

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(институт)

Кафедра «Предпринимательское и трудовое право»

(наименование кафедры полностью)

40.05.01 Правовое обеспечение национальной безопасности

(код и наименование направления подготовки, специальности)

гражданско-правовая

(направленность (профиль)/специализация)

ДИПЛОМНАЯ РАБОТА

на тему: Понятие и виды общей долевой и совместной собственности

Студент

И.В. Губорева

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Научный

Е.М. Чертакова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

руководитель

Допустить к защите

Заведующий кафедрой канд.пед.наук, доцент, О.А. Воробьева

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 20 _____ Г.

Тольятти 2019

Аннотация

Тема дипломной работы – «Понятие и виды общей долевой и совместной собственности».

Актуальность темы дипломной работы заключается в том, что, несмотря на то, что в действующем законодательстве предусмотрено два вида общей собственности, т.е. долевая и совместная, в доктрине отсутствует единство относительно критериев разграничения данных видов общей собственности. Более того, в действующем законодательстве можно встретить отождествление таких понятий, как «общая собственность» и «совместная собственность», тогда как первое является более общим понятием, включающим в себя второе, т.е. совместную собственность.

Цель дипломной работы – комплексный теоретико-правовой анализ понятия и видов общей долевой и совместной собственности по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

Задачи исследования: 1) рассмотрение понятия и признаков права общей собственности; 2) определение юридической природы доли в праве общей собственности; 3) анализ содержания права общей долевой собственности; 4) выявление вопросов, возникающих в теории и на практике при продаже доли в праве общей долевой собственности; 5) определение особенностей владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности; 6) исследование порядка раздела совместной собственности.

Объект исследования - общественные отношения, возникающие в сфере правового регулирования права собственности.

Предмет исследования - нормы действующего гражданского законодательства, регулирующие понятие и виды права общей долевой и совместной собственности.

Структура дипломной работы: введение, три главы, шесть параграфов, заключение и список используемой литературы.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1. Теоретико-правовой анализ права общей собственности.....	7
1.1 Понятие и признаки права общей собственности.....	7
1.2 Юридическая природа доли в праве общей собственности.....	16
Глава 2. Общая долевая собственность.....	24
2.1 Содержание права общей долевой собственности.....	24
2.2 Вопросы теории и практики продажи доли в праве общей долевой собственности.....	35
Глава 3. Общая совместная собственность.....	46
3.1 Содержание права общей совместной собственности.....	46
3.2 Проблемы раздела общей совместной собственности.....	55
Заключение.....	67
Список используемой литературы.....	71

Введение

Гражданско-правовая конструкция собственности является юридической фикцией, от умелого использования которой зависит экономическое развитие государства и отношения между властью, бизнесом и обществом.

Несмотря на то, что собственность как научно-правовая категория своими корнями уходит в историю римского права и имеет многовековую историю становления и развития, по сей день многие вопросы не нашли своего однозначного решения. При этом, происходящее в настоящее время реформирование гражданского законодательства заставляет пересматривать многие традиционные подходы к определению тех или иных явлений в праве. В то же время нерешенность некоторых проблем на периферии правовой действительности ярко высвечивает недостатки законодательного регулирования конкретных институтов и доктринальные вопросы юридической науки.

Во-первых, несмотря на то, что в действующем законодательстве предусмотрено два вида общей собственности, т.е. долевая и совместная, в доктрине отсутствует единство относительно критериев разграничения данных видов общей собственности. Более того, в действующем законодательстве можно встретить отождествление таких понятий, как «общая собственность» и «совместная собственность», тогда как первое является более общим понятием, включающим в себя второе, т.е. совместную собственность.

Во-вторых, актуальным остается вопрос о юридической природе доли в праве общей собственности, вызывающий на практике споры относительно его определения. Не однозначно решаются на практике вопросы, связанные с определением порядка реализации правомочий собственника имуществом, находящимся в общей собственности. Открытым остается в действующем законодательстве процесс появления общей долевой собственности, т.е. процесс трансформации права собственности на конкретную индивидуально

определенную вещь у одного лица в право общей долевой собственности у нескольких лиц.

В-третьих, при разделе общего имущества супругов возникают две проблемы. Первая проблема связана с тем, что у большинства супругов доли в праве собственности определяются сразу при приобретении имущества (чаще всего недвижимости, приобретаемой с помощью ипотечных средств) в договоре о его приобретении. Исследователи задаются вопросом: насколько данный способ определения долей соответствует правилам, установленным в Семейном кодексе Российской Федерации РФ? В целом же следует признать тот факт, что нормы действующего Семейного кодекса Российской Федерации не соответствуют сложившейся практике, точнее, практика входит в противоречие с правилами, закрепленными в семейном праве. Мнения исследователей фактически сводятся к тому, что необходимо: 1) жестко следовать имеющимся нормам и запретить супругам, не имеющим брачного договора, приобретение имущества в долевую собственность; 2) жестко следовать имеющимся нормам, но не запретить супругам приобретение имущества в долевую собственность, а обязать их нотариально удостоверить такие договоры. При этом, представленные варианты регулирования взаимоотношений супругов при приобретении имущества не отвечают потребностям супругов.

Вторая проблема связана с определением размера долей супругов в общем имуществе. В частности, на практике однозначного подхода к тому, в каких ситуациях суд может отступать от равенства долей по причине того, что с одним из супругов остаются несовершеннолетние дети, в настоящее время нет, поэтому исследователи стараются заполнить данный пробел и дать свои рекомендации.

Таким образом, обозначенные и другие проблемы, имеющие теоретико-правовой и практический характер, обуславливают актуальность и своевременность исследования темы настоящей дипломной работы – «Понятие и виды общей долевой и совместной собственности».

Цель настоящей дипломной работы – провести комплексный теоретико-правовой анализ понятия и видов общей долевой и совместной собственности по действующему гражданскому законодательству Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- 1) рассмотреть понятие и признаки права общей собственности;
- 2) определить юридическую природу доли в праве общей собственности;
- 3) проанализировать содержание права общей долевой собственности, т.е. владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности;
- 4) вывить вопросы, возникающие в теории и на практике при продаже доли в праве общей долевой собственности;
- 5) определить особенности владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности;
- 6) исследовать порядок раздела совместной собственности.

Объектом исследования являются общественные отношения, возникающие в сфере правового регулирования права собственности.

Предметом исследования являются нормы действующего гражданского законодательства, регулирующие понятие и виды права общей долевой и совместной собственности.

При написании дипломной работы использовался комплекс методов научного познания, в том числе, диалектический метод познания, метод объективного и всестороннего анализа, системный и формально-логические методы исследования.

Структура дипломной работы: введение, три главы, шесть параграфов, заключение и список используемой литературы.

Глава 1. Теоретико-правовой анализ права общей собственности.

1.1 Понятие и признаки права общей собственности

В определении «право общей собственности» ключевым является «собственность» - уникальная по важности и многоаспектности категория, объект междисциплинарных исследований¹. Однако, как справедливо отмечает В.Е. Рубаник, до настоящего времени не выработано единое определение этого многогранного феномена, которое разделялось бы большинством ученых².

Действительно, в современной научной литературе используются понятия, отражающие разные стороны и аспекты собственности: «Собственность есть идеальное продолжение личности в вещах или ее перенесение на вещи»³; «собственность – социально-экономическое явление действительности»⁴; собственность – социальная функция⁵; «собственность – определенное экономическое (фактическое) отношение, подвергаемое правовому оформлению»⁶.

Более того, по утверждению В.Н. Прокопьева, с которым трудно не согласиться, «в работах мыслителей, занимавшихся данной проблемой, можно легко найти прямо противоположные определения сущности собственности: собственность – это присвоение, и собственность – это отчуждение; собственность – это свобода, и собственность – бремя; собственность – право, и собственность – обязанность; собственность – труд, и собственность – кража»⁷.

