



ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО МОРСКОГО И РЕЧНОГО ТРАНСПОРТА
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Государственный университет морского и речного флота имени адмирала
С.О. Макарова»
(ФГБОУ ВО «ГУМРФ имени адмирала С.О. Макарова»)
Воронежский филиал

Факультет _____ Юридический _____
Кафедра _____ Публичного и частного права _____
Направление _____
подготовки _____ 40.03.01 Юриспруденция _____
Форма обучения _____ Очная _____

«К ЗАЩИТЕ ДОПУЩЕНА»
И.о. заведующий кафедрой

к.ю.н., доцент Горбунова Я.П.
(ФИО)

« ____ » _____ 2022 г.

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

Обучающегося: _____ Сидорова Ивана Вадимовича _____

Вид работы: _____ Выпускная квалификационная работа бакалавра _____

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

На тему: _____ Особенности правового регулирования общей
долевой и совместной собственности в соответствии
с российским законодательством _____

Руководитель _____ профессор Махина С.Н _____
работы: _____ (должность, подпись, фамилия, инициалы, дата)

Консультант _____ — _____
_____ (должность, подпись, фамилия, инициалы, дата)

Обучающийся _____ Сидоров И.В. _____
_____ (подпись, фамилия, инициалы, дата)

**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО МОРСКОГО И РЕЧНОГО
ТРАНСПОРТА**

**Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования**

**«Государственный университет морского и речного флота имени
адмирала С.О. Макарова»**

**(ФГБОУ ВО «ГУМРФ имени адмирала С.О. Макарова»)
Воронежский филиал**

Факультет _____ Юридический _____
Кафедра _____ Публичного и частного права _____
Направление _____
подготовки _____ 40.03.01 Юриспруденция _____

Форма обучения _____ Очная _____

«УТВЕРЖДАЮ»

И.о. заведующий кафедрой

_____ к.ю.н., доцент Горбунова Я.П.

(подпись) _____ (Ф.И.О.)

« _____ » _____ 2022 г.

**Задание
на выпускную квалификационную работу**

Вид работы _____ ВКР бакалавра _____
(ВКР бакалавра, специалиста, магистра)

Обучающемуся _____ **Сидорову Ивану Вадимовичу** _____
(фамилия, имя, отчество)

Тем _____ Особенности правового регулирования общей долевой и совместной
собственности в соответствии с российским законодательством

Утверждена приказом ректора Университета от « ____ » « _____ » 20 ____ г. № _____

Срок сдачи законченной работы (проекта) « _____ » « _____ » 20 ____ г.

Исходные данные (или цель ВКР) _____

Тема: Особенности правового регулирования общей долевой и совместной
собственности в соответствии с российским законодательством

Перечень вопросов, подлежащих исследованию (краткое содержание работы):

– Актуальность выбранной темы исследования не вызывает сомнения. Проводимые в

– _____ Общие положения общей собственности
(наименование главы)

(содержание главы и ее разделов, параграфов)

– _____ Проблемы правового регулирования права общей долевой и совместной
собственности
(наименование главы)

_____ (содержание главы и ее разделов, параграфов)

– Выводы по работе в целом. Оценка степени решения поставленных задач. Практические рекомендации. Исследование подтвердило правильность постановки задач, все цели были достигнуты. Можно рекомендовать для преподавания курсов лекций по гражданскому праву и процессу.

Перечень графического материала (или презентационного материала):

1

2.

3.

4.

Консультанты по разделам ВКР (при наличии):

1

(должность, фамилия, имя, отчество, глава № ____)

2

(должность, фамилия, имя, отчество, глава № ____)

3

(должность, фамилия, имя, отчество, глава № ____)

Дата выдачи задания « ____ » _____ 20__ г.

Задание согласовано и принято к исполнению: « ____ » _____ 20__ г.

Руководитель ВКР: д.ю.н., профессор Махина Светлана Николаевна _____
(должность, ученая степень, ученое звание, ФИО) (подпись)

Обучающийся: Ю-3-2 Сидоров Иван Вадимович _____
(учебная группа, фамилия, имя, отчество) (подпись) (подпись)

Содержание

Введение.....	5
1. Общие положения общей собственности.....	8
1.1. История развития права общей собственности в России.....	8
1.2. Понятие и основания возникновения права общей собственности...	15
1.3. Субъекты и объекты права общей собственности.....	19
2. Проблемы правового регулирования права общей долевой и совместной собственности.....	27
2.1. Особенности правового регулирования общей долевой собственности.....	27
2.2. Особенности правового регулирования общей совместной собственности.....	33
2.3. Прекращение права общей долевой и совместной собственности	38
Заключение.....	49
Список использованных источников.....	53

Введение

Общая собственность характеризуется множественностью субъектов и единством объекта. Она оформляет отношения по принадлежности имущества (вещи) одновременно нескольким лицам – субъектам отношений собственности (сособственникам). Конституция РФ закрепляет положение, что каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (ст. 35 КРФ).

Право общей собственности в объективном смысле – совокупность правовых норм, закрепляющих, регламентирующих и охраняющих принадлежность составляющего единое целое имущества одновременно двум и более лицам. Право общей собственности в субъективном смысле – право двух или более лиц сообща и по своему усмотрению владеть, пользоваться, распоряжаться принадлежащим им имуществом, составляющим единое целое.

Изучения такого гражданско-правового института, как право собственности, и, в частности, видов и форм собственности актуально для современного исследования. Актуальность и важность такого исследования подтверждается следующими обстоятельствами:

Во-первых, право собственности представляет собой наиболее широкое по содержанию вещное право, которое дает возможность своему обладателю-собственнику (сособственникам) определять содержание и направления использования принадлежащего ему имущества, осуществляя над ним полное «хозяйственное господство». Во-вторых, в виду, обновления институтов частного права (принятие Жилищного кодекса РФ, Семейного кодекса РФ, Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости») изучение долевой собственности представляет интерес для теоретиков и практиков юриспруденции.

В-третьих, интерес для исследования представляют проблемные аспекты видов и форм собственности.

По мнению большинства ученых, занимавшихся исследованием данной области права, основная проблематика современного института права собственности заключается именно в видах и формах собственности.

Объект исследования –общественные отношения, возникающие при реализации права на общую долевую и совместную собственность.

Предмет исследования – нормативно-правовое регулирование общественных отношений, возникающие при реализации права на общую долевую и совместную собственность

Цель данной работы – исследовать особенности нормативно-правового регулирования отношений общей собственности, уяснить проблематику института общей собственности, особенности возникновения и прекращения права общей собственности и предложить пути решения выявленных проблем. Для достижения поставленных целей необходимо решить следующие задачи:

- 1) проанализировать историю становления отношений собственности;
- 2) выявить особенности правового регулирования отношений собственности в России;
- 3) исследовать понятие и содержание права собственности по действующему гражданскому законодательству;
- 4) определить и охарактеризовать виды и формы собственности;
- 5) раскрыть и описать понятие права общей долевой собственности;
- 6) раскрыть и описать понятие права общей совместной собственности;
- 7) рассмотреть проблемные аспекты применения норм права, регулирующих правовые отношения данного вида.

В процессе написания выпускной квалификационной работы использованы научные труды, и иной теоретический материал, нормативно-правовые акты, как действующие в Российской Федерации в настоящее время, так и утратившие свою законную силу, материалы судебной практики.

В процессе работы использованы методы сравнительного правоведения, системного, статистического и структурного анализа, частно-научные методы исследования.

Теоретическую основу работы составили труды таких учёных-правоведов в области права общей собственности, как: К.М. Арсланов, А. Бардский, Т.А. Батрова, С.П. Гришаев, А.В. Зарубин, Л.В. Кузнецова, А.В. Мыскин, Ю.А. Умеренко и многих других современных цивилистов.

Структура работы. Исследование состоит из введения, двух глав, шести параграфов, заключения, списка использованных источников.

1. Общие положения общей собственности

1.1. История развития права общей собственности в России

Институт общей долевой собственности – это один из древнейших правовых институтов, известных со времен римского права, поэтому, говоря о российском дореволюционном праве, нельзя не остановиться на римском частном праве, на основе рецепции которого и было сформировано российское дореволюционное законодательство.

По римским законам одна и та же вещь и одно и то же право могли принадлежать нескольким лицам вместе. Это отношение римские юристы называли *communio* (общность). Римское право знало три вида имущественной общности: общность вещей, общность наследства и общность границ (возникала в том случае, когда невозможно было выяснить точные границы)¹.

Общая собственность могла возникнуть по желанию в связи с наличием интереса в общем использовании имущества, либо против воли сособственников, например путем случайного соединения вещей либо наследования. «В первом случае между сособственниками устанавливались контрактные отношения, действовало право товарищества, во втором случае существовали квазиконтрактные отношения, то есть общность действовала подобно товариществу»².

Один из римских юристов, Цельс, утверждал, что «не может существовать собственности или владения одной и той же вещью, которые осуществляются двумя лицами в полном объеме». Этот принцип соответствовал представлению об исключительности права собственности, которого придерживались римляне.

¹Новицкий И.Б. Римское право. Изд. 6-е, стереотипное. М.: ТЕИС, 1996. С. 100.

²Зом Р. Институции: Учебник истории и системы римского гражданского права: Вып. 2 / Пер. с нем. Г.А. Барковского. – СПб., 1910. - С. 298.

