

*Борисова О.Б.,  
магистрант, 2 курс, юридический факультет  
Сочинский филиал ВГУЮ (РПА Минюста России)  
Россия, г. Сочи*

*Лукманова И.Н.,  
кандидат юридических наук, доцент  
кафедры гражданско-правовых дисциплин  
Сочинский филиал ВГУЮ (РПА Минюста России)  
Россия, г. Сочи*

## **КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

***Аннотация:** Статья посвящена такому важному институту гражданского права как институт долевой собственности. Автором проанализировано современное нормирование отношений, возникающих при долевой собственности, в частности, затронуты вопросы возникновения права долевой собственности, владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности.*

***Ключевые слова:** право собственности, общая долевая собственность, преимущественное право покупки, доля в праве*

***Annotation:** The article is devoted to such an important institution of civil law as the institute of shared ownership. The author analyzes the modern regulation of relations arising from shared ownership, in particular, the issues of the emergence of the right of shared ownership, ownership and use of property owned in shared ownership are touched upon. Keywords:*

***Key words:** ownership right, shared ownership, pre-emptive right of purchase, share in the right*

Имущество может быть в индивидуальной или в общей собственности. Если с индивидуальной собственностью все ясно, то с общей собственностью не все так просто.

ГК РФ предусматривает два вида общей собственности (находящейся в собственности нескольких лиц) - долевая и совместная. Долевая собственность или совместная собственность возникают тогда, когда у вещи несколько собственников.

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество (п. 3 ст. 244 ГК РФ). Общая долевая собственность предполагает разделение имущества между собственниками на доли. Имущество может выражаться в денежном эквиваленте, например,  $\frac{1}{2}$  от стоимости всей квартиры либо в виде доли в натуральном виде. Под долей в натуральном виде подразумевается выделение конкретного помещения или комнаты для каждого собственника. Выделить можно только изолированные помещения такие, как комната, мансарда в доме, кладовка. Кухня, туалет и коридор остаются помещениями общего пользования.

При этом следует отметить, что в настоящее время в доктрине гражданского права можно выделить несколько концепций понимания доли, а именно: 1) концепция идеальной доли [1, с. 195; 2, с. 297]; 2) концепция реальной доли [3, с. 228-229; 4, с. 56]; 3) концепция доли в праве [5, с. 202]. Не вдаваясь в анализ приведенных концепций, подчеркнем, что концепция «доли в праве» нашла закрепление в действующем российском законодательстве. Суть этой концепции сводится к тому, что сособственники имеют долю именно в праве, а не в реальной вещи, поскольку самой вещью участники общей долевой собственности могут распоряжаться только совместно и сообща, а долей вправе самостоятельно в пределах ее размера, например, подарить, продать, завещать, внести в уставной капитал хозяйственных обществ и т.п. Данный подход обладает преимуществами по сравнению с

конструкциями доли в вещи (реальной доли) и доли в стоимости вещи (идеальной доли). Вещь, находящаяся в собственности нескольких участников, – юридически всегда составляет единое целое. В период существования общей собственности вещь не делится в натуре, собственники осуществляют свои правомочия одновременно и сообща, при этом каждый собственник получает право на «сораспоряжение», «совладение», «соиспользование» всей вещью, то есть единое право собственности на вещь, а не на некую идеальную или реально выделенную часть.

Право долевой собственности на недвижимость возникает после совершения следующих сделок:

1. Покупка квартиры в браке. Если недвижимость была приобретена после свадьбы, то, как правило, возникает право совместной собственности. При заключении брачного договора супруги могут выделить долю.

2. Приватизация жилья. В случаях, когда семья жила в муниципальной квартире и решила воспользоваться правом приватизации. В результате приватизации каждый член семьи получает долю в праве собственности.

3. Получение наследства. Право долевой собственности на квартиру или другую недвижимость переходит человеку или нескольким людям по наследству.

4. Покупка квартиры по договору долевой собственности. Например, брат и сестра решили купить квартиру на двоих, вложив равные суммы. В таком случае они оформляют по  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности.

5. Получение права долевой собственности по решению суда. Как правило, по решению суда гражданину достается конкретное помещение, а не просто какая-то часть недвижимости, которую можно выразить в денежном эквиваленте.

б. Приобретение жилья с использованием средств материнского (семейного) капитала. По закону должна быть выделена доля всем членами семьи, на которых был выдан сертификат.

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

Большую роль при отчуждении доли играет безвозмездность и возмездность отчуждения. При безвозмездном отчуждении лицо никаким образом не отграничено со стороны закона, при возмездном отчуждении оно обязано соблюсти право преимущественной покупки. Данное право устанавливается в интересах остальных собственников. Оно означает, что собственник обязан известить в письменном виде остальных собственников, об отчуждении доли. Только после того как остальные участники в течение определенного времени, не воспользуются данным правом, он имеет право продать свою долю. Следует отметить, что право преимущественной покупки не распространяется на случай продажи доли с публичных торгов [6]. Так же если доля отчуждается кому-либо из собственников, то у остальных собственников право преимущественной покупки не возникает.

Не допускается уступка преимущественного права покупки доли (п. 4 ст. 250 ГК), так как этим искажался бы его смысл и социальное назначение (не говоря уже о наличии оснований для рассмотрения этого права в качестве вещного, тогда как возможность уступки по прямому указанию п. 1 ст. 382 ГК относится лишь к обязательственным правам).

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

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК), а не признания сделки недействительной, что означает обязанность уплаты им покупной цены и выполнения других условий сделки, заключенной продавцом доли. Трехмесячный срок для предъявления соответствующего иска является пресекательным и не подлежит продлению или восстановлению даже в случае его пропуска по уважительным причинам.

Невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон. Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из собственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования [7].

Кроме этого, любой из участников долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. Выдел доли или раздел имущества, находящегося в долевой собственности, возможен в натуре или в форме выплаты денежной суммы или иной компенсации. Так же при невозможности выдела доли в натуре, есть возможность продажи всего имущества с распределением вырученной суммы по долям.

В гражданском законодательстве действует такой принцип как неприкосновенность собственности, поэтому выплата денежной компенсации,

вместо выдела доли в натуре, возможна только с согласия сособственника, т.к. она является основанием прекращения права собственности.

Однако, согласно п.4. ст.252 ГК РФ суд может обязать остальных сособственников выплатить компенсацию, в случаях, если: доля незначительна, её невозможно выделить в натуре, а так же если у сособственника нет интереса в использовании имущества.

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

### **Использованные источники:**

1. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. – М. : Зерцало-М, 2012. – 560 с.

2. Васьковский Е. В. Учебник гражданского права. – 2-е изд. – М. : Статут, 2016. – 457 с.

3. Синайский В. И. Русское гражданское право. – Вып. 1. – Киев : изд. Касперского Т. А., 1914. – 330 с.

4. Мананкова Р. П. Общая долевая собственность // Правовой статус членов семьи : осн. труды. – М : Статут, 2021. – 744 с.

5. Зимелева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве // Вестник гражданского права. – 2009. – № 4. – С. 198-234.

6. Дерхо Д. С. Реализация преимущественного права покупки доли в случае продажи имущества на торгах. Надлежащий способ защиты права // Цивилист. – 2013. – № 2. – С. 43-47.

7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 25.12.2018) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».