¹Рубаник В.Е. Собственность и право собственности: юридические, философские, социологические, экономические подходы в их историческом развитии. В 3 т. Том 1. Отношения собственности и их отражение в восточнославянской традиции права собственности. – М.: Издательство «Юрлитинформ», 2010. – С. 3-7

²Там же. – С. 8.

³Соловьев В.С. Оправдание добра / Соч.: в 2 т. Т. 1. – М., Мысль, 1988. – С. 432

⁴Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского кодекса РФ // Государство и право. – 1996. – № 1. – С. 96.

⁵Дюги Л. Конституционное право. Общая теория государства. – М.: Типография т-ва И.Д. Сытина. 1908. – С. 905.

⁶Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М.: Юрист, 1999. – С. 209.

⁷Прокопьев В.Н. К вопросу о сущности собственности // Право собственности в России (Вопросы теории и практики). Сборник статей Международной научно-практической конференции / Под ред. Н.М. Коршунова, В.В. Маркина, Б.Н. Алейникова. – Пенза, 2006. – С. 83–84.

Указанная ситуация сложилась, главным образом, из-за недостаточного учета отдельных аспектов собственности, смешении понятий собственности и права собственности.

Вопросы исследования смысла права собственности, его сущности, ценности и значимости в жизни человека, правовой формы свободы как первоосновы права собственности, права собственности и справедливости, права собственности и равенства и т.д. – это проблематика философии права собственности. Целый ряд известных ученых-юристов посвящали свои работы философскому аспекту права собственности как относительно обособленной стороне многогранного феномена собственности. В.С. Нерсесянц, исследуя вопросы философии отрицания права и собственности, разделяет понятия «собственность» и «право»⁸. Исходные философские начала собственности и права собственности исследовал С.С. Алексеев⁹.

Собственность является предметом исследования экономической науки. Впервые Карл Маркс обратил внимание на дихотомию «частная собственность» – «общественная собственность» и придал ей идеологическую окраску. В последствии в экономической науке институт собственности оказался как бы «растворен» в других экономических категориях (труд, деньги, капитал и т.п.), лишь в 60–70-е гг. прошлого столетия собственность снова стала выходить на первый план, благодаря так называемой «экономической теории прав собственности».

В российском гражданском праве доминирует классическая либеральная концепция собственности, в соответствии с которой «по своей исконной, первородной сути собственность во всем объеме своих качеств... является, за исключением ее особой характеристики в качестве «достояния», собственностью персонифицированной, т.е. частной собственностью»¹⁰.

В цивилистике принято считать, что право собственности имеет абсолютный характер, так как «собственность, отражая статику

⁸ Нерсесянц В.С. Философия права: Учебник для вузов. – М.: Издательство НОРМА, 2001. – С. 113.

⁹ Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – С. 94-98.

¹⁰ См.: Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. - М., 2007. - С. 26.

имущественных отношений, заключается в установлении над материальными благами такого хозяйственного господства, которое позволяет собственнику по своей воле устранять или допускать всех прочих лиц к использованию своего имущества, самостоятельно определяя характер такого использования»¹¹.

Идеалистические представления о праве собственности высказывал С.С. Алексеев, полагая, что «собственность все более выступает не как богатство, состояние (и тем более не как кража, по утверждению ряда социалистов), а в своем уникальном позитивном значении, т.е. в качестве явления вещного и правового порядка, позволяющего через вещи, иные объективированные предметы обладать и неограниченно распоряжаться вещами как исключительно своими и отсюда своей волей и в своем интересе свободно использовать их потенциал в активной, созидательной, творческой деятельности»¹².

Ныне действующий Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ)¹³ не содержит определение права собственности, а в ст. 209 раскрывает содержание права собственности посредством полномочий собственника – право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Иными словами, право собственности представляет собой юридически обеспеченную возможность владеть, пользоваться и распоряжаться индивидуально-определенной вещью.

Согласно ч. 1 ст. 244 ГК РФ собственность двух или нескольких лиц на имущество является общей собственностью. Таким образом, законодатель отграничивает понятие общей собственности от других видов собственности по субъекту¹⁴.

Право общей собственности принято понимать в двух смыслах – объективном и субъективном. В субъективном смысле право общей

¹¹ См.: Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. - М., 1991. - С. 10.

¹² Алексеев С.С. Современное гражданское право - знак и ключевое звено новой эпохи // Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею Владимира Саурсеевича Ема / Под ред. Е.А. Суханова, Н.В. Козловой. - М., 2011. – С. 212.

¹³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301.

¹⁴ Богомолов Ю., Устьяев Л. Общая собственность и судебское усмотрение // Новая адвокатская газета. - 2011. - № 1. - С. 9 – 12.

собственности – это вид права собственности, для которого характерно единство объекта и множественность субъектов данного права¹⁵.

В объективном смысле право общей собственности представляет собой совокупность норм права, закрепляющих и охраняющих принадлежность имущества составляющего единое целое одновременно двум или более лицам.

Отношения, которые складываются между собственниками, имеют определенную специфику, это выражается в существование основных отличительных признаков. Первым признаком является множественность субъектов, то есть круг субъектов права общей собственности не ограничен. Иными словами, «общая собственность характеризуется переплетением отношений сособственников ко всем третьим лицам, с одной стороны, и отношений между самими сособственниками - с другой»¹⁶.

Имущество может принадлежать двум или нескольким гражданам (сособственникам), юридическим лицам, к числу которых относятся как коммерческие, так и некоммерческие организации. Может иметь место и смешанная общая собственность, принадлежащая физическим и юридическим лицам¹⁷.

Второй особенностью права общей собственности является наличие единства объекта. Объектом может быть любое индивидуально-определенное имущество – отдельная вещь (автомобиль, жилой дом) или совокупность вещей (наследственное имущество), – неизъятые из гражданского оборота.

Законом установлено, что общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи), либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором (п. 4 ст. 244 ГК РФ).

¹⁵ Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. – М.: Статут, 2011. - С. 142.

¹⁶ Гражданское право : учебник / Под общ. ред. М. В. Карпычева, А. М. Хужина. – 2-е изд., перераб. И доп. – М. : ИД «ФОРУМ» : ИНФРА-М, 2015. – С. 784.

¹⁷ Гражданское право : учебник / С. С. Алексеев, Б. М. Гонгало, Д. В. Мурзин ; ред. С. С. Алексеев. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2012. – С. 536.

Как в общегражданских отношениях, так и в отношениях, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, существуют ситуации, когда одно и то же имущество находится в собственности двух или более лиц, в этом случае на имущество возникает общая собственность¹⁸.

Таким образом, общей собственностью является имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежащее им на праве общей собственности(ст. 244 ГК РФ).

Следует обратить внимание на то, что в Концепции развития гражданского законодательства РФ отмечалось, что содержащееся в п. 1 ст. 244 ГК РФ положение о том, что имущество, находящееся в собственности двух и более лиц, принадлежит им на праве общей собственности, «дает ложное представление о том, что существует некое право общей собственности, отличное от права собственности. Поэтому следует отказаться от термина «право общей собственности», одновременно установив, что общая собственность - это правовой режим вещи (вещей), принадлежащей на «обыкновенном» праве собственности двум или более лицам»¹⁹.

В связи с этим соответствующее законоположение сформулировано в законопроекте в следующей редакции: «Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, является общей собственностью» (п. 1 ст. 271 ГК РФ в редакции законопроекта). Что же касается термина «право общей собственности», то он в тексте ГК РФ (в редакции законопроекта) более не используется²⁰.

Е.А. Суханов также отмечает, что «общая собственность является не особым экономическим отношением (формой собственности), а разновидность

¹⁸ Гражданское право : учебник / Под общ. ред. М. В. Карпычева, А. М. Хужина. – М.: ИНФРА-М, 2015. – С. 784.

¹⁹ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // ВВАС РФ. - 2009. - № 11.

²⁰ Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. - М.: Статут, 2018. – С. 508.