Вместе с тем юристы допускали возможность существования права собственности у нескольких лиц при неделимости вещи, которая понималась как собственность, подразделенная на некие идеальные доли. Как отмечал Ульпиан: «Неделимые вещи делятся на части скорее рассудком, чем в действительности». Владение всей вещью рассматривалось как владение совокупностью всех долей. «Решения юристов отражали это абстрактное понимание собственности, подразделенной на идеальные доли, однако у них так и не были сформулированы ни обобщенное понятие общей собственности, ни ее теория»¹. Следует, однако, заметить, что уже тогда начали формироваться новые, отвлеченные от практики абстрактные понятия и учения о них², а понимание общей собственности посредством конструкции «идеальной доли» дало почву для научных дискуссий в дальнейшем³.

Римскими юристами были разработаны принципы осуществления совместного владения, которые сводились к следующему.

Во-первых, несколько человек рассматривались по отношению к вещи как одно лицо. Вещь в таком случае принадлежала не отдельным лицам, а их обществу, при этом каждый мог пользоваться ею в равной степени.

Во-вторых, одна и та же вещь могла принадлежать нескольким лицам так, что каждый из них, без раздробления вещи в натуре на материальные части, имел в ней свою умственную часть, в которой он был полный господин. Сособственник мог отчуждать свою умственную долю в общем имуществе или требовать себе выдела из общего имущества в натуре. Но один соучастник, без общего согласия всех прочих, не мог располагать общей вещью или какой-нибудь материальной частью ее. Это распоряжение

¹Гарсиа Гарридо М.Х. Римское частное право: казусы, иски, институты / Отв. ред. Л.Л. Кофанов. – М.: Статут, 2005. - С. 315.

²Подробнее об этом: Муромцев С. Гражданское право Древнего Рима: Лекции. – М., 1883. - С. 466.

³Научная полемика по этому вопросу велась на страницах следующих работ: Зимелева М. Общая собственность в советском гражданском праве; Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому гражданскому законодательству; Тагайназаров Ш. Общая долевая собственность в советском гражданском праве; Маслов В.Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике, и др.

должно было происходить по общему согласию всех соучастников, без всякого отношения к большинству голосов, так что если бы и один из них не изъявил своего согласия на предполагаемую перемену, вещь должна оставаться в прежнем своем положении.

В-третьих, каждый из собственников по мере своей доли участвовал в выгодах и плодах, получаемых от общей вещи, и в несении бремени расходов по ее содержанию.

Данные положения были восприняты дореволюционным законодательством, не утратили они своей актуальности и в настоящее время.

Первые попытки регулирования общей собственности в России встречаются уже в пространной «Русской Правде». Вещь на праве общей собственности могла находиться как у родственников, так и у лиц, не связанных родством. Так, мать, если муж ее, отец ее детей, умирая, не сделал другого распоряжения, была вправе владеть нераздельно со своими детьми имуществом своего умершего мужа, а их отца, управляя общим имуществом.

У посторонних лиц в общей собственности особенно часто находились уголья, промышленные заведения, первоначальное учреждение и содержание которых превышало средства одного человека¹.

Следующим актом, регулирующим отношения общей собственности, было Соборное уложение Алексея Михайловича 1649 г. В отличие от предшествующих законов, которые обозначали лишь различные виды и представляли примеры общей собственности, не определяя в каких-нибудь правилах существа прав, заключающихся в ней, Соборное уложение определило общие положения, регулирующие взаимоотношения между сособственниками, которые сводились к следующему: 1) доходы, получаемые с имущества, принадлежали всем соучастникам по соразмерности частей, равно как в этой же соразмерности падали на них и

¹Неволин К. История российских гражданских законов. Книга вторая об имуществах. Раздел первый об имуществах вообще и раздел второй о правах на вещи. – СПб.: Типография императорской Академии наук, 1851. Т. 2. - С. 435.

обязанности по общему имуществу; 2) управление и распоряжение общим имуществом должно было происходить по общему согласию всех участников. Но была предусмотрена возможность передать управление общим имуществом одному из сособственников, по общему избранию; 3) участник в общем имуществе не мог отчуждать его без согласия прочих; 4) участник вправе был продать или заложить или вообще уступить свою часть другому¹.

В ст. 14 главы XVII Уложения «О вотчинах» было закреплено, что из братьев, которым досталась после отца вотчина, каждый имеет право продать или заложить свой в ней участок; но другие братья имеют право уплатить ему деньгами за его участок и обратить участок к себе. С этого момента зародилось преимущественное право покупки.

Развитие эти положения получили в Уставе купеческого водоходства 1781 г., где было определено, «что участник в общем судне властен продать или уступить часть свою другому, но не иначе, как с согласия прочих; если они не захотят принять к себе в соучастники того, кому настоящий хозяин намерен уступить свою часть, то должны сами уплатить за нее хозяину по справедливой оценке».

Все эти правила были детализированы в 1826 г. в Своде законов гражданских. Том X содержал отдельную главу, посвященную общей собственности. Статья 543 определяла право общей собственности как право собственности, принадлежащее двум или многим лицам на одно и то же имущество, оно называлось также правом общего владения².

На основе этого определения учеными формулируются признаки общей собственности. Е.В. Васьковский указывает, что общая собственность характеризуется: 1) наличием нескольких субъектов и 2) единством объекта. При этом ученый отмечает, что законодательство

¹Ст. 13. Соборное уложение Алексея Михайловича, 1649 г. По изданию: Российское законодательство X - XX вв. Акты Земских соборов. – М.: Юрид. лит., 1985. Т. 3.- С. 181.

²Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего сената и комментариями русских юристов. / Сост. И.М. Тютрюмов. Изд. 4-е, испр. и доп. – СПб., 1913. - С. 396.

непоследовательно придерживается этих признаков общей собственности, вводя в главу об общей собственности некоторые постановления относительно обществ, акционерных компаний и общинных земель, субъектами права собственности в которых являются юридические лица, например дворянское общество, община, а не совокупность лиц. Непоследователен законодатель и в соблюдении признака единства объекта, так как «под рубрикой общей собственности помещены несколько правил относительно чересполосного владения, то есть права собственности нескольких лиц на отдельные части неразмежеванного имения»¹.

Сводом законов был определен круг объектов права общей собственности. Так, указывалось, что право общего владения может относиться или к имуществу, которое по свойству своему или по закону есть неделимое, или же к имуществу, подлежащему разделу. Между тем как общее имущество первого рода не может быть разделено между соучастниками на особые материальные части, в отношении к общему имуществу второго рода всегда принималось, что никто не обязан оставаться соучастником в таком имении, если не обязался к тому договором.

Законодательство того времени восприняло римскую концепцию о понимании права общей собственности как права нескольких лиц на идеальные доли одного и того же имущества, а также основные принципы осуществления общего владения, развив их в необходимой степени.

Регулирование порядка осуществления правомочий собственности начинается с правомочия распоряжения. Статья 546 презюмирует, что распоряжение общим неразделенным имением должно осуществляться по общему согласию. Отдельно оговаривается управление общим имуществом, которое могло осуществляться либо всеми сообща, либо доверялось одному из товарищей. Все решения, касающиеся пользования и управления, принимались по взаимному согласию, т.е. если хоть один участник не согласится на какую-либо предлагаемую другим участником меру по

¹Васьковский Е.В. Учебник гражданского права: Вып. 2: Вещное право. – СПб., 1896. - С. 95 - 96.

управлению имуществом, то они не вправе предпринять ее. Однако собственник нес за такое решение ответственность. «Соучастники, приносящие своим отказом на заключение сделок по общему имуществу вред другим соучастникам, обязаны отвечать перед последними за понесенные ими убытки по общим правилам закона о вознаграждении за вред и убытки, причиненные деяниями неправомерными».

Соучастник неразделенного имения был вправе застраховать все имение, однако страховое вознаграждение принадлежало не исключительно ему, а всем соучастникам соразмерно их долям. Остальные собственники были обязаны возместить расходы по оплате страховой премии.

Каждый участник был вправе свободно распоряжаться своей долей в общем имуществе. В случае продажи доли другие собственники обладали правом преимущественной покупки, цель осуществления которого была точно сформулирована Д.И. Мейером, отмечавшим: «Право преимущественной покупки установлено по соображению, что между сохозяевами должно быть согласие, единодушие в осуществлении права собственности, а между тем путем отчуждения доли может навязаться беспокойный, своенравный товарищ по праву собственности»¹.

Законодатель предоставил первоначальным совладельцам неотъемлемое право не допускать в свою среду посторонних лиц без их на то согласия, но механизм реализации этого права остался за рамками правового регулирования. Это был достаточно серьезный пробел, так как «знать о совершении сделки продажи доли в общем имении у младшего нотариуса и об утверждении этой сделки старшим нотариусом, если продавец и покупатель пожелают соблюсти тайну, прочие участники в этом имении, не обладая даром ясновидения, не имели никакой возможности».

¹Мейер Д.И. Русское гражданское право / Под ред. А.И. Вицына. Изд. 2-е, испр. и доп. – СПб., 1902. - С. 285.

Аследовательно, не было никакой возможности предотвратить нарушение прав либо своевременно прореагировать на это нарушение¹.

Участники должны были нести расходы по содержанию общего имущества соразмерно своим долям. Доходы распределялись по такому же принципу.

