. по делу № 33 – 15265 / 2016. // Энциклопедия судебной практики. // URL: <https://base.garant.ru/14352822/> (Дата обращения: 02.06.2019)

² Апелляционное определение СК по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10.12.2015 г. по делу № 33 – 29428 / 2015. // Энциклопедия судебной практики // URL: <https://base.garant.ru/138994530/> (Дата обращения: 29.05.2019)

4. Апелляционное определение СК по административным делам Челябинского областного суда от 16 мая 2016 г. по делу N 11а-6830/2016¹ указано, что в Гражданском кодексе Российской Федерации под долей понимается не доля в имуществе, а доля в праве общей долевой собственности.

В связи с этим предлагаем внести дополнения в статью 128 ГК РФ:

Статья 128. Объекты гражданских прав

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 (интеллектуальная собственность); нематериальные блага; а также доля в праве общей собственности.

5. Судебная коллегия по гражданским делам Нижегородского областного суда, оставила без изменения решение Канавинского районного суда Н. Новгорода по гражданскому делу № 33 – 11782 / 2016. Истец обратилась в суд с иском обязать ответчиков Черепкову1 и Черепкову2 не чинить препятствий в сдаче в аренду комнаты № 2, и не чинить препятствий истцу и нанимателям в пользовании местами общего пользования. В суде первой инстанции было установлено, что Прохорович является собственником 219/500 долей в праве на жилое помещение – коммунальную квартиру и сдает ее в аренду. Указанная доля соответствует комнате № 2. Черепкова1 и Смирнова являются сособственниками: 7/25 доли (комната № 3) и 141/500 доли (комната № 2) соответственно. Черепкова2 зарегистрирована и проживает в комнате сестры Черепковой1.

¹ Апелляционное определение СК по административным делам Челябинского областного суда от 16.05.2016 г. по делу № 11а – 6830 / 2016 // Энциклопедия судебной практики // URL: <https://base.garant.ru/142295364/> (Дата обращения: 20.05.2019)

Анализируя доказательства по делу, суд установил, ответчики не препятствовали в заключении договоров аренды. Наниматели проживали и пользовались местами общего пользования, а их выезд был связан с конфликтными отношениями с ответчиками, в виду несогласованности по вопросу пользования общим имуществом, который подлежит определению в силу ст. 246 и 247 ГК РФ.

Судом первой инстанции было отказано в удовлетворении требований в части обязанности ответчиков не препятствовать Прохорович в заключении договора найма принадлежащей истице комнаты, в виду недоказанности, а требования не чинить препятствия в пользовании не подлежат удовлетворению по причине отсутствия достигнутого соглашения между собственниками коммунальной квартиры¹.

б. Решением Тракторозаводского районного суда города Волгограда по делу № 33 – 3339 / 2016 исковые требования были удовлетворены. Из материалов дела следует, что в восьмикомнатная коммунальная квартира принадлежит на праве общей долевой собственности истцам В.Л.А. и В.И.Р. и третьим лицам Т.А.М., С.И.А., В.А.Д., Л.Н.А., Б.С.Г., П.С.М.

Т.А.М. без согласия собственников квартиры вселила в комнату № 1 М.А.А.

В.Л.А. и В.И.Р. неоднократно предъявляли требования к собственнику комнаты Т.А.М. о выселении М.А.А.

М.А.А. вселен и проживает в спорном жилом помещении, при этом согласия других участников долевой собственности на его вселение получено не было, суд пришел к выводу, законных оснований для проживания ответчика в помещении не имеется, в связи с чем, правомерно удовлетворил

¹ Апелляционное определение СК по гражданским делам Нижегородского областного суда от 27 сентября 2016 г. по делу № 33 – 11782 / 2016. // Энциклопедия судебной практики // URL: <https://base.garant.ru/143821292/> (Дата обращения: 21.05.2019)

заявленные требования. Судебная коллегия с выводами суда согласилась и оставила апелляционную жалобу М.А.А. – без удовлетворения¹.