отношения собственности, представляющей собой чисто юридический вариант присвоенности конкретных материальных благ несколькими лицами»²¹.

В.А. Рыбаков также делает вывод о том, что общая собственность не является самостоятельной формой собственности²².

Общая собственность именуется многосубъектной, так как оформляет отношения по принадлежности имущества одновременно нескольким лицам. При этом, следует отличать право общей собственности от права собственности юридических лиц. Действительно, во втором случае субъектом права собственности является юридическое лицо как единственный собственник имущества. Участники же данного юридического лица имеют обязательственные права требования.

К.И. Скловский отмечает, что нуждам оборота противны случаи, когда у вещи нет полного господина, исключаяющего всех других и решающего судьбу вещи²³. Действительно, общая собственность содержит существенные ограничения свободы субъектов права собственности, так как осуществление права собственности связано с достижением соглашения сособственников. Сособственники не обладают всей полнотой права на вещь и ограничены в своем праве правами друг друга. Каждый из сособственников имеет право не на всю вещь, но на известную долю, а в тоже время его право распространяется не на часть вещи, а проникает всюду, - в каждой материальной ее частице он имеет свою долю.

В период существования права общей собственности между его участниками делится не вещь, а право на нее. Каждый сособственник имеет право совладения, сопользования и сораспоряжения вещью. Имеет место ограничение возможности осуществлять право собственности одним собственником в пользу другого. Понимание права общей собственности через деление каждого из правомочий между сособственниками неверно.

²¹ Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. - С. 568.

²² Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. 3-е изд., доп. - М., 2007. - С. 65-73.

²³ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 3-е изд. – М.: Дело, 2002. - С. 167.

Каждый из участников права общей собственности обладает правомочиями в полном объеме, не допуская при этом нарушения прав иных собственников. Такое пользование, не нарушающее прав собственников, возможно только при определении порядка владения и пользования.

Право общей собственности имеет целью обеспечить возможность совместного использования двумя или несколькими лицами имущества, принадлежащего им на праве личной собственности, для удовлетворения потребностей каждого из собственников.

Отношения общей собственности регулируются и общими положениями о праве собственности, но их недостаточно для регулирования внутренних отношений собственников, что определяет целесообразность закрепления норм главы 16 ГК РФ.

Отношения общей собственности предполагают наличие не только собственников, но и взаимосвязи между ними. При общей собственности помимо внешних отношений собственников с неограниченным кругом третьих лиц, существуют и внутренние отношения между субъектами права общей собственности по поводу владения, пользования и распоряжения общей вещью.

Е.А. Суханов отмечает, что взаимоотношения собственников по осуществлению правомочий собственности и составляют предмет регулирования норм, посвященных общей собственности и носящих относительный, обязательственный характер²⁴. С.П. Жученко также придерживается мнения об обязательственном характере взаимоотношений собственников²⁵.

Действительно, внутренние отношения общей собственности представляют собой специфический вид обязательственных отношений. Субъектами обязательства выступают собственники, которые

²⁴ Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – С. 569.

²⁵ Жученко С.П. Иски о выделе доли (в праве общей собственности) // Иски и судебные решения: Сборник статей / Рук. авт. кол. и отв. ред. М.А. Рожкова. – М.: Статут, 2009. С. 58-60.

договариваются о том, от совершения каких действий они будут воздерживаться, каков порядок пользования общим имуществом указанных лиц и требовать исполнения обязанностей, предусмотренных соглашением.

Еще одной специфической чертой общей собственности является особенность применимых к отношениям сторон способов защиты гражданских прав. В данном случае виндикационный и негаторный иски может подавать один из собственников. Виндицируется при этом не доля в вещи и, естественно, не доля в праве, а вся вещь собственником имеющим долю в праве на вещь. По сути лица могут и сообща защищать право, нарушенное третьими лицами, но это не является обязательным. Как уже было установлено, главным предметом регулирования норм об общей собственности являются отношения между собственниками. В связи с этим нарушение права общей собственности возможно в первую очередь собственниками. Характер нарушения определяет и способы защиты нарушаемого им права. В отношении общей собственности предусматриваются специальные способы защиты: требования выдела доли и раздела долей, а также требование об установлении порядка владения и пользования общим имуществом.

ГК РФ предусматривает два вида общей собственности (находящейся в собственности нескольких лиц) - долевая и совместная. Долевая собственность предполагает разделение имущества между собственниками на доли. 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 собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона (абз. 1 п. 4 ст. 244 ГК РФ).

Долевая собственность характеризуется следующими признаками:

1) в гражданском законодательстве установлена презумпция долевой собственности, т.е. «общая собственность на имущество является долевой, за

исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество» (п. 3 ст. 244 ГК РФ);

2) ГК РФ не ограничивает количественный состав участников общей долевой собственности;

3) конкретные доли каждого из участников общей долевой собственности всегда определены и известны им;

4) нормы гражданского законодательства не предусматривают минимального размера долей в праве собственности, которые могут принадлежать сособственникам имущества²⁶.

Способы приобретения права общей долевой собственности могут быть самые разные, это и гражданско-правовые договоры, приватизация, «расщепление» собственности, наследование, решение суда и другие юридические основания²⁷.

В отличие от общей долевой собственности в общей совместной собственности отсутствуют доли. Иными словами данная вид общей собственности можно назвать бездолевой собственностью. Кроме того, отличительным признаком общей совместной собственности от долевой является возможность образование такого типа собственности только в случаях, прямо предусмотренных в законе, т.е. в результате образования совместной собственности супругов (ст. 33 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ))²⁸ или имущества крестьянского (фермерского хозяйства) (далее – КФХ) (ст. 6 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»²⁹).

Таким образом, под правом общей собственности понимается право собственности двух или нескольких лиц на определенное имущество. Право общей собственности обладает существенной спецификой, так как

²⁶ См.: Мышкин А.В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ. - М.: Статут, 2018. – С. 14-16.

²⁷ См.: Там же. – С. 16-18.

²⁸ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // СЗ РФ. – 1996. - № 1. – Ст. 16.

²⁹ Федеральный закон от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. – 2003. - № 24. – Ст. 2249.

возникновение общей собственности зачастую связано с обстоятельствами, определенными законом, в меньшей степени – договором. Права собственников ограничены, и их реализация ставится в зависимость от достижения согласия субъектами права общей собственности. Предметом регулирования норм об общей собственности являются взаимоотношения собственников по совместному владению, пользованию и распоряжению общим имуществом. К указанным правоотношениям собственников невозможно применение вещно-правовых способов защиты гражданских прав.

Право общей собственности возникает в силу предусмотренных законом оснований, если вещь поступает в собственность нескольких лиц. Праву общей собственности характерно наличие как внешних, так и внутренних отношений. Внутренние отношения собственников носят относительный, обязательственный характер.

1.2 Юридическая природа доли в праве общей собственности

Одной из отличительных характеристик отношений общей собственности является присутствие в них особого объекта, который в законе именуется «доля в праве общей долевой собственности». Без объяснения природы доли невозможно составление картины общей собственности. Попытки обосновать природу доли начались чуть ли не с момента появления общей собственности, но на сегодняшний день имеется лишь множество конкурирующих подходов, которые только вносят смуту в понимание исследуемых отношений. Для приближения к разгадке необходим краткий обзор основных концепций, объясняющих природу доли, а их можно выделить четыре: 1) концепция доли в праве; 2) концепция реальной доли имущества; 3) концепция доли в стоимости; 4) концепция идеальной доли вещи.

На первое место следует поставить концепцию «доли в праве» как разделяемую законодателем и наиболее широко представленную в учебной и

иной литературе. Еще Г. Дербург³⁰ писал, что делится не вещь, а право. Деление это происходит не по содержанию, а по объему.