Вопрос об осуществлении правомочия владения общим имуществом законодательством не регулировался. Но доктринально признавалось, что данное правомочие также должно осуществляться по взаимному согласию. Как отмечал К. Анненков: «Владение общим имуществом, подобно тому, как и пользование им, должно подлежать распределению между соучастниками соответственно размеру их долей участия в нем, т.е. должно быть допускаемо или реальными частями общего имущества, если предоставляется возможным владение им по частям, а если имущество по своей природе таково, что совместное и одновременное обладание им несколькими лицами представляется невозможным, то посредством предоставления им поочередного владения соответственно размеру их долей участия. В случае несогласия некоторых участников на такое справедливое распределение и стремления их захватить большую долю в нем такие действия их должны быть признаваемы судом уже за действия, нарушающие права других соучастников, которые для этого у последних и должны служить основанием к предъявлению требований об устранении таких действий и восстановлении их прав на общее имущество. Неуказание в видах разрешения подобных споров в самом законе представляется довольно существенным пробелом в нем.»².

Прекращение права общей собственности наступало в случае выдела доли и раздела общего имущества. Раздел и выдел были возможны при условии делимости имущества. Раздел мог быть добровольным и принудительным. «Первый совершался путем раздельного акта по правилам

¹Бардский А. Согласие совладельцев на продажу доли в общем имени // Вестник права и нотариата. – 2018. – № 5. – С. 175 - 177.

²Анненков К. Система русского гражданского права. Права вещные. – СПб., 1895. Т. 2. - С. 102.

нотариального положения. Второй производился по просьбе одного или нескольких участников в порядке судебного-межевого разбирательства».

Анализ дореволюционного законодательства, регулирующего институт общей собственности, позволяет говорить о том, что крупными вехами в развитии гражданского права в целом и института общей собственности в частности явились Соборное уложение 1649 г., Свод законов Российской империи 1826 г. Наибольшей вершины развития данный институт достиг в XIX в. Однако законодатель не был последователен, относя к общей собственности правовые явления, ею не являющиеся, например акционерные общества или чересполосное владение. Некоторые вопросы оставались за рамками правового регулирования, такие как механизм реализации права преимущественной покупки, осуществление правомочия владения сособственниками. Вместе с тем нельзя не признать, что многие нормы имели прогрессивное содержание и могли бы быть заимствованы современным законодательством. К таким, на наш взгляд, относятся нормы о возмещении убытков за принятие неверного решения в управлении общим имуществом, а также нормы о страховании общей вещи. Кроме того, хотелось бы отметить, что основные принципы совместного владения были сформулированы еще римскими юристами, а дореволюционное и современное законодательство – это развитие блестящей юридической мысли, заложенной много веков назад.

1.2. Понятие и основания возникновения права общей собственности

Имущество может находиться в собственности не только одного лица, но и двух или более лиц, и тогда возникают отношения общей собственности. Обязательным признаком общей собственности является множественность субъектов права собственности на один и тот же объект, принадлежащий им вместе как единое целое. В отношениях общей

собственности каждый из собственников не обладает всей полнотой права на вещь, а ограничен в своем праве правами других участников.

При общей собственности, «помимо внешних отношений ее участников со всеми третьими лицами, существуют также внутренние отношения между самими участниками этой собственности».

При этом отношения собственников с третьими лицами носят абсолютный характер, в то время как отношения между собственниками являются относительными.

Право общей собственности может возникать в отношении: индивидуально определенных вещей; вещей, определенных родовыми признаками; совокупности вещей, а также имущественных комплексов. Столь же широк круг субъектов права общей собственности. Ими могут быть любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, публично-правовые образования; при этом возможно их любое сочетание.

Гражданский кодекс различает два вида общей собственности. Во-первых, это общая долевая собственность, при которой происходит определение доли каждого из собственников в праве собственности на принадлежащее им имущество. Доля собственника традиционно может определяться либо в виде дроби, либо в виде процентов, но само имущество на конкретные части не делится, а является единым объектом права для всех собственников. Во-вторых, это общая совместная собственность, при которой определение долей каждого из собственников не производится. Последнее возможно лишь в случае раздела имущества, находящегося в совместной собственности, или выдела из него причитающейся собственнику доли¹.

По общему правилу общая собственность является долевой и только в случаях, прямо предусмотренных законом, возможно образование совместной собственности. Кодекс называет два таких случая. Общей

¹Долинская В.В. Новеллы Гражданского кодекса РФ о финансовых сделках: обзор основных положений // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2020. – № 6. – С. 3 - 8.

совместной собственностью является имущество: а) супругов, нажитое ими во время брака; б) крестьянского (фермерского) хозяйства, принадлежащее его членам. Кроме этих случаев, можно назвать еще два, предусмотренных иными законами. В общей совместной собственности иных лиц, не являющихся супругами, могут находиться жилые помещения, приватизированные ими до внесения изменений от 15 мая 2001 г. в Закон о приватизации жилищного фонда¹. В Законе о садоводческих объединениях граждан установлена совместная собственность на имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов его членов.

Общая совместная собственность никогда не может возникнуть на основании договора.

Основания возникновения права общей собственности различны. Это может быть поступление в собственность нескольких лиц имущества, которое не подлежит разделу в силу своих естественных свойств (например, автомобиль) или в силу закона (например, ценная коллекция предметов искусства, признанная памятником истории и культуры). На делимое имущество общая собственность возникает только в случаях, предусмотренных законом или договором. К случаям, предусмотренным законом, можно отнести приобретение супругами делимого имущества при отсутствии брачного договора. Примером договорного образования общей собственности является создание простого товарищества, предполагающего образование общей собственности участников.

Общая собственность не может возникнуть в результате противоправных действий. Например, по одному из конкретных дел арбитражный суд действия общества по незаконной реконструкции объекта не признал основанием для возникновения права общей долевой собственности.

¹О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 01.06.2021) //Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959

Между видами общей собственности нет «китайской стены». Общая совместная собственность по соглашению участников может быть преобразована в долевую собственность. Если же согласие собственников не достигнуто, то режим совместной собственности может быть изменен на режим долевой собственности по решению суда. Правило, устанавливающее возможность преобразования совместной собственности в долевую, является императивным и поэтому не может быть отменено договором. Однако отношения долевой собственности не могут быть преобразованы в отношения совместной собственности, которая может возникнуть только в случаях, предусмотренных законом¹.

Общая долевая собственность – это собственность двух и более лиц, чьи доли в праве определены законом или договором. Каждый участник общей долевой собственности имеет определенную долю в праве собственности на вещь. Доли участников считаются равными, если законом или соглашением сторон не установлено иное.

С течением времени и с учетом других обстоятельств имущество, находящееся в собственности нескольких лиц, может улучшаться, прирастать, и, напротив, его состояние может ухудшаться или оно может уменьшаться. Тем не менее это не влияет на правовой режим имущества, которое продолжает принадлежать на праве общей долевой собственности нескольким лицам. В то же время соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен иной порядок определения и изменения их долей, при котором бы учитывался вклад каждого из них в образование и приращение имущества.

Участники долевой собственности могут за свой счет осуществлять улучшения, под которыми понимаются разумно и оправданно произведенные изменения имущества, увеличившие его стоимость или оптимизировавшие его потребительские свойства. Критерием, определяющим судьбу

¹Наумова О. Жилое помещение - по долям: текущие проблемы и новые веяния // Жилищное право. – 2021. – № 6. – С. 15 – 46.

произведенных улучшений, является их делимость от общего имущества. Если улучшения делимы, они не влияют на соотношение долей участников: такие улучшения поступают в собственность того участника, который их произвел. Если же улучшения неделимы, но при этом осуществлены участником за свой счет и с соблюдением установленного порядка, то ему предоставлено право на соответствующее увеличение доли¹.

Если происходит уменьшение имущества, подобная правовая регламентация отсутствует, однако это не означает, что ее нет вообще. Сама юридическая природа права общей долевой собственности как право на долю в праве общей собственности позволяет прийти к выводу, что при уменьшении общего имущества (например, часть земельного участка изъята для государственных нужд, сгорела часть дома или пристройка к нему) его правовой режим не изменится – оно точно так же продолжает принадлежать тем же сособственникам с тем же самым соотношением долей каждого из них в общем праве на сохранившееся (уменьшившееся) имущество.

1.3. Субъекты и объекты права общей собственности

Субъектами права общей собственности могут быть любые субъекты гражданского права, физические и юридические лица (кроме унитарных предприятий и финансируемых собственником учреждений), государственные и муниципальные (публичные) образования. Не могут, однако, выступать в этом качестве образования, не имеющие гражданской (имущественной) правосубъектности, в частности, трудовые и иные «коллективы», различные «общины» и тому подобные объединения граждан (физических лиц), не имеющие никакого собственного имущества, обособленного от имущества их участников. Если же такое имущество потребуется создать и обособить, то произвести это можно будет, лишь

¹Синцов Г.В., Феоктистов Д.Е. Тенденции правового регулирования отчуждения долей в праве общей долевой собственности // Правовые вопросы недвижимости. – 2020. № 2. – С. 11 - 15.

предусмотренным законом способом, а именно: создав один из видов юридических лиц, и речь тогда пойдет о собственности этого юридического лица. Поэтому никакой «коллективной» или иной «формы собственности» Кодекс не предусматривает. Как уже указывалось выше, собственность может быть только частная и публичная (государственная и муниципальная). Всеобщая декларация прав человека предусматривает, что каждый человек имеет право владеть имуществом как единолично, так и совместно с другими, и никто не должен быть произвольно лишен своего имущества. Тем самым право собственности отнесено к одному из основных прав человека.

Способы приобретения права собственности принято делить на первоначальные и производные. Первоначальные – это когда приобретение прав не связано с правом другого лица на этот объект, и объем прав и обязанностей собственника определяется законом.