7. В Лермонтовский городской суд Ставропольского края обратился Иванов С.И. с иском к Петрову Р.С. о признании регистрации недействительной. Иванов является собственником 13/16 долей, оставшиеся 3/16 принадлежат по 1/16 доли каждому несовершеннолетним: Петрову А.Р., Петрову Р.Р. и Петрову К.С. Ответчик Петров Р.С. не является собственником квартиры и зарегистрирован вместе с несовершеннолетними детьми Петровой А.Р. и Петровым Р.Р. без согласия других собственников. Заявленные исковые требования были удовлетворены. Судебная коллегия по делу № 33 – 8531 / 2016 от 08 ноября 2016г. решение суда оставила без изменения, апелляционная жалоба Петрова Р.С. не подлежит удовлетворению².

Таким образом, предлагаем дополнить:

п. 1 ст. 246 ГК РФ – Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех ее участников, заключенного в письменной форме и по желанию, зарегистрированного в едином государственном реестре прав;

п. 1 ст. 247 ГК РФ – Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников заключенного в письменной форме и по желанию, зарегистрированного в едином государственном реестре прав, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом.

В гражданском законодательстве не уточнен механизм реализации преимущественного права покупки доли в праве общей долевой

¹ Апелляционное определение СК по гражданским делам Волгоградского областного суда от 03 марта 2016 г. по делу № 33 – 3339 / 2016 URL: <https://base.garant.ru/140647561/> (Дата обращения: 21.05.2019)

² Апелляционное определение СК по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 08 ноября 2016 г. по делу № 33 – 8531 / 2016. URL: <https://base.garant.ru/144700012/> (Дата обращения: 28.05.2019)

собственности на недвижимое имущество в случае, когда на приобретение доли претендует несколько участников долевой собственности – сособственников. В ст. 250 ГК РФ, лишь говорится что, 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.

8. Черемушкин районный суд г. Москвы, рассмотрев в открытом заседании по гражданскому делу № 2-4141/16 по иску о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи комнаты, прекращения права собственности, признании права собственности, взыскании денежных средств. Истцы обратились в суд с требованием перевести на них права и обязанности покупателя на 5/6 долей в праве собственности на комнату № 2 в коммунальной квартире, по договору купли-продажи заключенному 30.03.2016 между ответчиками. Признать за истцами право долевой собственности на 5/6 долей в праве собственности на комнату № 2 в коммунальной квартире, по 1/6 доли за каждым. В обосновании своих требований указали, что договор купли-продажи комнаты был заключен с ответчиками с нарушением требований ст. 42 ЖК РФ и ст. 250 ГК РФ, истцам не было сообщено о намерении продавцов продать принадлежащую им комнату, что привело к нарушению права преимущественной покупки. Как следует из материалов дела, по условиям договора продавцы продали покупателю указанную комнату, о чем сделана запись в Управлении Росреестра по г. Москве в установленном законом порядке 13.04.2016 г. Как установлено судом покупатель на момент заключения сделки купли-продажи комнаты № 2 являлась собственником комнаты № 3 в указанной квартире, и, следовательно таким же участником долевой собственности как и истцы, в связи с чем оснований для применения положений ст. 25 ГК РФ не имеется. Действующим законодательством не предусмотрена обязанность продавца-участника долевой собственности извещать других участников общей

долевой собственности о предстоящей продаже доли в праве собственности в пользу одного из указанных сосособственников, равно как закон не устанавливает и преимущественного права покупки указанных лиц в зависимости от размера принадлежащих им долей.

В данных обстоятельствах суд отказал в удовлетворении исковых требований¹.

9. Апелляционное определение СК по гражданским делам Ярославского областного суда от 11 февраля 2016 г. по делу № 33-410/2016, оставила без удовлетворения апелляционную жалобу Новичковой на решение Некрасовского районного суда от 10 ноября 2015 г.