Е.А. Суханов³¹ указывает, что «между участниками общей собственности в период ее существования делится не вещь в натуре (которая юридически всегда составляет единое целое), а право на нее». Как бы предвидя вопрос о том, а что делится конкретно, Е.А. Суханов отвечает, что каждый из собственников получает право на сопользование, совладение и сораспоряжение всей вещью, то есть часть общего права собственности. В конечном итоге это означает ограничение осуществления права собственности одного собственника в интересах других собственников.

Итак, сторонники концепции доли в праве полагают, что их подход наиболее точно описывает природу доли, так как позволяет сохранить вещь в качестве единого объекта права общей собственности и одновременно распространить право собственности каждого участника на всю вещь. При этом они рассматривают долевую собственность как вид ограниченного права собственности.

Критики подобного подхода считают, что концепция доли в праве не дает четкого представления о том, как может «выглядеть» доля в праве, ведь вообще-то право неделимо. В связи с этим характерно высказывание Г.Ф. Шершеневича о том, что «...право собственности неделимо само по себе, а представление о доле права лишено всякой юридической определенности. В действительности - право одно и принадлежит нераздельно всем субъектам, оно распространяется на всю вещь»³². К нему присоединяется Л.М. Минкина, которая говорит, что делиться может объект, имеющий количественную характеристику. Право же собственности не может быть больше или меньше.

³⁰Пандекты: Вещное право / Пер. с нем. Т. 2 (Т. 1: ч. 2) / Под ред. А.Ф. Мейендорф; Пер.: А.Ю. Блох, А.Я. Гальперн; Соавт.: И. Бирман. 6-е изд., испр. - СПб.: Гос. тип., 1905. - С. 72.

³¹Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. 2-е изд., стер. - М., 2011. - С. 275.

³²Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - Т. 1. 11-е изд. - М., 1914. - С. 359.

Его изменения носят исключительно качественный характер³³. Кроме того, противники рассматриваемой концепции обращают внимание, что доля в праве общей долевой собственности может быть отчуждена. В связи с этим возникает вопрос, что же является объектом отчуждения? Как заметил О.Г. Козьменко, «...вопрос, на который не дает ответ теория доли в праве, - это конструкция правонаделения: современное гражданское право не допускает возможности отчуждения вещного права без отчуждения вещи»³⁴.

Следует согласиться с тем, что право собственности нельзя разделить, а потому невозможно представить 1/3 доли права. Если и представить себе такую ситуацию, то непонятно, чем лучше 2/3 доли права общей собственности, чем 1/3. Как верно подметил С.Э. Арзиани, «...субъективные права всех сособственников не зависят от размера «доли в праве», хотя именно в этом и должно было бы проявляться значение «доли в праве» как результате деления, раздробления права собственности, если бы указанное значение имело под собой реальную почву. От размера доли зависит лишь размер имущественных притязаний»³⁵. На утрату смысла определения размера доли, если исходить из того, что доля - часть права, указывает также Р.П. Мананкова³⁶. Она напоминает, что сторонники концепции «доли в праве» считают долю показателем стесненности в праве, но в таком случае нет смысла определять размер стесненности в каких-либо величинах (1/3 или 30% стесненности и т.п.).

Упоминание о концепции «реальной доли» можно встретить у Р.П. Мананковой, которая понимает под ней фактически предоставленную тому ли иному сособственнику часть общего имущества. По мнению указанного выше ученого, при таком положении дел сохраняются и общая собственность, и взаимные отношения участников. Впрочем, она сама указывает и на слабое место этой теории: «...понятие «реальная доля» в указанном смысле имеет

³³ Минкина Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: Дис. ... канд. юрид. наук. - Самара, 2004. - С. 95

³⁴ Козьменко О.Г. Модели общей собственности по гражданскому законодательству Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. - Ростов н/Д, 2006. - С. 28.

³⁵ Арзиани С.Э. Право общей собственности социалистических организаций в советском гражданском праве: Дис. ... канд. юрид. наук. - Одесса, 1983. - С. 26.

³⁶ Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству: Дис. ... канд. юрид. наук. - Томск, 1970. - С. 20.

ограниченное значение, оно используется лишь в тех случаях, когда имеется практическая возможность предоставить участнику общей долевой собственности определенную часть общего имущества в пользование»³⁷. В конечном счете Р.М. Мананкова более склонилась к концепции «доли в стоимости».

Есть свои сторонники у концепции реальной доли и в наши дни, которые опираются на ч. 2 ст. 252 ГК РФ, согласно которой участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. Отсюда предположение Р.В. Украинского о том, что «использованное законодателем выражение «доля в праве» некорректно и следует говорить о праве на долю в имуществе, находящемся в общей долевой собственности, а не о «доле в праве общей долевой собственности»³⁸.

Концепция реальной доли подвергается заслуженной критике в учебной и научной литературе. Так, в одном из учебников гражданского права отмечается, что признание права собственности на конкретную часть имущества влечет исчезновение единого объекта права общей собственности, а вслед за ним и отношений общей собственности³⁹. Схожие доводы приводятся и в научной литературе⁴⁰. Что касается ссылок авторов теории реальной доли на закон, то они неуместны. Как правило, о доле в имуществе речь идет при разделе и выделе, т.е. тогда, когда выделяется имущество в натуре в размере, соответствующем доле.

Неубедительно объяснение существования «реальной доли» предоставлением владения частью общего имущества. На самом деле принадлежность доли на праве собственности не означает автоматического предоставления части имущества во владение. Например, право собственности может быть установлено на такую ничтожно малую долю в праве общей собственности, которой не соответствует часть имущества в натуре.

³⁷Мананкова Р.П. Указ. соч. – С. 20.

³⁸Цит. по: Козлов Р.П. Правовое регулирование общей долевой собственности в РФ: Дис. ... канд. юрид. наук. - М., 2008. - . 55.

³⁹Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. - С. 275.

⁴⁰Мананкова Р.П. Указ. соч. - С. 25.

Теория «доли в стоимости вещи» является одной из самых древних. О ее существовании упоминает еще Г. Дёрнбург, однако истоки этой концепции ищут еще ранее - в римском частном праве. Как утверждает М.В. Зимелева, «...осуществление права общей собственности производилось в Риме согласно положению, гласившему, что можно в долях присваивать выгоды, но нельзя пользоваться по долям (*frui quidem pro parte possumus, uti non possumus*)»⁴¹.

В дореволюционный период наиболее авторитетным сторонником концепции доли в стоимости был Г.Ф. Шершеневич, который писал, что «...право каждого из собственников в отдельности имеет своим объектом только долю ценности вещи»⁴². Его мнение разделял К. Анненков: «...несколько лиц являются обладателями этого права на одно и то же имущество так, что каждому из них принадлежит право только на идеальную долю стоимости или ценности его»⁴³. Правда, в другом месте К. Анненков более склонялся к мысли, что каждый из участников права общей долевой собственности может распоряжаться только идеальной частью вещи⁴⁴. Колебался и Ю.С. Гамбаров. Он, начиная описывать проблему с точки зрения концепции «идеальной доли», в конечном итоге приходил к концепции «доли в стоимости»⁴⁵.

В советские годы активным приверженцем рассматриваемого подхода была Р.П. Мананкова. Свою позицию она обосновывала тем, что природа вещи обусловлена ее материальными свойствами, извлекая которые человек удовлетворяет свои потребности. Что касается непосредственно доли, то она выражает соотношение вклада сособственника к стоимости вещи в целом, оставаясь абстрактной величиной⁴⁶. Здесь мог бы возникнуть вопрос, а что же является предметом сделки по отчуждению доли, если доля - показатель стоимости (вклада). Вероятно, предвидя подобное возражение, Р.П. Мананкова указывает, что распоряжение долей и есть распоряжение вкладом в его

⁴¹Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве. Часть первая // Вестник гражданского права. - 2009. - № 4. - С. 198 - 234.

⁴²Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 359.

⁴³Анненков К. Начала русского гражданского права. Выпуск первый. - СПб., 1900. - С. 105.

⁴⁴Анненков К. Система русского гражданского права. Т. 2. Права вещные. - СПб., 1895. - С. 75.