Основной первоначальный способ приобретения прав – это правомерная (на законном основании) хозяйственная деятельность субъекта права: право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Это происходит в случаях и в порядке, предусмотренных ГК РФ¹. Из него следует, что лицо, во-первых, может приобрести право собственности на имущество, не имеющее собственника, во-вторых, на имущество, собственник которого неизвестен, в-третьих, на имущество, от которого собственник отказался или на которое он утратил право собственности по иным основаниям, предусмотренным законом.

Производные способы приобретения прав – это способы не столько приобретения, сколько перехода права от одного право – обладателя к другому. Иначе, это способы, когда субъект права, желающий приобрести объект недвижимости, должен учитывать, кроме требований действующего

¹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

законодательства, наличие уже имеющегося правообладателя, его волю передать свои права и обязанности в том или ином объеме.

Приобретение права на недвижимость и владение ею предполагает наличие дополнительных обременений, накладываемых на владельца объектов недвижимости. Так, регистрации прав на земельный участок, ранее находящийся в государственной или муниципальной собственности, предшествует его отвод. Для возведения жилого дома, помимо отвода участка и регистрации права на него застройщиком, требуется получение разрешения на строительство дома, соблюдение целого ряда противопожарных, санитарных, строительных и иных норм и правил.

После приобретения в установленном порядке прав на недвижимость на собственнике лежит обязанность уплаты налога.

Суханов Е. А. излагает нам, что некоторыми особенностями обладает содержание права собственности на землю и другие природные ресурсы. Конституционная возможность иметь указанные объекты недвижимости в собственности не только государства или муниципальных образований, но и частных собственников, предполагает и возможность их перехода от одних собственников к другим, т.е. оборот земельных участков и участков недр. Однако этот оборот законодательно ограничен в общественных интересах так же, как и содержание прав всякого землепользователя или природопользователя¹. Ведь количество и состав такого рода объектов недвижимости ограничены, а их использование всегда затрагивает интересы общества в целом. Поэтому и свободное, по усмотрению собственника, использование принадлежащих ему правомочий относительно земельных участков и иных природных объектов недвижимости подвергается неизбежным ограничениям в публичных интересах.

Так, собственник должен учитывать природоохранные (экологические) требования и запреты, целевое назначение данных объектов, требования

¹Арсланов К.М. О государственной регистрации права: на примере права пережившего супруга на долю в общей совместной собственности согласно абз. 2 п. 4 ст. 256 ГК РФ // Наследственное право. – 2021. – № 3. – С. 44 - 47.

закона по их рациональному использованию, права и интересы соседствующих пользователей и т.д. Это является не ограничением его права собственности на объект недвижимости, а установлением более точных границ его содержания, которое в любом случае не может быть беспредельным.

Наряду с правом собственности на рынке земли необходимо учитывать и ограниченные вещные права на нее, в частности, право пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком и сервитуты. Такие права на землю принадлежат лицам, не являющимся ее собственниками, однако имеющим возможность в том или ином объеме использовать чужие участки в своих интересах без посредничества других лиц и собственника иногда даже помимо его воли. Они сохраняются и при смене собственника земли, т.е. следуют не за собственником, а за самим земельным участком, как, бы обременяя его. Об этом надо помнить при осуществлении сделок, т.к. наличие вещных прав на тот или иной земельный участок является определенным ограничением прав самого собственника этой земли.

Объектами права общей собственности являются продукты труда, ценные бумаги, валютные ценности, деньги, иное движимое и недвижимое имущество, а так же делимое и неделимое имущество.

Объект общей собственности – пассивная сторона отношений собственности в виде предметов природы, вещества, энергии, целиком или в какой-то степени принадлежит субъекту.

Совокупность экономических отношений собственности имеет определенную структуру.

Присвоение – экономическая связь между людьми, которая устанавливается их отношениями к вещам как к своим. Когда кто-то говорит, например, что этот дом его, он характеризует сложившиеся хозяйственные связи, т.е. сообщает о том, кто может, и кто не в праве претендовать на его имущество.

Отчуждение – отношение, являющееся противоположным присвоению; возникает, если какая-то часть общества захватывает все средства производства, оставляя других людей без источников средств к существованию или когда продукты, созданные одними лицами, присваивают другие.

Иногда собственник средств производства сам не занимается созидательной деятельностью. Он предоставляет другим лицам право владеть его вещами на определенных условиях. Тогда между собственником и предпринимателем возникают отношения хозяйственного использования имущества. Предприниматель временно получает юридическое право владения и использования объекта чужой собственности. Примером отношений использования чужой собственности служит аренда – договор о предоставлении имущества какого-то человека во временное пользование другому лицу за определенную плату¹.

По определению юристов собственность – это принадлежность каких-то объектов субъекту.

В соответствии с ГК РФ собственнику принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник в праве по своему усмотрению совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, в т.ч. отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им его, будучи собственником, оставлять имущество в залог, распоряжаться им любым иным способом.

В правовом аспекте выделяют триаду полномочий: право владения, право пользования и право распоряжения.

Право владения – предоставляемая законом возможность фактического обладания вещами, т.е. исключительно физического контроля за имуществом (вещью).

¹ Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П.). – Режим доступа: URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 14.04.2022).

Право пользования – это основанная на законе возможность эксплуатации имущества, извлечения из него полезных свойств и получения от него доходов, т.е. личного использования вещи.

Право распоряжения имуществом – это предоставленная собственнику возможность по своему усмотрению и в своих интересах совершать действия, определяющие юридическую свободу имущества, т.е. право принимать решения о том, как и кем, вещь может быть использована.

Эти правомочия тесно связаны лишь только в комплексе составляют юридическое содержание права собственности.

При определении общей собственности в юридическом смысле выделяются различные виды собственников. Носителями права собственности являются:

1) физическое лицо – гражданин как субъект гражданских (имущественных и неимущественных) прав и обязанностей;

2) юридическое лицо – организация (объединение лиц, предприятия, учреждения), являющаяся субъектом гражданских прав и обязанностей. Примерами могут служить фирма, хозяйственное, промышленное или торговое предприятие, пользующееся правами юридического лица;

3) государство и муниципальные образования (органы местного управления и самоуправления).

Для создания эффективной рыночной системы необходимо законодательное закрепление трех различных объектов собственности: во-первых, недвижимого имущества (недвижимости); во-вторых, движимого имущества (движимости); в-третьих, интеллектуальной собственности.

К недвижимому имуществу относятся производственные и непроизводственные помещения, дороги, транспортные сооружения (гаражи), различные объекты инфраструктуры. Один из важнейших объектов недвижимости – это земля¹.

¹Штукатурова Д.И. Долевая собственность на землю. – Режим доступа:URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 14.05.2022).

Движимость включает имущество, допускающее его свободное перемещение: машины, оборудования, инструменты, автомобили, мебель, ценные бумаги и т.д. Право собственности на эти ценности может быть подтверждено соответствующими документами. Некоторая не слишком дорогая движимость (мебель инструменты и т.д.) передается из рук в руки без специального юридического оформления. Для подтверждения прав собственности достаточно счетов в магазине.

Интеллектуальная собственность выступает в виде изобретений, программных обеспечений вычислительной техники, рукописей, достижений в искусстве и других продуктов человеческого интеллекта. Патенты, авторские права, товарные знаки и другие регистрирующие документы дают право на эти виды собственности. Они жизненно необходимы для стимулирования творчества и новаторства, а надежная защита такой интеллектуальной собственности – одно из неперенных условий существования рыночной экономики. Завершая общую характеристику субъектов и объектов права общей собственности, на наш взгляд, следует согласиться с мнением юристов о том, что безобъектных правоотношений не бывает, т.к. субъекты всегда вступают в правовые отношения по поводу определенных объектов. Субъектами права общей собственности могут быть граждане, юридические лица, государственные и муниципальные образования в любых сочетаниях.

Они могут по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться находящимся в их собственности имуществом. Однако правомочия владения, пользования и распоряжения субъекты права общей собственности осуществляют сообща. Объектами права общей собственности могут быть предприятия, имущественные комплексы, земельные участки, горные отводы, здания, сооружения, оборудования, сырье и материалы, деньги, ценные бумаги, другое имущество производственного, потребительского, социального, культурного, иного назначения, а так же продукты интеллектуального и творческого

труда. Объектами общей собственности являются произведения науки, литературы, искусства и других видов творческой деятельности в сфере производства, в том числе открытия, изобретения, рационализаторские предложения, промышленные образцы, «ноу-хау», торговые секреты, товарные знаки, фирменные наименования и знаки обслуживания. Таким образом, при определении субъектов права собственности и иных вещных прав следует учитывать постепенное вовлечение в гражданский оборот все большего количества объектов и, следовательно, появление все большего числа собственников¹.

Данное обстоятельство требует более конкретного научного осмысления правового положения, как самих участников оборота, так и лиц, чьи интересы при этом непосредственно затрагиваются. Особенности правового положения лиц в данном случае детерминированы как спецификой использования того или иного объекта, так и тем правом, носителями которого эти лица являются.

¹Умеренко Ю.А. Земельные споры в Российской Федерации: понятие и классификация // Современное право. – 2019. – № 12. – С. 65 - 73.

2. Проблемы правового регулирования права общей долевой и совместной собственности

2.1. Особенности правового регулирования общей долевой собственности

Долевому сособственнику принадлежит доля в праве, но не в вещи. Так, в приведенном примере с совместной покупкой квартиры каждый из ее приобретателей является обладателем доли в праве общей долевой собственности на всю квартиру целиком. Но это не мешает последним заключить соглашение об определении порядка пользования жилым помещением, предусматривающее, кто и в какой из трех комнат будет проживать (ст. 247 ГК), о распределении доходов от использования общего имущества (ст. 248 ГК), например, посредством сдачи его в аренду и т.д.

