

Бабичева Маргарита Геннадьевна
Студентка,
Кубанский государственный университет

ПОНЯТИЕ И ВИДЫ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

Аннотация: На сегодняшний день одной из самых актуальных проблем в сфере гражданского права является недостаточная эффективность механизма правового регулирования права общей собственности.

В данной статье анализируются теоретические и практические аспекты права общей собственности, его виды и содержание.

Объектом работы является совокупность гражданских правоотношений, существующих в связи с принадлежностью имущества двум и более лицам одновременно.

Предметом исследования стали нормы российского права, составляющие институт права общей собственности; положения российского права общей собственности и правоприменительная практика.

Ключевые слова: общая собственность, собственность супругов, микродоли, долевая собственность, возникновение собственности.

Babicheva Margarita Gennadyevna
Student,
Kuban State University.

CONCEPT AND TYPES OF COMMON PROPERTY RIGHT

Annotation: *To date, one of the most pressing problems in the field of civil law is the lack of effectiveness of the mechanism of legal regulation of the right of common ownership.*

The theoretical and practical aspects of the right of common property, its types and content are analyzed in this article.

The object of the work is the totality of civil legal relations that exist in connection with ownership of property by two or more persons simultaneously.

The subject of the study are the norms of Russian law that make up the institute of the right of common ownership; provisions of Russian law of common ownership and law enforcement practice.

Key words: *common property, property of spouses, micro-divisions, shared property, emergence of property.*

Как известно из теории государства и права, в основу современного понимания права общей собственности положено римское право. Если провести анализ стержневого и современного права, то непременно станет заметным тот факт, что содержательная часть права общей собственности не изменилась¹ [1, с. 10]. На современном этапе, оно, конечно, претерпевает незначительные изменения, но «корни» остаются целыми.

В соответствии со статьей 244 Гражданского кодекса Российской Федерации² право общей собственности – это имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, которое принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). В Концепции развития гражданского законодательства Российской

¹ Яндиева М.М. Проблемы правового регулирования права общей собственности в гражданском праве РФ // Современное право. 2020. № 120. С. 10.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 09.03.2021) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.

Федерации предлагается отказаться от термина «право общей собственности», поскольку он якобы дает ложное представление о том, что существует некое право общей собственности, отличное от права собственности. Об общей собственности предлагается говорить как о правовом режиме вещи (вещей), принадлежащей на «обыкновенном» праве собственности двум и более лицам (п. 4.1)¹.

В настоящее время понятие «общая собственность» имеет достаточно широкое распространение в теории и практике, однако единого однозначного подхода к определению данного понятия на сегодняшний день нет. Ключевой проблемой современного развития права общей собственности является тот факт, что общую собственность характеризует множественность субъектов права, которые владеют на правах собственника одним и тем же объектом.

Институт общей собственности связан с особыми основаниями возникновения, указанными в законе и не связан с иными институтами гражданского права: так, например, при образовании юридических лиц, учредители вносят вклады в уставной капитал этого юридического лица, но в этом случае не возникает ни множественности субъектов, ни общей собственности.

В настоящее время закон не ограничивает состав субъектов общей совместной собственности. Тем не менее, анализируя положения действующего законодательства, можно прийти к выводу, что нормы, касающиеся общей совместной собственности, остаются в первую очередь ориентированными на физических лиц, состоящих в семейных (родственных) отношениях² [1, с. 27].

Чаще всего общая собственность возникает в отношениях между гражданами, но также может существовать совместно и с юридическими

¹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/.

² Химатов Х.Н. Особенности структурных связей субъектов права общей совместной собственности // Семейное и жилищное право. 2020. № 1. С. 27.

лицами. В отношениях между гражданами общая собственность возникает в результате совместного строительства, при наследовании имущества несколькими лицами, в результате договоров купли-продажи неделимого имущества и в других случаях. Например, общая собственность возникает также при развитии сельскохозяйственного производства путем создания крестьянских (фермерских) хозяйств.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Долевая собственность возникает на основании закона или договора, а совместная собственность на основании закона (ст.244 ГК РФ) ¹[2, с. 60].

Общей долевой собственностью является дробление имущества на доли, где все участники владеют собственностью, на основании своей доли в праве. Под долей собственника в общей собственности понимается арифметически выраженная доля в субъективном праве собственности на все общее имущество.

Доли в праве могут быть определены договором, либо соглашением участником, если же нет, то в соответствии с законом она считаются равными, что определено в статье 245 ГК РФ. В соглашении всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения долей, в зависимости от вклада каждого участника в образование и приращение общего имущества (п.2 ст.245 ГК РФ). Управление общим имуществом осуществляется по общему соглашению. Если соглашение не достигается, то спор рассматривается судом.