⁴⁵Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Часть Особенная. Вещное право. - СПб., 1909. - С. 178 - 179.

⁴⁶Мананкова Р.П. Указ. соч. - С. 105.

стоимостном выражении⁴⁷. Обоснованность именно такого подхода к определению природы доли Р.П. Мананкова видит в четком понимании взаимосвязи теоретического понятия доли с реально существующими общественными отношениями и удобстве способа определения размера доли.

Теория доли в стоимости нашла множество возражений в науке гражданского права. К примеру, Г. Дербург, который один из первых описал ее, полагал, что ценность не является самостоятельным объектом, а потому не может быть подвержена разделу. К критикам этой концепции относился также О.С. Иоффе, который верно подметил, что данный подход основывается на присвоении стоимости, в связи с этим не понятно, кому принадлежит вещь⁴⁸. Доля в стоимости не может существовать без вещи. В этом случае либо необходимо устанавливать отдельное правомочие в отношении вещи, либо, как правильно отметил Р.П. Козлов, признать, что под долей в стоимости имеется в виду доля в вещи⁴⁹.

Существует предположение, что право общей собственности возникло благодаря рабовладельческому строю Древнего Рима. Дело в том, что рабы выступали довольно распространенным объектом гражданских правоотношений, и нередко случалось так, что один раб оказывался принадлежащим на праве собственности нескольким лицам. Очевидно, что он не мог быть разделен в натуре, поэтому сособственникам требовались правовые механизмы, позволявшие совместно пользоваться, владеть и распоряжаться таким специфическим объектом. Поскольку римские юристы отличались тем, что осторожно относились к действующему праву и не всегда могли изменить его, они старались втискивать новое в известное старое. В итоге они соорудили фикцию принадлежности сособственникам «невыделенных долей» (концепция «идеальной доли вещи»)⁵⁰.

Наибольшее распространение теория идеальной доли вещи получила в дореволюционной науке гражданского права. Ее сторонники полагали, что

⁴⁷Мананкова Р.П. Указ. соч. - С. 109.

⁴⁸Иоффе О.С. Советское гражданское право. - М.: Юридическая литература, 1967. - С. 455.

⁴⁹Козлов Р.П. Указ. соч. - С. 60 – 61.

⁵⁰Зарубин А.В. Природа доли в праве общей долевой собственности // Нотариус. - 2018. - № 7. - С. 31 - 34.

вещь, находящаяся в общей долевой собственности, делится на такие маленькие части, каждую из которых нельзя ни увидеть, ни выделить. Именно эти, существующие лишь мысленно, части и являются объектом права собственности каждого из участников.

Несмотря на довольно солидную поддержку в научных кругах, концепция идеальной доли вещи подвергается критике. Во-первых, отмечает Г.Ф. Шершеневич⁵¹, «право на долю» нельзя увязать с вещью, поскольку невозможно определить ее (доли) границы. Кроме того, вещь делится материально, а не мысленно. Во-вторых, продолжает Е.А. Суханов⁵², наделение конкретного сособственника правом на часть вещи, пусть даже идеальную, ведет к исчезновению общей собственности.

Итак, ни одна из представленных концепций не дает представления о принципах, по которым живут отношения общей собственности, и причина здесь не в деталях, а в более глобальном: нет связи между теми отличительными чертами общей собственности, которые, собственно, определяют ее суть (объект, субъекты, доля и внутренние отношения). По этой причине от концепции доли необходимо переходить к концепции построения отношений общей собственности в целом, которая могла бы нанизать все отличительные черты на одну нить. Такая концепция могла бы основываться на том, что право собственности на вещь одно и принадлежит коллективу собственников. Каждому из участников принадлежит не часть чего-то (вещи или права), а вполне цельный и самостоятельный объект, хоть и именуемый «доля». Принадлежность доли дает удовлетворение за счет наделения владельца правами управления общей вещью. Данный подход сохраняет исключительность права собственности как в отношении вещи, так и в отношении доли. Подобная архитектура уже известна по корпорациям. К примеру, вещь принадлежит хозяйственному обществу, а оно, в свою очередь,

⁵¹Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 358.

⁵²Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. Т. 1. - С. 275.

контролируется участниками, которым принадлежат акции, как вполне самостоятельные объекты гражданских прав.

Проведенный в первой главе дипломной работы теоретико-правовой анализ права общей собственности, позволяет подвести некоторые итоги.

Во-первых, право общей собственности – это право собственности двух или нескольких лиц на определенное имущество, возникающее в случаях, предусмотренных законом, в меньшей степени – договором. ГК РФ предусматривает два вида общей собственности - долевая и совместная.

Во-вторых, от концепции доли необходимо переходить к концепции построения отношений общей собственности в целом. Такая концепция могла бы основываться на том, что право собственности на вещь одно и принадлежит коллективу собственников. Каждому из участников принадлежит не часть чего-то (вещи или права), а вполне цельный и самостоятельный объект, хоть и именуемый «доля».

Глава 2. Общая долевая собственность.

2.1 Содержание права общей долевой собственности

Содержание права общей долевой собственности включает себя совокупность правомочий собственника: распоряжение (ст. 246 ГК РФ), владение и пользование (ст. 247 ГК РФ).

В соответствии со ст. 247 ГК РФ «владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, установленном судом».

Совместное владение и пользование общей вещью должны осуществляться по соглашению участников общей собственности (такое соглашение может быть заключено как в устной, так и в письменной (в том числе нотариальной) форме). Это их частные отношения, и государство в эту сферу вмешиваться не должно.

Нужно отметить, что порядок пользования, к примеру, жилым помещением может быть установлен для сособственников третьим лицом. Речь в первую очередь идет о ситуации завещания жилого помещения двум и более лицам. Пункт 2 ст. 1122 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)⁵³ устанавливает, что «указание в завещании на части неделимой вещи (например, конкретные комнаты в многоквартирном жилом помещении), предназначенные каждому из наследников в натуре, не влечет за собой недействительность завещания. Такая вещь считается завещанной в долях, соответствующих стоимости этих частей. Порядок пользования наследниками этой неделимой вещью устанавливается в соответствии с предназначенными им в завещании частями этой вещи». А в п. 21 Методических рекомендаций по удостоверению завещаний, принятию нотариусом закрытого завещания, вскрытию и оглашению закрытого завещания⁵⁴, дополнительно указывается

⁵³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. – 2001. - № 49. - № 4552.

⁵⁴ Методические рекомендации по удостоверению завещаний, принятию нотариусом закрытого завещания, вскрытию и оглашению закрытого завещания (утв. Решением Правления ФНП от 01-02.07.2004, Протокол № 04/04) // Нотариальный вестник. – 2004. - № 9.

следующее: «Завещание в натуре частей неделимой вещи связывает наследников в установлении порядка пользования ею, т.к. каждому из наследников должно принадлежать право пользования завещанной ему частью неделимой вещи. В случае возникновения между наследниками спора как по поводу размера долей, так и по поводу порядка, пользования неделимой вещью доли наследников и порядок пользования неделимой вещью определяются судом».

Гораздо сложнее будет обстоять решение вопроса, если сособственники не смогут договориться между собой о режиме общего владения и пользования вещью. ГК РФ прямо говорит о том, что если участники общей собственности не могут прийти к соглашению о режиме взаимного владения и пользования общей вещью, возникший между ними спор должен решать суд (ст. 247 ГК РФ).

Так, К. обратился в суд с иском к Я.Т. и Я.И. о вселении в жилое помещение, определении порядка пользования жилым помещением.

В иске указал, что на основании договора дарения является собственником 1/6 доли в праве общей долевой собственности в трехкомнатной квартире общей площадью 69,1 кв. м, - зарегистрирован в ней. Площадь комнат: 12,4 кв. м; 15,0 кв. м и 19,6 кв. м. Другими сособственниками квартиры являются Я.Т. (2/3 доли) и Я.И. (1/6 доли).