Владение и пользование имуществом, составляющим предмет общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех сособственников, а в случае возникновения спора – судом по требованию любого из них. Каждый из долевых сособственников вправе претендовать на владение и пользование частью общего имущества, соразмерной принадлежащей ему доле. Если кто-либо из сособственников владеет и (или) пользуется частью общего имущества, не соответствующей размеру его доли, это несоответствие подлежит компенсации. Порядок пользования общим имуществом может определяться и сложившимся обычаем (п. 2 Постановления Пленума ВС РФ № 25¹).

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

¹О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Российская газета. – 2015. – №140. – от 30 апреля.

Распоряжение общим имуществом, как правило, осуществляется по соглашению всех участников долевой собственности (п. 1 ст. 246 ГК¹). При недостижении такого соглашения определить порядок распоряжения общим имуществом по суду закон не позволяет, поскольку это было бы слишком грубым вмешательством в сферу автономии воли сособственников.

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

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

Для обеспечения преимущественного права покупки сособственник, желающий произвести отчуждение своей доли третьему лицу, обязан известить других участников долевой собственности о своем намерении продать долю, с указанием цены и других условий продажи. Извещение должно совершаться в письменной форме и быть полученным адресатом (с учетом п. 1 ст. 165.1 ГК). Если остальные сособственники в течение месяца – при продаже недвижимости или в течение 10 дней – при продаже движимого имущества с момента их извещения не приобретут продаваемую долю (в том числе проигнорировав сообщение о продаже), то продавец по истечении этих сроков либо ранее (при наличии письменного отказа субъектов права преимущественной покупки от его реализации) сможет продать свою долю на указанных в сообщении условиях третьему лицу. Упомянутые сроки

¹Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 2566.

являются пресекательными – с их истечением преимущественное право прекращается.

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

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

Исключена реализация права преимущественного приобретения при внесении доли в праве общей собственности в качестве вклада в уставный (складочный) капитал хозяйственного общества или товарищества (см. Определение Верховного Суда РФ от 11 марта 2014 г. № 56-КГ13-12) в случае ее отчуждения в рамках отношений пожизненного содержания с иждивением (п. 1.2 Постановления Пленума ВС РФ № 4)².

Как следует из п. 1 ст. 42 Закона о государственной регистрации недвижимости, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимость, в том числе и при совместном отчуждении всеми долевыми сособственниками общей недвижимой вещи, подлежат заключению в нотариальной форме за исключением:

¹ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) // Российская газета. – 2010. – № 109. – от 21 мая.

² Определение Верховного Суда РФ от 11.03.2014 № 56-КГ13-12. – Режим доступа: URL: // <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.05.2022).

– сделок, связанных с имуществом, составляющим или подлежащим включению в паевой инвестиционный фонд¹;

– сделок по отчуждению (приобретению) долей в праве общей собственности на недвижимое имущество в рамках отношений, связанных с заключением договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации согласно Закону о статусе столицы РФ (кроме случая смерти собственника такого жилого помещения - в указанной ситуации договор об отчуждении последнего, заключаемый в интересах наследников умершего собственника, требует соблюдения нотариальной формы).

В отличие от общего правила п. 1 ст. 223 ГК доля в праве собственности переходит к ее приобретателю по договору с момента его заключения. Но если сам договор или переход права, доля в котором приобретается, требуют государственной регистрации, переход соответствующей доли определяется моментом такой регистрации (ст. 251, п. 2 ст. 223, ст. ст. 8.1, 131 ГК).

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

¹Закон об инвестиционных фондах: Федеральный закон от 29.11.2001 № 156-ФЗ (ред. от 02.07.2021) //Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4562.
Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 30.12.2021) //Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.

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

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

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

- 1) закон не допускает выдела доли в натуре (абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК);
- 2) выдел доли в натуре невозможен без несоразмерного ущерба общему имуществу (абз. 2 п. 3 ст. 252 ГК), например если он влечет невозможность или неудобство использования имущества по целевому назначению, значительное снижение его материальной или художественной ценности (см. п. 35 Постановления Пленумов ВС РФ, ВАС РФ № 6/8, п. 7 Постановления Пленума ВС РФ № 4);
- 3) по решению суда о выплате такой компенсации независимо от согласия сособственника, заявившего требование о выделе своей доли в натуре, если последняя незначительна, не может быть реально выделена, а интерес выделяющегося сособственника в использовании общего имущества несуществен (п. 4 ст. 252 ГК, Определение Конституционного Суда РФ от 7 февраля 2008 г. № 242-О-О)¹. Сособственнику, не заявлявшему требование о

¹ Определение Конституционного Суда РФ от 07.02.2008 № 242-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Сангаджиева Анатолия Анатольевича и Сидорова Олега Анатольевича на нарушение их

выделе своей доли в натуре, при названных условиях компенсация может быть присуждена судом в исключительных случаях, в частности, при наличии в его действиях признаков злоупотребления правом (ст. 10 ГК) либо с учетом специальной правовой регламентации (например, ст. ст. 1168, 1170 ГК).

Большой спецификой обладает режим общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в коммунальной квартире, а также на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества. В частности, доля в праве собственности на такое имущество не подлежит отчуждению отдельно от права собственности на соответствующее помещение в многоквартирном доме, комнату в коммунальной квартире, садовый или огородный земельный участок; не может быть выделена в натуре (см. ст. ст. 37, 38, 42 ЖК, п. п. 4 - 7 ст. 25 Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества, ч. 1 ст. 42 Закона о государственной регистрации недвижимости)¹.

Особенности осуществления (возникшего до 1 января 2017 г.) права общей долевой собственности на помещения, здания или сооружения, предназначенные для размещения транспортных средств, определяются ч. ч. 3 и 4 ст. 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ.

Так, любой участник общей долевой собственности на указанные недвижимые объекты имеет право с согласия остальных собственников осуществить выдел в натуре своей доли (ее части) посредством определения границ причитающегося ему машино-места и зарегистрировать право собственности на него. Это согласие не требуется при представлении в регистрирующий орган участником долевой собственности соглашения всех собственников либо решения общего собрания об определении порядка пользования находящейся в общей долевой собственности недвижимостью.

конституционных прав абзацем вторым пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации». – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.05.2022).

¹Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

После выдела в натуре машино-места за его собственником сохраняется право пользования частью находящегося в общей долевой собственности помещения (здания, сооружения), необходимой для прохода и (или) проезда к машино-месту, и бремя ее содержания в объеме, равном размеру его доли в праве общей собственности до выдела¹.

В силу ч. 5 ст. 6 Федерального закона от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ после выдела в натуре всех находящихся в помещении (здании, сооружении) машино-мест и регистрации прав собственности на них оставшаяся часть соответствующего помещения, здания или сооружения, необходимая для прохода и (или) проезда к машино-местам, квалифицируется в качестве общего имущества собственников помещений и (или) машино-мест.

2.2. Особенности правового регулирования общей совместной собственности

Право общей совместной собственности возникает только в случаях, предусмотренных законом. Это не означает, что оно образуется непосредственно из закона: «норма права (общее предписание) не может, помимо юридических фактов, ни наделить субъектов правами и обязанностями, ни освободить их от существующей правовой связи».

Гражданский кодекс предусматривает возможность возникновения общей совместной собственности у супругов и у членов крестьянского (фермерского) хозяйства.

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

¹Полторак А. Как у нас с машино-местами? // Жилищное право. – 2018. – № 12. – С. 83 - 92.

К совместной собственности супругов относится имущество, приобретенное ими в браке за счет общих средств. Напротив, добрачное имущество каждого из супругов, как правило, остается в их единоличной собственности. То же касается имущества хотя и приобретенного супругом во время брака, но полученного им в дар или по наследству, а также вещей его индивидуального пользования, не относящихся к предметам роскоши. Исключительное право на созданный супругом результат интеллектуальной деятельности также принадлежит лишь ему, но доходы от осуществления этого права поступают в совместную собственность (абз. 4 п. 2 ст. 256 ГК).

Согласно п. п. 1, 2 ст. 1 Закона о КФХ крестьянское (фермерское) хозяйство (далее также - крестьянское хозяйство) может быть создано не только одним гражданином (тогда вопрос о возникновении общей собственности отпадает ввиду отсутствия множественности субъектов), но и несколькими физическими лицами, связанными родством и (или) свойством, имеющими в общей собственности имущество и совместно осуществляющими производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

Крестьянское (фермерское) хозяйство может быть создано и в качестве юридического лица, являющегося, как правило, единоличным собственником принадлежащего ему имущества (ст. 86.1 ГК¹).

Режим совместной собственности членов крестьянского хозяйства формируется в момент его регистрации (если только члены хозяйства не договорятся об установлении режима общей долевой собственности).

К совместной собственности членов крестьянского хозяйства относится имущество, внесенное его участниками при создании хозяйства, либо предоставленное в его собственность, либо приобретенное для него за счет общих средств участников хозяйства, а также доходы, плоды и

¹О крестьянском (фермерском) хозяйстве : Федеральный закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ (ред. от 06.12.2021) //Собрание законодательства РФ. – 2003. – № 24. – Ст. 2249.

продукция, получаемые в процессе его деятельности (ст. 257 ГК). Последние используются по соглашению всех собственников (п. 3 ст. 257 ГК), которые, в частности, могут принять решение об установлении размера и о выплате личного дохода членам крестьянского хозяйства (ст. 15 Закона о КФХ).