В суде первой инстанции, Новичкова обратилась с иском к Балябину¹ и Балябину², о признании недействительной сделки купли-продажи доли в праве собственности на жилой дом. Мотивируя это тем, что истица и ответчики являются участниками долевой собственности в отношении жилого дома и что сделка совершена без ее согласия. В исковых требованиях было отказано, так как суд пришел к выводу, что преимущественное право покупки истицы не было нарушено, поскольку реализация данной доли произошла между участниками общей долевой собственности. Так согласно ст. 250 ГК РФ, имеют преимущественное право покупки, в случаях, когда доля продается постороннему лицу².

10. Хостинский районный суд г. Сочи по делу 2-2362/2018 рассмотрев дело по исковому заявлению Михайленко к Заставной и Пьянову о переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и земельный участок. Свои

¹ Решение Черемушкинского районного суда г.Москвы от 29 июля 2016 г. по делу № 2-4141/16. URL: <http://arbitr.garant.ru/#/document/148301060/paragraph/1/highlight/Решение%20Черемушкинского%20районного%20суда%20г.Москвы%20от%2029%20июля%202016%20г.%20по%20делу%20№%202-4141|16.:1> (Дата обращения: 17.05.2019)

² Апелляционное определение СК по гражданским делам Ярославского областного суда от 11 февраля 2016 г. по делу № 33 – 410 / 2016 URL: <https://base.garant.ru/140268429/> (Дата обращения: 17.05.2019)

требования истец мотивировала тем, что имеет на праве собственности на 1/6 доли жилого дома и 1/6 доли земельного участка. В начале июля 2018 года Михайленко узнала, что между Заставной и Пьяновым была заключена сделка по купле-продаже 1/3 доли в праве общей долевой собственности, при этом никаких уведомлений о намерении продать свою долю, истец не получала. Таким образом, было нарушено ее преимущественное право, предусмотренное ст. 250 ГК РФ. Представитель Пьянова в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражал, указав, что мать Пьянова ранее являлась сособственником 1/6 доли. Остальными сособственниками являлись истец и ответчик Заставная. В 2016 мать Пьянова и сам Пьянов заключили договор дарения, в результате чего ответчик Пьянов стал собственником указанных долей в праве собственности. Таким образом и Михайленко и Пьянов имеют преимущественное право выкупа доли у Заставной. При этом, уведомление о намерении продать долю ответчиком Заставной направлялось через нотариуса истцу, однако адресатом получено не было. Суд пришел к выводу, что исковые требования Михайленко удовлетворению не подлежат¹.

В процессе реализации преимущественного права, одним из нескольких сособственников, возникают спорные ситуации: с кем из сособственников имеющих преимущественное право покупки, собственник отчуждаемой доли должен заключить договор купли-продажи или мены. Предлагаем дополнить п. 3 ст. 250 ГК РФ подпунктом 1) - право выбора покупателя из числа сособственников, выразивших желание, остается за собственником отчуждаемой доли.

Согласно ст. 246 ГК РФ, собственник вправе распоряжаться своим имуществом, находящимся в долевой собственности по соглашению всех ее участников.

¹ Решение Хостинского районного суда г. Сочи (Краснодарский край) № 2 – 2362 / 2018 от 6 ноября 2018 г. по делу № 2 – 2362 / 2018 URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Uft4cjUdYqH1/> (Дата обращения: 17.05.2019)

МЕТОДИЧЕСКАЯ РАЗРАБОТКА

Тема: Право общей долевой собственности

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

Курс: Гражданское право.

Форма занятия: семинар с элементами деловой игры.

Средства обучения: Конституция РФ; Гражданский кодекс РФ; Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; карточки с вопросами.

Методы обучения: словесные, наглядные, практические, частично поисковые.

Цель занятия: закрепить уровень знаний обучающихся в изучении Гражданского законодательства РФ, определение уровня усвоения материала и применение знаний на практике.

Задачи занятия:

- 1) Определить уровень знаний обучающихся о праве общей долевой собственности, предусмотренной законодательством РФ;
- 2) Развивать умения и навыки практического применения знаний и самостоятельного поиска необходимой информации и сравнительного анализа норм права;
- 3) Формировать правовую культуру и правосознание обучающихся;

План занятия (80 мин.)