Основания приобретения долевой собственности являются разными. Основными из них являются приобретение по договору, наследование вещи

¹ Гунарь Д.Э. Общая собственность по законодательству Российской Федерации // Современное право. 2020. № 37. С. 60.

несколькими наследниками, совместная переработка, клад, найденный одним лицом на земельном участке, здании и другие.

Гражданское законодательство, в качестве исключения, предусматривает изменение размера долевой собственности одного из участников общей долевой собственности, если он за свой счет совершил неотделимые улучшения этого имущества в соответствии с установленным порядком (п. 3 ст.245 ГК РФ).

Так, например, в Шумихинский районный суд обратилась Т.В.А. с иском к З.Г.В. об изменении долей в праве собственности с 1/2 на 81/100 обосновывая это тем, что произвел капитальный ремонт дома за свой счет, повлекший увеличение стоимости собственности, ведь износ дома уже составлял 50%. Ответчик не давал согласие на улучшение, так же аргументирует тем, что дом не нуждался в капитальном ремонте и что затраты на него завышены.

Суд удовлетворяет исковые требования об увеличении доли истца в праве собственности на спорную квартиру с 1/2 до 81/100, поскольку истцом были произведены неотделимые и необходимые улучшения. К данным улучшениям эксперт отнес: подключение квартиры к центральному водопроводу, монтаж канализации и септика, подключение квартиры к автономному водоснабжению из скважины и монтаж соответствующего водопровода, подключение квартиры к газопроводу для отопления, частичный ремонт фундамента, наружных стен квартиры и другие¹.

Ключевыми моментами являются неодолимость и необходимость улучшений, а также соблюдения установленного порядка. Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 1.1 Постановления от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» разъяснил, что требование об изменении долей в праве собственности может быть

¹ Решение Шумихинского районного суда Курганской области по делу № 2-13/2017 от 12.04.2017. [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/WZzP11tH3h5J/> (дата обращения: 27.03.2021).

удовлетворено лишь при условии, если улучшения жилого дома осуществлены с соблюдением установленного порядка использования общего имущества и являются неотделимыми, что закреплено в п. 3 ст. 245 ГК РФ¹.

Следующей проблемой можно по праву считать незначительную долю. В соответствии с действующим законом, незначительная доля – это такая доля, которая не может быть реально выделена, что указано в ст. 252 ГК РФ. В соответствии с требованиями к минимальным нормативам по жилым квадратным метрам на человека в каждом конкретном регионе (например, в Краснодаре это 10 метров на человека)².

По сложившейся практике незначительная доля в квартире – это меньше 1/4 её площади. Закон не имеет никакой нормативной привязки доли в квартире к квадратным метрам. Из-за чего количество собственников может сильно увеличиваться. Не стоит забывать и о членах семьи, имеющих права проживать с собственником в принадлежащем ему жилом помещении и имеющих право пользования этим жилым помещением на условиях, предусмотренных жилищным законодательством (п. 1 ст. 292 ГК РФ).

Частью 1 ст. 31 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предусмотрено, что к членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника³.

Например, в одном из дел Верховный суд РФ установил, что З.М.З., З.Ш.З., З.М.З. обратились в суд с иском к ФИО2 о выселении из квартиры. Истцы обосновывают свой иск тем, что каждому из них принадлежит по 1/6

¹ О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_6381/ (дата обращения: 27.03.2021).

² Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения муниципального жилищного фонда, предоставляемого гражданам по договору социального найма: Решение городской Думы Краснодара № 4 от 15.12.2005. [Электронный ресурс] – // URL: https://krd.ru/upravlenie-po-zhilischnym-voprosam/norm_doc/reshenie-15-12-2005-n-4-p-7/.

³ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/. Ст. 14.

доли в праве собственности на квартиру. 1/2 доли в праве собственности на данную квартиру принадлежит Р.Е.А., которая проживает в квартире вместе со своей семьей – несовершеннолетним сыном ФИО1 и мужем ФИО2. ФИО2 в спорной квартире не зарегистрирован, имеет другое место жительства. Поскольку согласия истцов на вселение ФИО2 в спорную квартиру не получал, следовательно, его проживание в квартире нарушает их права как собственников данного жилого помещения, обратились в суд с иском¹.

Суд первой инстанции в удовлетворении иска отказал. Суд апелляционной инстанции при пересмотре приняло решение удовлетворить иск.

Далее Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации утверждает, что судом апелляционной инстанции допущено существенное нарушение норм материального права, что выразилось в следующем. Ссылаясь на то, что ответчик был вселен с согласия собственника 1/2 Р.Е.А в 2008 году, как член ее семьи, а также приобретая долю в спорной квартире в 2014 году, истец З.Ш.З. знал о проживании в данной квартире всей семьи П., семейные отношения которых сложились до появления истца в качестве собственника доли спорного жилого помещения. Апелляционное определение принято с существенными нарушениями норм материального права. Данное судебное постановление подлежит отмене, а дело – направить на новое апелляционное рассмотрение с учетом изложенных обстоятельств.