До 1 января 2019 г. общая совместная собственность по п. 2 ст. 4 Закона о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан признается также за членами садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества в отношении приобретенного или созданного им за счет целевых взносов имущества общего пользования.

С 1 января 2019 г. этот Закон утратил силу в связи со вступлением в силу Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества (см. ст. ст. 53, 55 последнего).

С 1 января 2019 г. имущество общего пользования, расположенное в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, может либо принадлежать соответствующему садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу (на праве единоличной собственности или ином праве), либо находиться в общей долевой собственности таких граждан (с учетом ст. 7, п. п. 3, 4 ст. 24, ст. 25, п. 16 ст. 54 Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества)¹.

Согласно ст. 2 Закона о приватизации жилищного фонда членам семьи предоставлялась возможность приобрести занимаемые ими по договору найма или аренды государственные или муниципальные жилые помещения в совместную или долевую собственность. Это правило было воспринято как допускающее возможность возникновения у всех членов семьи, независимо от их субъектного состава, общей совместной собственности на приватизируемое жилье, что явилось предметом обоснованной критики.

¹О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ (ред. от 22.12.2020) //Собрание законодательства РФ. – 2017. – № 31 (Часть I). – Ст. 4766.

Федеральным законом от 15 мая 2001 г. № 54-ФЗ соответствующая норма была уточнена. Тем не менее в настоящее время все еще возможно существование общей совместной собственности лиц, ранее приватизировавших свои жилые помещения и при этом не являвшихся супругами или членами крестьянского хозяйства.

Владение и пользование общим имуществом участники общей совместной собственности осуществляют по взаимному согласию, в противном случае это может быть определено судом.

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

Сделка, совершенная одним из участников совместной собственности без согласия другого из них, может быть признана судом недействительной, если будет доказано, что контрагент по этой сделке недобросовестен, т.е. знал или должен был знать об отсутствии согласия другого сособственника на ее совершение (см. ст. 253 ГК, п. 2 ст. 35 СК)¹.

Из этого правила возможны исключения. Например, согласно абз. 1 п. 3 ст. 35 СК при совершении одним из супругов сделки, в силу закона подлежащей государственной регистрации и (или) обязательному нотариальному удостоверению, и (или) сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат регистрации, по общему правилу требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга. При отсутствии такого согласия соответствующая сделка, заключенная одним из супругов, может быть оспорена по заявлению другого из них в течение года со дня, когда последний узнал или должен был узнать о нарушении своих прав (см. абз. 2 п. 3 ст. 35 СК)². При этом потерпевшему

¹Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.

²Постатейный комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации (2-е издание, переработанное и дополненное) (Гришаев С.П.). – Режим доступа: URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 14.05.2022).

супругу достаточно будет доказать факт отсутствия его нотариально удостоверенного согласия на совершение оспариваемой сделки, обосновывать недобросовестность контрагента по сделке, как это предусмотрено в п. 3 ст. 253 ГК, не требуется (см. Определения ВС РФ от 6 декабря 2011 г. № 67-В11-5; от 6 сентября 2016 № 18-КГ16-97).

По ст. 8 Закона о КФХ порядок распоряжения имуществом крестьянского хозяйства определяется соглашением о его создании. Право распоряжения имуществом крестьянского хозяйства закрепляется за его главой, обязанным осуществлять это право в интересах хозяйства, что предполагается.

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

В остальном порядок раздела совместного имущества и выдела из него доли аналогичен порядку раздела имущества, находящегося в долевой собственности, и выделу доли из него. Специфическая регламентация может следовать из закона или существа отношений субъектов права совместной собственности. Так, соответствующие особенности касательно имущества супругов регламентируются ст. 38 СК (устанавливающей, в частности, требование нотариального удостоверения соглашений о разделе общего имущества, нажитого супругами во время брака), ст. 39 СК; имущества участников крестьянского хозяйства – ст. 258 ГК и ст. 9 Закона о КФХ; имущества членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан – ст. ст. 19, 42 Закона о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.

2.3. Прекращение права общей долевой и совместной собственности

Право частной собственности является важнейшим конституционным институтом, закладывающим основы рыночного регулирования экономики. Свобода договора, в том числе в части оборота недвижимости, в известной мере ограничивает государственные возможности и полномочия в данном правовом пространстве. В сфере частного права государство должно не навязывать свою волю участникам отношений, а лишь создавать общие правила игры, которые стороны в отдельных случаях могут и поменять. Вместе с тем в последнее время данные правила ужесточаются и приобретают императивный характер. Наблюдается интересная тенденция: с одной стороны, государство устанавливает повышенные правовые требования, например, к определенным видам сделок, а с другой - контроль над данной сферой возлагает не на органы государственной власти или местного самоуправления, а передает его на частно-публичный уровень, например нотариат.

Ярким примером здесь служит правовое регулирование сделок с долями в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество.

Согласно гражданскому законодательству имущество, в том числе недвижимое, может находиться в общей собственности, как в долевой, так и в совместной. При обеих формах общей собственности участники осуществляют распоряжение имуществом по соглашению между всеми сособственниками. Главное отличие здесь следующее: при совместной собственности любой из участников может распорядиться всем имуществом, а согласие других сособственников на распоряжение презюмируется; при долевой собственности участник может распорядиться только своей долей. Причем распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, имеет довольно сложный порядок, который рассмотрим более

подробно¹.

Как известно, ранее нормы ГК РФ о продаже доли в общей долевой собственности, как и нормы законодательства о государственной регистрации недвижимости, требовали лишь простой письменной формы сделки с соблюдением права преимущественной покупки другими участниками общей долевой собственности.

Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внес в ст. 250 ГК РФ некоторые дополнения².

Было уточнено, что не требует специального порядка продажа доли в праве общей долевой собственности на земельный участок, если собственник владеет частью здания или сооружения или помещением в данных зданиях и сооружениях, расположенных на этом участке. Данное дополнение вполне логично и обоснованно, поскольку интерес в соблюдении прав других участников общей долевой собственности отпадает в силу того, что основным объектом продажи является именно часть здания или сооружения, помещение, а не доля в земельном участке. Однако если продавец будет являться собственником доли в помещении, части здания или сооружения, то необходимо будет соблюсти порядок с преимущественным правом покупки.

Второе дополнение имело конкретизирующий характер, который уже сложился на практике: если другие участники долевой собственности откажутся от реализации своего преимущественного права покупки доли, то продавец может продать свою долю третьему лицу, не дожидаясь месячного срока. Причем закон специально установил, что отказ от реализации преимущественного права должен быть совершен в письменной форме.

¹Левушкин А.Н. Семейное супружеское предпринимательство и продажа бизнеса супругов по законодательству Российской Федерации // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2019. – № 4. – С. 25 - 30.

²О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ //Собрание законодательства РФ. – 2016. – №27 (часть II). – Ст. 4248.

Третье дополнение установило, что некоторые особенности извещения собственников о намерении продать свою долю третьему лицу могут быть установлены законом. Данное положение конкретизируется в ч. 4.1 ст. 42 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которой если число собственников долей превышает двадцать, то продавец вместо извещения в письменной форме вправе известить других собственников через размещение извещения на официальном сайте уполномоченного органа. Единственное исключение – данное правило не распространяется на случаи продажи доли в праве собственности на жилые помещения. Порядок размещения извещения установлен Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. № 724 «Об утверждении Порядка размещения извещения участников долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»¹.

Таким образом, в соответствии со ст. 250 ГК РФ действует следующий порядок продажи (мены) доли в праве общей долевой собственности.

1. Если собственник доли намерен продать свою долю постороннему лицу (не другому участнику права общей долевой собственности), необходимо соблюсти преимущественное право покупки другими участниками - они имеют первоочередное право приобрести данную долю по цене и на условиях, предложенных продавцом.

2. Продавец в письменной форме извещает других собственников о намерении продать свою долю. В извещении должны быть указаны цена и другие условия, на которых недвижимость будет продана. Причем извещение должно быть составлено и направлено таким образом, чтобы возможно было

¹Об утверждении Порядка размещения извещения участников долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. № 724 . – Режим доступа: URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 14.05.2022).

достоверно установить отправление сообщения и его доставку. Как правило, для Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии достаточно представить текст соответствующего извещения для каждого сособственника и почтовую квитанцию об отправлении данного извещения заказным письмом.

3. Другим участникам общей долевой собственности дается один месяц с момента получения извещения для решения вопроса о приобретении данной доли либо об отказе в приобретении. Как показывает практика, сособственники выбирают следующие варианты поведения:

а) отказ от приобретения доли. Причем отказ возможен в нескольких вариантах, назовем их «активный» и «пассивный». При активном варианте сособственник составляет письменный отказ от приобретения доли. В данном случае продавец вправе продать свою долю третьему лицу и до истечения одного месяца. При пассивном варианте сособственник просто не отвечает на извещение продавца;

б) согласие участника общей долевой собственности на приобретение доли и приобретение данной доли. Следует специально обратить внимание, что в течение месяца участник долевой собственности должен не просто дать свое согласие на приобретение доли, но и реально эту долю купить. В противном случае по истечении одного месяца продавец вправе продать свою долю третьему лицу и при действующем согласии другого сособственника. Такой вывод сделал, например, Московский городской суд в Апелляционном определении от 16 апреля 2013 г. № 11-12014/13¹.

4. Если собственник доли намерен продать свою долю другому участнику общей долевой собственности, то никакого специального порядка по продаже и извещению соблюдать не надо.