1. Организационная часть (10 мин.)
 - 1.1. Цель (2 мин.)
 - 1.2. Актуальность (5 мин.)
2. Основное содержание занятия (60 мин.)
 - 2.1. Работа в группах (20 мин.)

2.2. Решение практических задач в группах (40мин.)

3. Подведение итогов (10 мин.)

3.1. Объявление и обсуждение результатов выполнения заданий (8 мин.)

3.2. Общий вывод (2 мин.)

Ход занятия:

1. Организационная часть.

1.1 Преподаватель озвучивает тему, формулирует цель занятия (закрепление ранее изученного материала и практическое применение полученных знаний права общей долевой собственности).

1.2 Актуальность указанной темы обосновывается тем, что:

- во-первых, в период с 2013 по 2015 гг. шел активный процесс реформирования гражданского законодательства;

- во-вторых, высокой значимостью решения вопросов гражданско-правовых отношений, регулируемых национальными и международными нормами права;

- в-третьих, с самого начала многообразие правовых норм и правовых средств используемых участниками гражданского оборота в современном законодательстве. Поскольку все виды общей долевой собственности обладают огромной спецификой, то и регулируются они разными отраслями права.

2. Основное содержание занятия.

Перед проведением занятия проходит предварительная подготовка, в ходе которой составляется план занятия, который доводится до сведения каждого, сообщается основная и дополнительная литература. Также заранее готовятся карточки с вопросами.

2.1. В первой половине занятия обучающиеся делятся на три подгруппы. Придумывают себе название.

Игра: «Юридический марафон».

Ведущий зачитывает вопрос, командам дается время на обсуждение, команда, которая первая будет готова ответить, поднимает карточку. Засчитывается правильно сформулированный ответ, подкрепленный соответствующими статьями Гражданского кодекса РФ.

Вопрос 1. Перечислите виды общей собственности предусмотренные Законом.

Вопрос 2. Какими правомочиями обладает собственник?

Вопрос 3. С какого момента возникает право собственности у покупателя на жилой дом?

Вопрос 4. Каким образом определяется размер доли в праве общей долевой собственности?

Вопрос 5. Кто может использовать право преимущественной покупки, при намерении одного из собственников продать свою долю?

Вопрос 6. Кто может быть субъектом права общей долевой собственности?

Вопрос 7. Каким образом осуществляется владение и пользование общим имуществом?

Вопрос 8. Каким образом распределяются плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности?

Вопрос 9. Что получает собственник, приобретая недвижимое имущество в многоквартирном доме?

Вопрос 10. В какую собственность при наследовании имущества несколькими собственниками, по закону или по завещанию (без указания наследуемого каждым из них конкретного имущества) поступает имущество?

2.2 Игра «Судебный процесс»

Команда набравшая больше всех баллов – становится командой «судей», команда занявшая второе место – командой «истцов», третье место отводится «ответчикам». Каждой команде будет предложено свое задание. «Истцы» должны изложить исковое заявление по предложенной ситуации.

«Ответчики» должны по этой же ситуации изложить свое возражение на исковое заявление, если таковое имеется. Команда «Судей» должна будет разрешить дело и вынести мотивированное судебное решение.

3. Подведение итогов.

После завершения игрового процесса, преподаватель подводит итоги работы подгрупп, подчеркивает задачи, с которыми студенты успешно справились. После чего происходит совместное с преподавателем обсуждение вопросов, которые вызвали трудности у обучающихся.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По результатам проведенного исследования можно сделать следующие выводы и предложения.

В первой главе дана характеристика понятию и сущности права общей долевой собственности. Автором предложено рассмотреть данный феномен в качестве сложной составной правовой категории, включающий в себя систему функций и отношений субъектов, возникающих в процессе оборота объектов, а также институционально закрепленный порядок их осуществления. Также мы хотим обратить внимание на то, что существует внешняя предопределенность, связанная с условиями реализации прав.