На сегодняшний момент ограничений по площади продаваемых долей нет. К сожалению, в обществе наблюдается тенденция, показывающая, что число собственников и лиц, зарегистрированных в квартирах, стремительно растет сразу после принятия решения о сносе дома, включении его в

¹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 18.07.2017 № 5-КГ17-109 // СПС «КонсультантПлюс». – URL: <http://www.consultant.ru/>. (дата обращения: 27.03.2021).

программу реновации, на приобретении микродолей построен целый криминальный бизнес по выживанию собственников из квартир.

На наш взгляд, в сложившихся условиях целесообразно внести в ГК РФ статью, предусматривающую особенности выдела доли участниками жилой недвижимости, с тем, чтобы выдел доли не причинял ущерб имуществу и интересам других собственников и позволял использовать жилое помещение по назначению для проживания в нем, а именно: статья 246.1 «Распоряжение жилым недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности»: «Участник долевой собственности на жилое помещение вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, передать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 настоящего Кодекса, если возможны выдел доли в натуре без несоразмерного ущерба имуществу и интересам других собственников, а также использование данной доли жилого помещения по назначению для проживания в нем». Это предоставит возможность постепенно на законных основаниях искоренить институт микродолей. Принятие законопроекта, сочетающего в себе внесенные предложения, будет способствовать исключению возможности злоупотребления собственниками своими правами.

В настоящее время достаточно актуальными являются вопросы понятия и состава общей совместной собственности супругов. В связи с частотой разводов и по некоторым иным причинам возникает проблема определения состава общей совместной собственности и её раздела.

В Российской Федерации единственным законным режимом имущества супругов признается режим общей совместной собственности, если он не изменён брачным договором между супругами. Согласно ст. 256 ГК РФ всё имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной

собственностью. Такое имущество определено в ст. 34 Семейного кодекса Российской Федерации¹.

Говоря о приобретении общего имущества, хочется немного сказать и о его разделе. Этот процесс осуществляется после расторжения официально зарегистрированного брака. Урегулируется процесс раздела семейным законодательством или же брачным договором.

Стоит отметить, что всё имущество, которое принадлежало каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное каждым из супругов во время брака в порядке наследования или в дар, является его собственностью. Личной собственностью супруга также признаются вещи индивидуального пользования, к которым можно отнести: обувь, одежду и т.д., даже если они приобретались за счёт общих средств супругов. У данного правила всё же есть исключение, к которому относят драгоценности и другие предметы роскоши (п. 2 ст. 36 СК РФ).

Отсюда вытекает одна из главных проблем определения общей совместной собственности супругов. Определить предметы, относящиеся к драгоценностям можно руководствуясь ст. 1 Федерального закона от 26.03.1998 № 41-ФЗ «О драгоценных металлах и драгоценных камнях»².

Касаемо определения предметов, относящихся к предметам роскоши, возникают большие трудности. Законодательно закреплённого перечня таких предметов в Российской Федерации не существует, в связи с чем возникает множество вопросов относительно того, что относится к предметам роскоши.

При этом судебная практика по вопросу определения предметов роскоши является противоречивой. В одном случае суд может признать предметом роскоши сотовый телефон, который находится в личном

¹ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 04.02.2021, с изм. от 02.03.2021) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/.

² О драгоценных металлах и драгоценных камнях: Федеральный закон от 26.03.1998 № 41-ФЗ (ред. от 23.06.2020) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_18254/.

пользовании одного из супругов, а в другом предметом личного пользования признать дорогостоящую норковую шубу¹.

Одним из примеров раздела совместно нажитого имущества, в котором присутствуют предметы роскоши является Решение Кировского районного суда города Уфы Республики Башкортостан от 17.04.2019². Бывшая супруга обратилась в суд с иском о разделе совместно нажитого имущества, в свою очередь бывший супруг подал встречный иск, указав что в собственности у его бывшей супруги находится шуба из меха каракуля с собольим воротником стоимостью 110 000 рублей, шуба из щипанного меха норки стоимостью 280 000 рублей, а также ювелирные украшения из драгоценных металлов на сумму 100 000 рублей.

Рассмотрев требования бывшего супруга и ознакомившись с результатами экспертизы, суд пришел к выводу, что шубы являются предметом индивидуального пользования, а также в силу климатических условий Республики Башкортостан и учетом износа в результате носки не могут быть отнесены к предмету роскоши.