До 29 декабря 2015 г. законодательство о государственной регистрации недвижимости не содержало каких-либо требований об обязательном

¹ Апелляционное определение Московского городского суда от 16 апреля 2013 г. № 11-12014/13. – Режим доступа: URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 14.05.2022).

нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей. Начало реформирования данной сферы было положено Федеральным законом от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым внесены изменения в ст. 24 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»¹. Так, с 29 декабря 2015 г. было установлено обязательные нотариальное удостоверение сделок по продаже доли в недвижимом имуществе. Обратим внимание, что данным Законом устанавливались требования только к сделкам по продаже доли, другие сделки (дарение, мена, иные) затронуты не были.

Федеральным законом от 2 июня 2016 г. № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» положения ст. 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» подверглись дальнейшим изменениям, которыми установлены требования по нотариальному удостоверению всех сделок по отчуждению долей².

Новый Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», действующий с 1 января 2017 г., также содержит данные правила – в соответствии с ч. 1 ст. 42 сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению.

Таким образом, помимо специального порядка продажи и обмена доли, требуется и нотариальное удостоверение соответствующей сделки. Причем при совершении иных сделок с долями не установлен специальный порядок

¹О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации :Федеральный закон от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ (ред. от 29 июля 2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 1 (часть I). – Ст. 11.

²О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации :Федеральный закон от 2 июня 2016 г. №172-ФЗ (ред. от 3 июля 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. –2016. – № 23. – Ст. 3296.

отчуждения, главное требование - нотариальное удостоверение сделки.

Указанные законодательные нововведения следует признать положительными. Всем известны случаи, когда жилое помещение начинают «дробить» на доли, которые в последующем продаются третьим лицам. Те, в свою очередь, прибегая к различным методам, порой балансирующим на грани между правомерным поведением и преступлением, «выживают» других собственников, выкупая в последующем их доли за бесценок.

После установленных Федеральным законом от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ правил стало очевидно, что требований по нотариальному удостоверению только продажи доли явно недостаточно, поскольку мошенники могли легко обойти данную норму закона, придав сделке характер дарения, а не купли-продажи¹.

При удостоверении сделки нотариус осуществляет правовую экспертизу содержания сделки, проверяет соответствие ее закону, устанавливает волю сторон на ее совершение. При купле-продаже доли нотариус обязан убедиться, что все собственники недвижимого имущества надлежащим образом извещены о возможности преимущественного права покупки. Более того, при удостоверении других сделок с долями, и в первую очередь договора дарения (сделка, которую чаще всего используют стороны в целях обхода требований закона при продаже доли), нотариус обязан проверить сделку на предмет ее притворности, действительно ли имеет место дарение, какой экономический смысл сделки для сторон. В случае если нотариус откажет в нотариальном удостоверении сделки, то стороны вправе обжаловать такой отказ в судебном порядке. Однако очевидно, что лица, имеющие противоправный интерес в совершении сделки, вряд ли будут обращаться в суд².

Следует обратить внимание, что законодатель вполне оперативно

¹Живихина И.Б. Выделение супружеской доли из состава наследства: анализ одного судебного дела // Наследственное право. – 2020. – № 4. – С. 26 - 28.

² Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 26.03.2022) //Российская газета. – 1993. – № 49. – от 13 марта.

отреагировал и на новые способы обхода нотариальных требований. Так, собственник доли мог не отчуждать ее, а, например, передать в залог по договору ипотеки в счет обеспечения исполнения обязательства по договору займа или иной сделке. В данном случае исключается отчуждение, поскольку лицо право собственности не утрачивает. В последующем, например, собственник не исполнял обязанности по основному обязательству, после чего кредитор обращался в суд с требованием об обращении взыскания на заложенное имущество и через определенное время, после вступления в силу решения суда и проведения публичных торгов, становился новым собственником. Данный способ имел много правовых рисков, в том числе при продаже имущества с публичных торгов, но, видимо, такой способ обхода нотариального требования и преимущественных прав других собственников имел место. В связи с этим Федеральным законом от 3 августа 2018 г. № 338-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» ч. 1 ст. 42 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" была дополнена положениями, согласно которым обязательному нотариальному удостоверению подлежат и договоры ипотеки долей, в том числе и те договоры, по которым в залог переходит все недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности¹.

Безусловно, перечисленные нововведения гарантируют повышенную правовую защиту сделки и прав других собственников через институт нотариата. Более того, как известно, нотариальная сделка имеет и повышенную процессуальную защиту в соответствии с ч. 5 ст. 61 ГПК РФ.

Однако, как показывает практика, несмотря на специальный порядок продажи доли в общей долевой собственности, нотариальное удостоверение данных сделок, в правовом регулировании данной сферы остался ряд

¹О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации :Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 338-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2018. № 32 (часть II). Ст. 5131.

нерешенных вопросов¹.

Во-первых, в ГК РФ полностью отсутствуют какие-либо специальные правила по продаже доли другому участнику долевой собственности. Поскольку при таком отчуждении отсутствует преимущественное право покупки, продавец вправе продать долю любому из сособственников. Данный вывод подтверждается и судебной практикой². Представляется, что данное правило должно быть закреплено законодательно.

Во-вторых, закон устанавливает только общие требования к содержанию извещения других сособственников, а именно цену и другие условия продажи. Причем последнее никаким образом не конкретизируется. На практике в связи с этим в содержание извещения продавцы включают только наименование и адрес объекта недвижимости, доля в котором продается, стоимость данной доли, свои контактные данные. Между тем отсутствуют даже такие существенные условия, как наличие или отсутствие лиц, имеющих право пользования жилым помещением, не говоря уже об иных условиях (порядок расчетов, возможность продажи с использованием ипотечных средств, различных государственных жилищных программ, время передачи доли и др.).

Стоит отметить, что данный пробел был в определенной мере заполнен. Так, например, п. 3 Порядка размещения извещения установлено следующее содержание электронной формы извещения: вид, кадастровый номер, адрес объекта недвижимости, цена, Ф.И.О. (официальное наименование) продавца, адрес электронной почты и (или) почтовый адрес продавца.

В п. 2.1 Методических рекомендаций по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу указано, что в

¹Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в ред. от 16.04.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

²Апелляционное определение СК по гражданским делам Ярославского областного суда от 11 февраля 2016 г. по делу № 33-410/2016; Апелляционное определение Московского городского суда от 28 октября 2016 г. №33-43261/16. – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.05.2022).

извещении, помимо условий, установленных ГК РФ, должны быть указаны и другие юридически значимые условия: порядок расчетов; сохраняется установленное законом право залога при рассрочке платежа или нет; наличие лиц, сохраняющих право пользования жилыми помещениями; сроки передачи имущества¹.

Представляется, что данный пробел в гражданском законодательстве должен быть заполнен.

В-третьих, закон не дает какого-либо ответа для случаев, если после извещения собственников о продаже желание приобрести долю изъявили несколько собственников. С кем тогда должен заключить договор продавец? С тем из них, кто обратился ранее? А если оба собственника обратились одновременно или, например, ответили письменно в один день и продавец одновременно получил данные ответы в почтовом отделении? Как замечает Л.В. Кузнецова, большинство исследователей поддерживает позицию, в соответствии с которой право выбора покупателя в данных случаях лежит полностью на продавце, исходя из принципа свободы договора².

В-четвертых, есть ряд правовых аспектов при реализации собственниками права на отказ от преимущественной покупки доли. По мнению Т.А. Батровой, такой отказ несет правовые риски для продавца, поскольку законодательно не определен срок действия такого отказа³. В связи с этим можно согласиться с позицией исследователя о необходимости установления срока действия такого отказа. Причем в ГК РФ имеется еще один пробел – отсутствуют как запрет, так и возможность собственника отозвать свой отказ. В связи с этим необходимо установить, что такой отказ

¹Письмо Федеральной нотариальной палаты от 31 марта 2016 г. № 1033/03-16-3 «О направлении Методических рекомендаций по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу». – Режим доступа: URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 20.05.2022).

²Кузнецова Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. – 2020. – №4. – С. 81 - 89.

³Батрова Т.А. Нотариальная форма сделок по продаже долей в имуществе: новые и нерешенные проблемы // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2019. – № 3. – С. 33 - 35.

не может быть отозван в течение срока его действия.

В-пятых, несмотря на все положительные стороны при нотариальном удостоверении сделок с долями, всегда есть один аспект (финансовый), критически воспринимаемый субъектами гражданского права, – плата за совершение соответствующих нотариальных действий, состоящая из государственной пошлины и платы за услуги нотариуса правового и технического характера. Из логики законодателя при установлении новых правил заключения и действительности сделок следует, что нотариального удостоверения требуют только сделки, требующие повышенной правовой охраны. В связи с этим представляются преждевременными положения Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», согласно которым нотариальному удостоверению подлежат и сделки по отчуждению и передаче в залог всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, т.е. отчуждение (передача в залог) всего объекта недвижимости. Например, если квартира находится в общей долевой собственности супругов и они намерены ее продать.

При таких тенденциях в правовом регулировании недвижимости обязательное нотариальное удостоверение всех сделок с недвижимостью уже не рассматривается как просто слух или очередная непопулярная инициатива. Вполне возможно в этом ключе и установление обязательного нотариального удостоверения договора аренды доли в недвижимости, а также других сделок. В правовом регулировании той или иной сферы, особенно сферы частного права, всегда должны быть определенные рамки и пределы. Исходя из сложившейся практики представляется, что данная граница должна дойти только до отчуждения и ипотеки долей в праве общей долевой собственности.