Ответчик Я.Т. проживает в квартире и препятствует ему в доступе в квартиру, ключи от входной двери не передает, в квартиру не впускает, предложение об определении порядка пользования квартирой обсуждать отказывается. Я.И. временно зарегистрирована в квартире сроком на 5 лет.

Ссылаясь на то, что желает проживать в квартире, другого жилого помещения, принадлежащего ему на каком-либо праве, не имеет, К. просил суд вселить его в названную выше квартиру, обязать Я.Т. и Я.И. не чинить ему препятствия в пользовании жилым помещением и передать ему ключи от входной двери и общего коридора, выделить ему в пользование изолированную комнату площадью 12,4 кв. м в квартире, Я.Т. - изолированные комнаты

площадью 15,0 и 19,6 кв. м, лоджию и балкон; санузел, коридор, кухню определить местами общего пользования, взыскать с Я.Т. в его пользу возмещение расходов по оплате госпошлины в размере 300 рублей, оплате юридических услуг по составлению искового заявления в размере 2.000 рублей.

Отказывая в иске, Советский районный суд г. Самары исходил из того, что приходящиеся на долю истца 7,8 кв. м жилой площади не могут являться самостоятельным объектом жилищных отношений, долю истца в виде комнаты выделить в натуре невозможно, отсутствует реальная возможность использования для проживания приходящейся на долю истца жилой площади в квартире. Также районный суд принял во внимание, что проживание разных семей в квартире не соответствует морально-этическим нормам, безусловно, повлечет нарушение прав собственников, имеющих большую долю, на использование жилого помещения по назначению. Спорная квартира для истца не являлась местом жительства; заключая договор дарения, он знал, что в квартире проживают Яшины, доказательства дарения доли в виде комнаты площадью 12,4 кв. м суду не представлены. Самая маленькая комната в квартире площадью 12,4 кв. м, на которую претендует истец, в связи со сложившимся порядком пользования между ответчицами занята Я.И.

Президиумом Самарского областного суда данное решение районного суда было оставлено в силе⁵⁵.

На практике достаточно часто возникает вопрос: должен ли сособственник платить другому сособственнику (или сособственникам) некую арендную плату, если в его фактическом владении и пользовании находится часть общей вещи, превышающая по размеру принадлежащую ему идеальную долю?

Прямой ответ на этот вопрос содержится в п. 2 ст. 247 ГК РФ: «...участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при

⁵⁵Постановление Президиума Самарского областного суда от 21.02.2019 г. № 44Г-22/2019 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации». Таким образом, ГК РФ однозначно допускает возможность взыскания компенсации (платы) при несовпадении у участников общей собственности идеальных и реальных долей.

Так, между долевыми собственниками - сторонами спора сложился порядок пользования жилым помещением; О. не желает стать собственником доли, которую А. предлагает ей в иске, не имеет доходов для выплаты требуемой истцом денежной компенсации.

Выводы суда первой инстанции об отказе в удовлетворении требований А. о передаче доли истца в собственность ответчика и взыскании с последней денежной компенсации за долю помимо ее воли, основаны на правильном применении положений ст. 252 ГК РФ. По смыслу п. 2 ст. 247 ГК РФ фактическое использование части общего имущества одним из участников долевой собственности само по себе не является основанием для перераспределения долей в праве долевой собственности и взыскания с фактического пользователя по иску другого сособственника денежных средств в качестве компенсации стоимости доли, как о том полагает истец.

Компенсация, указанная в ст. 247 ГК РФ, является по своей сути возмещением понесенных одним собственником имущественных потерь, которые возникают при объективной невозможности осуществления им полномочий по владению, пользованию имуществом, приходящимся на его долю, вследствие действий другого собственника, в том числе и тогда, когда другой собственник за счет потерпевшего использует больше, чем ему причитается. В этом случае ограниченный в осуществлении прав участник общей долевой собственности вправе ставить вопрос о выплате ему компенсации.

Таким образом, как правомерно было указано судом первой инстанции, в связи с установлением между сторонами спора, являющимися долевыми собственниками спорного жилого помещения, порядка пользования жилым

помещением, в связи с передачей истцу в пользование комнаты площадью №... кв. м, а ответчику жилой площадью №... кв. м, А. вправе требовать установления в качестве компенсации ежемесячной выплаты другим собственником денежной компенсации за фактическое пользование ее долей, учитывая, что правомочие пользования, являющееся правомочием собственника, предполагает извлечение полезных свойств вещи, которое может достигаться за счет получения платы за пользования вещью другими лицами, но по приведенным основаниям не вправе требовать перераспределения долей с взысканием с ответчика денежной компенсации доли.

По изложенным мотивам судебной коллегией доводы апелляционной жалобы А. о наличии оснований для удовлетворения исковых требований со ссылкой на положения ст.ст. 247, 252 ГК РФ, те обстоятельства, что в результате действий ответчика, пользующейся большей комнатой в квартире, истец лишена возможности пользования лоджией, признаются основанными на неверном толковании норм материального права, подлежащих применению в спорных правоотношениях⁵⁶.

Несколько слов следует сказать о вопросе распределения между собственниками расходов, связанных с содержанием общего имущества, его ремонтом и технической эксплуатацией. Прямой нормой на этот счет является достаточно простое правило, содержащееся в ст. 249 ГК РФ. Данная норма устанавливает, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

Бремя содержания любого имущества по общему правилу лежит на собственнике этого имущества. Так, Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ)⁵⁷ в п. 1 ст. 39 закрепляет обязанность собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее по тексту – МКД) нести, кроме всего прочего, расходы на содержание общего имущества. В связи с

⁵⁶ Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 27.03.2019 г. по делу № 33-6385/2019 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁵⁷ Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (Ч. 1). – Ст. 14.

реализацией данной обязанности на практике часто возникают споры по причинам, отдельные из которых будут рассмотрены ниже.

Состав и правовой режим общего имущества многоквартирного дома определены в главе 6 ЖК РФ, более детально состав общего имущества и правила его содержания регулируются Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Постановление № 491)⁵⁸. Специфика обслуживания имущества, перечисленного в данном Постановлении, зависит от его состава, степени износа, конструктивных и технических особенностей, а также от условий расположения дома на местности.

Определение лиц, в чью зону ответственности входит обеспечивать надлежащее обслуживание общего имущества, осуществляется в зависимости от способа управления домом, выбранного в установленном порядке. Такими лицами могут быть как сами собственники жилых и нежилых помещений, которые заключают соответствующие договоры, так и товарищество собственников жилья, другая специализированная некоммерческая организация, куда большинство собственников помещений должны входить согласно закону на основе членства⁵⁹.

В высшей судебной инстанции рассматривалось дело о возмещении ущерба, причиненного автомобилю жильца в результате падения оконного стекла с лестничной площадки дома на автомобильную парковку⁶⁰. При вынесении решения суд пришел к выводу, что поскольку управляющая организация обеспечивает содержание общего имущества в МКД, то она и является ответственной за состояние этого имущества (оконных элементов на лестничных площадках). Возникшая ситуация, по мнению суда,

⁵⁸ Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (ред. от 15.12.2018) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // СЗ РФ. – 2006. - № 34. – Ст. 3680.

⁵⁹ Звезда Т.М. Бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме // Юрист. - 2018. - № 5. - С. 25 - 30.

⁶⁰ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017) // БВС РФ. – 2018. - № 9.

свидетельствует о ненадлежащем качестве оказания услуг по управлению МКД. Кроме того, было также указано, что на отношения между жильцами и управляющей компанией распространяется Закон РФ «О защите прав потребителей»⁶¹.

Объем трат на содержание общего имущества зависит от доли собственника помещения в праве общей собственности на это имущество, которая пропорциональна размеру площади помещения (помещений), принадлежащего (принадлежащих) собственнику. Указанные траты предполагают ежемесячное внесение платы за содержание помещения и взносов на капитальный ремонт (ст. 158 ЖК РФ).