В настоящее время развитие отечественного гражданского законодательства исходит из традиционного субъектного подхода в обосновании права собственности.

Между тем, развитие общественных и имущественных отношений, предопределило разделение категорий права общей собственности на совместную, предполагающей единство воли собственников, и долевую, характеризующейся индивидуальной волей собственников на вещь, разделенной на доли.

Момент возникновения права общей собственности связан с приобретением права собственности двумя и более лицами права собственности на одно и то же имущество на законных основаниях. В то время как право общей долевой собственности имеет разные юридические основания возникновения.

Под общей долевой собственностью понимается правовой режим, устанавливаемый между двумя и более собственниками в отношении общего имущества, которым они владеют, пользуются и распоряжаются соразмерно их доле, установленного договором, законом или судом.

В настоящее время вопросы, связанные с определением природы «доли» остаются на усмотрение правоприменителей. Существует потребность в конкретизации природы права общей долевой собственности и определения таких объектов гражданских прав, как «доля в праве общей собственности».

Также, проведен анализ оснований возникновения и прекращения права общей долевой собственности. Установлено, что юридические факты представляют собой события и действия, которые способствуют возникновению и прекращению данного права. События являются не зависящими от воли участников гражданских правоотношений. А действия, напротив, представляют волеизъявляющий акт (субъективный характер явления).

В работе, в отличие от традиционного подхода, рассмотрено законодательное разделение оснований возникновения права общей долевой собственности по критерию источника – в силу закона, по договору, а также по решению суда, что представляется наиболее ясным и обоснованным.

Что касается оснований прекращения, то выделены те, которые регламентируются гражданским законодательством относительного общего порядка прекращения права собственности, а также специальные, к примеру, в случае выдела доли из общего имущества и раздела имущества. Между тем, установлено, что в случае выдела доли одним из собственников общей долевой собственности он получает лишь свою часть, соразмерно своей доле в праве собственности, приобретая единоличное право владения. В то время как оставшаяся часть общего имущества остается в праве общей долевой собственности иных собственников данного имущества. Соответственно, что выдел доли в праве общей собственности имеет место быть, когда участников долевой собственности три и более.

В случае с разделом общего имущества, имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по

соглашению между ними. При этом каждый из участников получает индивидуальное владение собственностью на определенное имущество.

Во второй главе анализируются правовые аспекты общей долевой собственности в объектах недвижимости.

Земельные участки как объект права общей долевой собственности характеризуются как индивидуально-определенные вещи; участвующие в гражданском обороте (п. 3 ст. 129 ГК РФ); являющиеся объектами недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ); подлежащие государственной регистрации (ст. 8.1 ГК РФ); определяемые площадью, местоположением, территориальной границей и соответствующим целевым назначением (категорией земель) (п. 14 ст. 11.10 ЗК РФ); приобретаемые по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации (п. 1 ст. 15, ст. 25, ст. 44 ЗК РФ). Рассмотрены особенности права владения пользования и распоряжения правом общей долевой собственности на данные объекты, а также основания приобретения и прекращения права.

Применительно к объектам недвижимости в жилищной сфере выявлены расхождения в применении понятия «доля» и «часть» в гражданском и жилищном законодательстве. Приведение в соответствие понятийного аппарата позволило бы устранить противоречия норм права.

Поскольку жилые помещения являются социально значимыми объектами права собственности, то вокруг них складывается особый характер правоотношений, регулируемый особыми нормами гражданского и жилищного права, анализ которых проведен в настоящей работе. Выделены правовой режим владения общим имуществом в многоквартирном доме и правовой режим владения в коммунальной квартире. Данные категории жилых домов характеризуются ограниченностью волевых действий сторон - собственников общего имущества.