Таким образом, несмотря на положительную динамику, положения гражданского законодательства об отчуждении долей в праве собственности на недвижимое имущество требуют дальнейшего совершенствования и дополнения. Причем вектор правового регулирования должен, с одной

стороны, защищать права и законные интересы других собственников, а с другой – не налагать на собственников чрезмерно высокие организационно-правовые требования и дополнительные финансовые обременения.

Заключение

В ходе исследования были решены поставленные задачи, цель достигнута. В процессе анализа, подтвердилось, что исследуемый вид правоотношений требует четкой организации и совершенствования направлений развития.

Проведенный анализ действующего законодательства, регулирующего право общей долевой и совместной собственности, позволил сделать следующие выводы и предложения по совершенствованию нормативного регулирования.

История реформирования видов собственности в России много раз приобретала крайние формы. Декрет о земле, принятый 8 ноября 1917 г. Вторым Всероссийским съездом Советов рабочих и солдатских депутатов, обратил все земли во всенародное достояние и отменил существовавшие виды прав на землю (государственная, удельная, кабинетская, монастырская, церковная, посессионная, майоратная, частновладельческая, общественная, крестьянская и т.д.).

Сейчас же можно говорить о завершении новой – современной гражданско-правовой реформы института собственности, закрепившей в России юридическое равенство и многообразие форм собственности.

Характеризуя направление современной реформы, отметим, что отечественное гражданское законодательство о собственности сегодня находится «в пути» – пути от общего к частному. Преодолены многие трудности при выработке определения права собственности, провозглашена собственность на земельные участки. Более того, с принятием Земельного кодекса РФ и введением в действие главы 17 ГК РФ решена и проблема частной собственности на землю.

В российском праве понятие права собственности определяется через триаду правомочий, характеризующих содержание права собственности – владение, пользование, распоряжение. В теории права есть мнение, что

понимать право собственности следует как наиболее полное право (власть) на свою вещь.

Таким образом, в результате проведенного исследования можно сделать следующие выводы:

– общая собственность, как и другие формы собственности (частная, государственная, муниципальная) означает отношения между людьми по поводу вещей. Однако, особенность данной формы собственности в том, что она не является односубъектной, то есть имущество в данном случае принадлежит не одному, а двум и более лицам.

– закон закрепляет два вида общей собственности: долевую и совместную. Отличие этих форм собственности в том, что долевой собственностью называется тогда, когда каждому из ее участников принадлежит определенная доля, а в общей совместной собственности доли ее участников заранее не определены и фиксируются лишь при разделе совместной собственности или при выделе из нее.

– в законе закреплена презумпция, согласно которой общая собственность, в случаях ее возникновения предполагается долевой. Кроме того, допускается перевод имущества с режима общей совместной, на режим общей долевой собственности.

– общая долевая собственность может возникать в силу любых допускаемых законом или договором оснований. Состав участников общей собственности разнообразен: допускается общая долевая собственность не только граждан, но также граждан и юридических лиц, граждан и государства, юридических лиц и государства и других субъектов гражданского права.

– каждый из собственников по своему усмотрению может распорядиться принадлежащей ему долей в общей собственности. В том числе потребовать предоставления ему части общего имущества, приходящейся на его долю, то есть выдела имущества. Кроме того, участники общей собственности могут быть заинтересованы и приращении

своих собственных долей. При этом, закон устанавливает преимущественное право сособственников на покупку продаваемой доли.

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

– в отличие от долевой, общая совместная собственность может быть образована лишь в случаях, прямо предусмотренных законом.

– право общей совместной собственности, которые, как и при общей долевой собственности может возникнуть, когда в собственность нескольких лиц поступает физически или юридически неделимая вещь.

– существуют проблемы, связанные с количественным измерением доли в праве общей собственности. Это необходимо для распределения между сособственниками приносимых общим имуществом доходов и падающих на них расходов, для определения того, на что может претендовать сособственник при разделе общей собственности или при выделе из нее.

– в новом Гражданском кодексе закреплены только два вида общей совместной собственности – супругов и членов крестьянского (фермерского) хозяйства. При раскрытии общей совместной собственности супругов, важным является то, что супругам предоставляются широкие возможности самим определить правовой режим имущества, нажитого во время брака. Гражданский кодекс предусматривает, что оно является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Особенностью общей совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства является то, что, оно рассчитано на производство товарной продукции, реализуемой на рынке. Именно этим определяется его субъективный состав и круг объектов, которые находятся в общей собственности участников хозяйства. Исходя из этого, в работе определены и раскрыты основные моменты права общей совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства.

– в отношении совершения сделок по распоряжению общей собственностью супругов следует обратить внимание на то, что Семейный кодекс, закрепляя презумпцию согласия другого супруга на совершение сделки по распоряжению общим имуществом, не содержит способов разрешения ситуаций, когда получить согласие не представляется возможным (он уклоняется от дачи согласия, либо не желает его давать).

Список использованных источников

Нормативные правовые акты

1.Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 25.02.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2.Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ (в ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.

3.Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (в ред. от 16.04.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.

4.Жилищный кодекс Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (в ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

5.О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2021) // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – № 28. – Ст. 959

6.Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 26.03.2022) // Российская газета. – 1993. – № 49. – от 13 марта.

7.О государственной регистрации недвижимости : Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

8.О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 29 декабря 2015 г. № 391-ФЗ (ред. от 29.07.2017 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 1 (часть I). – Ст. 11.

9. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2016. – №27 (часть II). – Ст. 4248.

10. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 2 июня 2016 г. №172-ФЗ (ред. от 3.06. 2016 г.) // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2016. – № 23. – Ст. 3296.

11. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 3 августа 2018 г. № 338-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 2018. – № 32 (часть II). – Ст. 5131.

12. Об утверждении Порядка размещения извещения участников долевой собственности на недвижимое имущество о намерении продать долю в праве общей собственности на недвижимое имущество на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» : Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 17 ноября 2016 г. № 724 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: www.pravo.gov.ru (дата обращения 14.05.2022).

13. О направлении Методических рекомендаций по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу : Письмо Федеральной нотариальной палаты от 31 марта 2016 г. № 1033/03-16-3 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 14.05.2022).

Материалы судебной практики

14. Апелляционное определение Московского городского суда от 16 апреля 2013 г. № 11-12014/13 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 24.04.2022).

15. Апелляционное определение СК по гражданским делам Ярославского областного суда от 11 февраля 2016 г. по делу № 33-410/2016;

16. Апелляционное определение Московского городского суда от 28 октября 2016 г. № 33-43261/16 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 14.05.2022).

Научная и специальная литература

17. Арсланов К.М. О государственной регистрации права: на примере права пережившего супруга на долю в общей совместной собственности согласно абз. 2 п. 4 ст. 256 ГК РФ / К.М. Арсланов // Наследственное право. – 2021. – № 3. – 147 с.

18. Бардский А. Согласие совладельцев на продажу доли в общем имении / А. Бардский// Вестник права и нотариата. – 2019. – № 5. – 177 с.

19. Батрова Т.А. Нотариальная форма сделок по продаже долей в имуществе: новые и нерешенные проблемы /Т.А. Батрова// Законы России: опыт, анализ, практика. – 2020. – № 3. – 135 с.

20. Долинская В.В. Новеллы Гражданского кодекса РФ о финансовых сделках: обзор основных положений / В.В. Долинская // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2019. – № 6. – 108 с.

21. Живихина И.Б. Выделение супружеской доли из состава наследства: анализ одного судебного дела / И.Б. Живихина// Наследственное право. – 2021. – № 4. – 128 с.

22. Зарубин А.В. Коллектив как субъект права общей долевой собственности / А.В. Зарубин // Актуальные проблемы российского права. – 2020. – № 7. – 156 с.

23. Ивахненко С.Н. Актуальные проблемы определения состава общей совместной собственности супругов по законодательству Российской Федерации / С.Н. Ивахненко // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2020. – № 1. – 231 с.

24. Кузнецова Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности / Л.В. Кузнецова // Журнал российского права. – 2020. – № 4. – 189 с.

25. Левушкин А.Н. Семейное супружеское предпринимательство и продажа бизнеса супругов по законодательству Российской Федерации / А.Н. Левушкин // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2020. – № 4. – 180 с.

26. Мыскин А.В. К вопросу о допустимости «расщепления» права собственности на жилое помещение / А.В. Мыскин // Нотариус. – 2019. – № 3. – 195 с.

27. Наумова О. Жилое помещение - по долям: текущие проблемы и новые веяния / О. Наумова // Жилищное право. – 2019. – № 6. – С. 15 - 46; Административное право. – 2020. – № 2. – 212 с.

28. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (Гришаев С.П., Богачева Т.В., Свит Ю.П.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 14.05.2022).

29. Постатейный комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации (2-е издание, переработанное и дополненное) (Гришаев С.П.) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: URL: <http://www.garant.ru> (дата обращения 14.05.2022).

30. Пьянкова А.Ф. Право общей совместной собственности супругов после расторжения брака: в поисках баланса интересов / А.Ф. Пьянова // Закон. – 2021. – № 12. – 247 с.

31. Синцов Г.В. Тенденции правового регулирования отчуждения долей в праве общей долевой собственности / Г.В. Синцов // Правовые вопросы недвижимости. – 2019. – № 2. – 205 с.

32. Стражевич Ю.Н. Распоряжение долей в уставном капитале общества, находящейся в общей собственности супругов / Ю.Н. Стражевич // Сибирское юридическое обозрение. – 2020. – № 3. – 375 с.

33. Умеренко Ю.А. Земельные споры в Российской Федерации: понятие и классификация / Ю.А. Умеренко // Современное право. – 2019. – № 12. – 193 с.