Есть примеры судебной практики по разрешению споров, связанных с отказом собственников преимущественно нежилых помещений от расходов на содержание общего имущества, в частности от оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых на общедомовые нужды⁶². Собственники нежилых помещений в указанных случаях мотивируют свою позицию тем, что не пользуются услугами по содержанию мест общего пользования в МКД (отопление, электроснабжение мест общего пользования) по причине того, что имеют собственный вход в нежилое помещение. Однако суды при вынесении решений констатируют, что эти обстоятельства не освобождают собственников нежилых помещений от обязанности нести траты, необходимые для содержания всего МКД в целом.

По этому поводу и с учетом схожих обстоятельств была сформирована позиция Верховным Судом РФ (п. 12, 37 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего

⁶¹ Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 (ред. от 18.03.2019) «О защите прав потребителей» // СЗ РФ. - 1996. - № 3. - Ст. 140.

⁶² Постановление ФАС Дальневосточного округа от 13.02.2012 г. № Ф03-6508/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

им на праве собственности»⁶³). Суть ее заключается в том, что собственники помещений (а равно и наниматели) обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества в МКД независимо от факта пользования им (например, лифтом). От внесения платы за содержание общего имущества в МКД также не освобождают отсутствие у собственника помещения письменного договора управления с управляющей организацией либо временное неиспользование жилого или нежилого помещения собственником или иными лицами.

Вышеизложенную позицию Верховного Суда РФ нижестоящие суды распространяют и на случаи взимания платы за содержание общего имущества в коттеджных поселках, где созданы товарищества собственников жилья, с лиц, не являющихся членами таких товариществ, не принимая во внимание особенности законодательного регулирования управления загородной недвижимостью, не являющейся многоквартирными домами⁶⁴.

Минимальный перечень услуг (работ), которые требуются для надлежащего содержания общего имущества, и порядок их оказания (выполнения) содержится в Постановлении Правительства от 03.04.2013 г. № 290⁶⁵.

На практике встречаются случаи, когда общее собранием собственников помещения в МКД принимает решение, согласно которому осуществляющей управление МКД организации передается право самостоятельно принимать решения о предоставлении общего имущества в пользование иным лицам. При этом речь может идти о передаче этого права полностью либо в какой-либо части (например, право на заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций). Однако это противоречит ЖК РФ, в котором прямо

⁶³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» // БВС РФ. – 2017. - № 8.

⁶⁴ Апелляционное определение Московского городского суда от 08.07.2016 г. по делу № 33-24614/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁶⁵ Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 (ред. от 15.12.2018) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

сказано, что данный вопрос может решаться только общим собранием собственников. Иными словами, право принятия решения по упомянутому вопросу не может быть передано общим собранием кому-либо, в том числе организации, осуществляющей управление МКД⁶⁶.

Нужно отметить, что п. 1 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ запрещает собственнику помещения в многоквартирном доме осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество. В то же время, установленный п. 1 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ запрет на выдел доли в общем имуществе МКД отнюдь не означает запрет на предоставление части этого имущества в пользование конкретному собственнику помещения в МКД⁶⁷. Так, в ГК РФ имеется норма, закрепляющая право участника долевой собственности требовать предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле (п. 2 ст. 247 ГК РФ).

Однако на практике возникает вопрос: может ли названное предоставление части общего имущества МКД в пользование быть осуществлено лишь в отношении отдельного собственника (собственников) помещений. Например, может ли получить часть земельного участка под МКД в пользование для цели стоянки автотранспорта юридическое лицо - собственник расположенного в МКД нежилого (офисного) помещения? Ведь наличие свободных парковочных мест, безусловно, повысит ликвидность данного объекта и эффективность деятельности эксплуатирующего его лица.

В настоящее время в юриспруденции и судебной практике по указанной проблеме сформировались три позиции. Согласно первой из них предоставление отдельным собственникам помещений в МКД части общего имущества дома невозможно в принципе⁶⁸. Так, в обоснование данной точки зрения Федеральный арбитражный суд Поволжского округа указал, что правила п. 2 ст. 247 ГК РФ «не распространяются на объекты общего имущества в

⁶⁶Никитин А.В. Некоторые аспекты предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома // Семейное и жилищное право. - 2018. - № 6. - С. 41 - 45.

⁶⁷Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: Монография. - М.: Волтерс Клувер, 2010. - С. 244.

⁶⁸Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под общ. ред. В.М. Жуйкова. - М.: КОНТРАКТ, 2006. - С. 112.

многоквартирном доме, поскольку права отдельного собственника ограничены в целях обеспечения прав и законных интересов всех участников долевой собственности...»⁶⁹.

В силу второго подхода право участника общей долевой собственности на предоставление в пользование соразмерной части общего имущества может быть осуществлено отдельным собственником помещения в МКД при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений⁷⁰. Такую позицию в некоторых случаях разделяют и суды⁷¹.

Наконец, согласно третьему мнению, собственник помещения в МКД вправе пользоваться частью общего имущества даже в отсутствие решения общего собрания собственников помещений, если при этом не нарушаются обязательные нормы и правила, а также права и законные интересы других собственников помещений в МКД и третьих лиц⁷². При изложении этой концепции иногда делается акцент на то, что в данном случае речь идет о пользовании собственником своим имуществом⁷³.

Анализируя данные позиции, следует сказать о том, что вряд ли можно согласиться с третьим подходом. Действительно, если каждый из них по своему произвольному решению будет использовать общее имущество МКД, не спрашивая остальных, возникновение разногласий и конфликтов неизбежно. В такой ситуации собственники могут взять за основу существовавшее в римском частном праве правило «первого захвата»⁷⁴ и начать обращать в свое пользование части общего имущества, на которые другие собственники не претендуют. Поэтому во избежание анархии использование части общего

⁶⁹Постановление ФАС Поволжского округа от 27.11.2008 г. по делу № А12-4506/08[Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁷⁰Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2005. - С. 215.

⁷¹Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.07.2016 г. № Ф06-10807/2016 по делу № А72-5631/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁷²Киракосян С.А., Бежан А.В. Споры об устранении препятствий в пользовании общим имуществом многоквартирного дома // Юрист. - 2017. - № 23. - С. 23 – 24.

⁷³Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 07.11.2014 г. по делу № А33-17011/2013[Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁷⁴Новицкий И.Б. Римское частное право. 6-е изд., стереотип. - М.: Гуманитарное знание, ТЕИС, 1996. - С. 95.

имущества МКД конкретным собственником помещения как минимум должно допускаться только по решению общего собрания собственников помещений.

Однако, во избежание конфликтов, в том числе - судебных споров, наиболее целесообразно придерживаться той позиции, согласно которой предоставление в пользование части общего имущества МКД отдельному собственнику помещений в данном доме или группе таких собственников является недопустимым. Общим имуществом имеют право пользоваться все собственники; если же его не будет достаточно для удовлетворения потребностей всех собственников, пользование должно осуществляться ими на равных началах.

Распоряжения вещью, находящейся в общей долевой собственности, посвящена ст. 246 ГК РФ, которая устанавливает два правовых предписания: п. 1 ст. 246 ГК РФ указывает, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а в п. 2 ст. 246 ГК РФ дополнительно отмечается, что участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ (преимущественное право покупки).

Более подробно правила отчуждения имущества, находящегося в долевой собственности будут рассмотрены в следующей части настоящей дипломной работы.

В данной части исследования следует обратить внимание на особенности распоряжения имуществом, находящегося в общей долевой собственности посредством совершения собственником таких договоров, как коммерческий наем жилого помещения и ссуда (безвозмездное пользование) жилья. Информация на этот счет содержится в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за I квартал 2010 г.⁷⁵, из которого следует, что

⁷⁵ Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2010 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 16.06.2010) (ред. от 08.12.2010) (Извлечение) // БВС РФ. – 2010. - № 9.