На основании исследования предлагаются соответствующие дополнения в нормы гражданского и жилищного законодательства:

- внести дополнения в статью 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 (интеллектуальная собственность); нематериальные блага; а также доля в праве общей собственности;

- дополнить:

п. 1 ст. 246 ГК РФ – Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех ее участников, заключенного в письменной форме и по желанию, зарегистрированного в едином государственном реестре прав;

п. 1 ст. 247 ГК РФ – Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников заключенного в письменной форме и по желанию, зарегистрированного в едином государственном реестре прав, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом;

- дополнить п. 3 ст. 250 ГК РФ подпунктом 1) - право выбора покупателя из числа сособственников, выразивших желание, остается за собственником отчуждаемой доли.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты и документы

Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (в ред. от 21.07.2014) // Российская газета. 1993. 25 декабря.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51 – ФЗ (в ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Российская газета. 1994. 8 декабря.

Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223 – ФЗ (в ред. от 18.03.2019) // Российская газета. 1996. 27 января.

Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188 – ФЗ (ред. от 29.05.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 09.06.2019) // Российская газета. 2005. 12 января

Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136–ФЗ (ред. от 25.12.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Российская газета. 2001. 30 октября

Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862 (ред. от 31.05.2018) «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_73468/ (Дата обращения: 12.03.2019)

Федеральный закон от 29.11.2001 № 156 – ФЗ (ред. от 31.12.2017) «Об инвестиционных фондах» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.02.2018) // Российская газета. 2001. 4 декабря.

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102–ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Российская газета. 1998. 22 июля

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости"»(с изм. и доп., вступ. в силу с 1.01.2019) // Российская газета. 2015. 17 июля.

Письмо Росреестра от 25.02.2016 № 14-исх/02424-ГЕ/16 «О рассмотрении обращения». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_195237/ (Дата обращения: 12.03.2019)

Материалы судебной практики

Постановление Конституционного Суда РФ от 13.03.2008 № 5 – П «По делу о проверке конституционности отдельных положений подпунктов 1 и пункта 1 статьи 220 Налогового кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан С.И. Аникина, Н.В. Ивановой, А.В. Козлова, В.П. Козловой и Т.Н. Козловой» // URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_75642/ (Дата обращения: 20.05.2019)

Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» / URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_11279/ (Дата обращения: 17.05.2019)

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 (ред. от 02.07.2009) «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/10001517/> (Дата обращения: 12.03.2019)

Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой

дом». URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/10006433/> (Дата обращения: 21.05.2019)

Апелляционное определение СК по гражданским делам Ростовского областного суда от 01.09.2016 г. по делу № 33 – 15265 / 2016. // Энциклопедия судебной практики. // URL: <https://base.garant.ru/14352822/> (Дата обращения: 02.06.2019)

Апелляционное определение СК по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 10.12.2015 г. по делу № 33 – 29428 / 2015. // Энциклопедия судебной практики // URL: <https://base.garant.ru/138994530/> (Дата обращения: 29.05.2019)

Апелляционное определение СК по административным делам Челябинского областного суда от 16.05.2016 г. по делу № 11а – 6830 / 2016 // Энциклопедия судебной практики // URL: <https://base.garant.ru/142295364/> (Дата обращения: 20.05.2019)

Апелляционное определение СК по гражданским делам Нижегородского областного суда от 27 сентября 2016 г. по делу № 33 – 11782 / 2016. // Энциклопедия судебной практики // URL: <https://base.garant.ru/143821292/> (Дата обращения: 21.05.2019)

Апелляционное определение СК по гражданским делам Волгоградского областного суда от 03 марта 2016 г. по делу № 33 – 3339 / 2016 URL: <https://base.garant.ru/140647561/> (Дата обращения: 21.05.2019)

Апелляционное определение СК по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 08 ноября 2016 г. по делу № 33 – 8531 / 2016. URL: <https://base.garant.ru/144700012/> (Дата обращения: 28.05.2019)

Апелляционное определение СК по гражданским делам Ярославского областного суда от 11 февраля 2016 г. по делу № 33 – 410 / 2016 URL: <https://base.garant.ru/140268429/> (Дата обращения: 17.05.2019)