Другим примером раздела совместно нажитого имущества является Решение Калининского районного суда города Новосибирска³. Суд установил, что во время брака супругами была приобретена норковая шуба стоимостью 55 000 рублей. По мнению суда, стоимость шубы является значительной, изготовлена из ценного меха, существенного износа не имеет, поэтому подлежит разделу между супругами.

Рассмотрев данные примеры становится очевидным, что в одном случае суды относят определенную вещь к предметам роскоши, а в другом нет. Предугадать решение суда невозможно. В связи с этим возникает острая

¹ Соколова Ю.О. Предметы роскоши как общая совместная собственность супругов // Юридический факт. 2020. № 91. С. 16.

² Решение Кировского районного суда города Уфы Республики Башкортостан по делу № 2-1294/2019 от 17.04.2019. [Электронный ресурс] – // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/ktalOX3Tcjmb/> (дата обращения: 27.03.2021).

³ Решение Калининского районного суда города Новосибирска по делу № 2-848/2018 от 11.10.2018. [Электронный ресурс] – URL: <http://sudact.ru/regular/doc/rxJGdhVXZW10/> (дата обращения: 27.03.2021).

необходимость скорейшего закрепления понятия роскоши на законодательном уровне, а также перечня имущества, которое необходимо считать роскошью. Данный перечень имущества требуется составить, основываясь на уровне благосостояния граждан Российской Федерации и их культурных обычаях. Все это поможет избежать спорных ситуаций при разделе совместно нажитого имущества супругов.

Итак, в настоящее время понятие «общая собственность» имеет достаточно широкое распространение в теории и практике, однако единого однозначного подхода к определению данного понятия на сегодняшний день нет.

Долевая собственность – это собственность, в которой доля каждого из собственников в праве общей собственности точно определена. Это общая собственность с определением долей.

На сегодняшний момент ограничений по площади продаваемых долей нет. К сожалению, в обществе наблюдается тенденция, показывающая, что число собственников и лиц, зарегистрированных в квартирах, стремительно растет сразу после принятия решения о сносе дома, включении его в программу реновации, на приобретении микродолей построен целый криминальный бизнес по выживанию собственников из квартир.

На наш взгляд, в сложившихся условиях целесообразно внести в ГК РФ статью, предусматривающую особенности выдела доли участниками жилой недвижимости, с тем, чтобы выдел доли не причинял ущерб имуществу и интересам других собственников и позволял использовать жилое помещение по назначению для проживания в нем, а именно: статья 246.1 «Распоряжение жилым недвижимым имуществом, находящимся в долевой собственности».

Список литературы:

1. Яндиева М.М. Проблемы правового регулирования права общей собственности в гражданском праве РФ // Современное право. 2020. № 120.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 09.03.2021) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.

3. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95075/.

4. Химатов Х.Н. Особенности структурных связей субъектов права общей совместной собственности // Семейное и жилищное право. 2020. № 1.

5. Гунарь Д.Э. Общая собственность по законодательству Российской Федерации // Современное право. 2020. № 37.

6. Решение Шумихинского районного суда Курганской области по делу № 2-13/2017 от 12.04.2017. [Электронный ресурс]. – URL: <https://sudact.ru/regular/doc/WZzP11tH3h5J/> (дата обращения: 27.03.2021).

7. О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_6381/ (дата обращения: 27.03.2021).

8. Об установлении учетной нормы и нормы предоставления площади жилого помещения муниципального жилищного фонда, предоставляемого гражданам по договору социального найма: Решение городской Думы Краснодара № 4 от 15.12.2005. [Электронный ресурс] – URL: https://krd.ru/upravlenie-po-zhilischnym-voprosam/norm_doc/reshenie-15-12-2005-n-4-p-7/.

9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.04.2021) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/. Ст. 14.

10. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 18.07.2017 № 5-КГ17-109 // СПС «КонсультантПлюс». – URL: <http://www.consultant.ru/>. (дата обращения: 27.03.2021).

11. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 04.02.2021, с изм. от 02.03.2021) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/.

12. О драгоценных металлах и драгоценных камнях: Федеральный закон от 26.03.1998 № 41-ФЗ (ред. от 23.06.2020) // СПС «КонсультантПлюс». – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_18254/.

13. Соколова Ю.О. Предметы роскоши как общая совместная собственность супругов // Юридический факт. 2020. № 91. С. 16.

14. Решение Кировского районного суда города Уфы Республики Башкортостан по делу № 2-1294/2019 от 17.04.2019. [Электронный ресурс] – // URL: <http://sudact.ru/regular/doc/ktalOX3Tcjmb/> (дата обращения: 27.03.2021).

15. Решение Калининского районного суда города Новосибирска по делу № 2-848/2018 от 11.10.2018. [Электронный ресурс] – URL: <http://sudact.ru/regular/doc/rxJGdhVXZWl0/> (дата обращения: 27.03.2021).