Решение Черемушкинского районного суда г.Москвы от 29 июля 2016 г. по делу № 2-4141/16. URL: <http://arbitr.garant.ru/#/document/148301060/paragraph/1/highlight/Решение%20>

Черемушкинского районного суда г. Москвы от 29 июля 2016 г. по делу № 2-4141/16.:1 (Дата обращения: 17.05.2019)

Решение Хостинского районного суда г. Сочи (Краснодарский край) № 2 – 2362 / 2018 от 6 ноября 2018 г. по делу № 2 – 2362 / 2018 URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Uft4cjUdYqH1/> (Дата обращения: 17.05.2019)

Литература

Алексеев В.А. Понятие земельного участка и его определение в российском законодательстве // Вестник федерального арбитражного суда Северо-кавказского округа. 2015. №4. С. 118 – 125.

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

Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. // Хозяйство и право. № 3 март 2015 г. URL: <https://docviewer.yandex.ru/> (Дата обращения: 28.05.2019)

Воронина Н.П. Право собственности на земельные участки // Земельное право / Вологод. ин-т права и экономики. – Вологда : ВИПЭ ФСИН России, 2018. 287 с.

Гражданский кодекс РФ. Последняя действующая редакция с Комментариями. URL: <http://stgkrf.ru> (Дата обращения: 12.05.2019)

Гражданское право: Учебник. В 2т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т.1. 2-е изд. Перераб. доп. – М.: Статут, 2017. 511 с.

Гражданское право: учебник: в 2т. / С.С. Алексеев, О.Г. Алексеева, К.П. Беляев и др.; под ред. Б.М. Гонгало. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2018. 326 с.

Гуев А.Н. Гражданское право. Т.1. М.: Инфра-М., 2018. 460 с.

Ерофеев Б.В. Земельное право России: учебник для вузов / Б.В. Ерофеев, Л.Б. Братковская. – 13-е изд., перераб. и доп. - М.: Юрайт, 2014. 667 с.

Жилищный кодекс РФ: актуальная редакция с Комментариями по состоянию на 09.02.2019. URL: <http://jkodeksrf.ru/> (Дата обращения: 12.03.2019)

Земельное право: учебник для бакалавров / под ред. Н.Г. Жаворонковой, И.О. Красновой. – М.: Юрайт, 2017. С. 222

Кузмищев Р.И., Момот Д.В. Различные способы приобретения права собственности на земельные участки в гражданском праве// «Наука и просвещение». – 2017. с. 106 - 110

Куликова С.В., Прилуцкий А.М. Специфика права на долю в общей долевой собственности // Инновационная экономика: Перспективы развития и совершенствования, 2016. № 2 (12), С. 128 – 129.

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

Михайленко Е. М. Гражданское право. М.: Юрайт, 2017. 192 с.

Нугманова С. Н. Основания приобретения права собственности по договору// Таврический научный обозреватель. 2016. № 9(14). С. 156 – 158.

Рыбалов А.О. Право собственности (комментарий к ст. 209 ГК РФ). М.: М-Логос, 2017. 96 с.

Тарарышкина И.С. К вопросу об отчуждении доли в праве общей собственности на недвижимое имущество// Юридическая наука. 2017. №6. С. 120-124.

Толковый словарь Даля. URL: <https://gufo.me/dict/dal/часть> (Дата обращения: 12.05.2019)

Хальзева А.Е. Доля в праве как объект гражданских прав и преимущественное право покупки. // Электронный каталог Научной библиотеки им. М. Горького СПбГУ URL: <http://www.law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1252233> (Дата обращения: 12.03.2019)

Хохлов С.А. Избранное / Вступ. слово, сост.: П.В. Крашенников. – М.: Статут, 2017. 304 с.

Юридическая энциклопедия. URL:
https://yuridicheskaya_encyclopediya.academic.ru/8479 (Дата обращения:
11.05.2019)

Юкша Я.А. Гражданское право. М.: Инфра – М. , 2017. 400 с.