если один из собственников захочет передать жилое помещение (как все помещение целиком, так и его определенную часть) для проживания третьим лицам в рамках договора коммерческого найма (договор всегда возмездный) или договора ссуды (договор всегда безвозмездный), указанные сделки такой собственник сможет совершить только с согласия всех без исключения собственников жилого помещения. Если один из долевых собственников по факту совершит обозначенные сделки в одностороннем порядке, по иску заинтересованных лиц (других собственников) такие сделки могут быть признаны недействительными в судебном порядке по ст. 173.1 ГК РФ.

Практически аналогичным образом должен решаться и вопрос о вселении долевым собственником в жилое помещение своих членов семьи. Исключение в этом вопросе установлено только для вселения собственником своего родного (в том числе усыновленного) несовершеннолетнего ребенка; данное заселение осуществляется родителем самостоятельно без получения согласия на это со стороны других собственников жилья.

Таким образом, владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, находящимся в долевой собственности возможно по соглашению всех ее участников.

2.2 Вопросы теории и практики продажи доли в праве общей долевой собственности

В данной части исследования будут рассмотрены вопросы, возникающие при продаже доли в праве общей долевой собственности.

Прежде всего, следует обратить внимание на то, что в настоящее время 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. Кроме того, 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 такой отказ от реализации преимущественного права должен быть совершен в письменной форме.

Некоторые особенности извещения сособственников о намерении продать свою долю третьему лицу могут быть установлены законом. Так, согласно ч. 4.1 ст. 42 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»⁷⁶, если число собственников долей превышает двадцать, то продавец вместо извещения в письменной форме вправе известить других сособственников 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 РФ (далее - Порядок размещения извещения)⁷⁷.

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

Во-первых, 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.

Во-вторых, продавец в письменной форме извещает других сособственников о намерении продать свою долю. В извещении должны быть указаны цена и другие условия, на которых недвижимость будет продана.

В-третьих, другим участникам общей долевой собственности дается один месяц с момента получения извещения для решения вопроса о приобретении данной доли либо об отказе в приобретении. На практике сособственник может,

⁷⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. - 2015. - № 29 (Ч. 1). - Ст. 4344.

⁷⁷ Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 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»» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

к примеру, отказаться от приобретения посредством составления письменного документа. Собственник может также выразить согласие на приобретение доли данной доли. Следует заметить, 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 собственника⁷⁸. Кроме того собственник доли может выразить свое намерение продать свою долю другому участнику общей долевой собственности.

В настоящее время все сделки по продаже доли в недвижимом имуществе должны быть нотариально удостоверены, что является гарантией повышенной правовой защиты сделки и прав других собственников⁷⁹.

Следует обратить внимание на то, что 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»⁸⁰, 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.

⁷⁸ См., например: Апелляционное определение Московского городского суда от 16.04.2013 г. № 11-12014/13 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁷⁹ Синцов Г.В., Феоктистов Д.Е. Тенденции правового регулирования отчуждения долей в праве общей долевой собственности // Правовые вопросы недвижимости. - 2018. - № 2. - С. 11 - 15.

⁸⁰ Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. - 2015. - № 29 (Ч. 1). - Ст. 4344.

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 прийти только до отчуждения и ипотеки долей в праве общей долевой собственности⁸¹.

Особое внимание хотелось бы обратить на природу извещения участников долевой собственности о намерении продать принадлежащую долю постороннему лицу.

Природа такого извещения понимается судами и представителями научного сообщества по-разному. Одни полагают, что извещение является офертой, другие - что извещение несет исключительно осведомительный характер. Различие в подходах не просто терминологическое. Если, например, считать извещение офертой, то необходимо применять специальные положения, касающиеся содержания оферты (п. 1 ст. 435 ГК РФ), последствий ее направления (п. 2 ст. 435 ГК РФ) и т.д.

На первый взгляд дискуссия о том, является извещение офертой или нет, могла иметь место только до внесения в ГК РФ положений, касающихся юридически значимых сообщений (ст. 165.1), т.е. до 2013 г. После этой даты извещение о продаже доли, в том числе недвижимости, следует относить к юридически значимым сообщениям (ст. 165.1). Однако в решениях судов, вынесенных после 2013 г., вновь встречаются выводы о том, что извещение - это оферта. В частности, в одном из определений, ссылка на которое не приводится в силу ряда причин, сказано: поскольку заявление содержит все существенные условия, предусмотренные для договоров данного вида, в том

⁸¹Синцов Г.В., Феоктистов Д.Е. Тенденции правового регулирования отчуждения долей в праве общей долевой собственности // Правовые вопросы недвижимости. - 2018. - № 2. - С. 14.

числе описание предмета, а также условия о цене доли, судебная коллегия считает, что направленное одним участником гражданского оборота другому предложение о заключении договора может считаться офертой; с момента получения оферты адресатом оферент оказывается связанным офертой, поскольку акцепт им был получен⁸².

Аргументация позиции о том, что извещение не является офертой, строится на нескольких тезисах. Первый основан на особенностях заключения договора купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество. Так, в соответствии со ст. 435 ГК РФ офертой признается предложение, которое адресовано одному или нескольким конкретным лицам и которое с достаточной степенью определенности выражает волю лица, сделавшего предложение, считать себя связанным договором с адресатом, принявшим предложение. Оферта должна содержать все существенные условия, предусмотренные для договоров данного вида (п. 1). Оферта связывает отправителя и получателя в момент ее получения последним. Если отзыв оферты состоялся ранее или одновременно с самой офертой, она не считается полученной (п. 2).

Согласно ст. 433 ГК РФ договор считается заключенным в момент получения акцепта лицом, направившим оферту (п. 1). Если закон предусматривает для заключения договора передачу владения, то необходима также и передача владения (п. 2). Если договор подлежит государственной регистрации, то он считается заключенным с момента такой регистрации (п. 3). Из приведенных положений закона следует, что направление оферты и получение акцепта являются одним из способов заключения договора, а также указывают на момент его заключения. Правило об оферте и акцепте не меняет специальных правил, определяющих момент заключения договора, например, если закон говорит о необходимости передачи вещи или государственной регистрации договора.

⁸²Зарубин А.В. Правовая природа извещения о продаже доли в общей собственности на недвижимое имущество // Российский судья. - 2018. - № 12. - С. 5.

На договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимость распространяются все те же положения, что и на договор купли-продажи собственно недвижимого имущества. В силу ст. 550 ГК РФ договор отчуждения недвижимости совершается в письменной форме путем составления единого документа, скрепленного сторонами (п. 2 ст. 434 ГК РФ). Таким образом, договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимость не может быть заключен никак иначе, кроме как путем составления единого документа, подписанного обеими сторонами. Следовательно, извещение сособственника должно иметь отличную от оферты правовую природу. В ином случае мы допустили бы возможность вступления в отношения из договора купли-продажи недвижимости путем обмена офертой и акцептом. Данная позиция разделяется и судебной практикой⁸³.

Второй тезис сторонников подхода, отрицающего отнесение извещения к оферте, основан на интересе и воле. По мнению Л.М. Минкиной, подлинная воля отчуждателя направлена на вступление в договорные отношения с третьим лицом, но не сособственником, поэтому извещение о продаже не является предложением и носит информационный характер⁸⁴. Аналогично высказывается Е.А. Глушкова, которая считает, что в извещении не выражается намерение продавца заключить сделку с субъектом преимущественного права (сособственником)⁸⁵. Важное дополнение делает и С.С. Желонкин, который отмечает, что извещение делается в силу требования закона, а не по своей доброй воле⁸⁶. Следует согласиться с подобными выводами, так как наличие воли на заключение договора с кем-либо из сособственников исключает необходимость извещения. Уведомление об отчуждении происходит только в случае, если соучастник намерен продать долю постороннему.

⁸³ См., например: Определение Приморского краевого суда от 11.11.2013 г. по делу № 33-9403/2013 [Электронный ресурс]// СПС КонсультантПлюс»; Определение Пермского краевого суда от 20.02.2013 г. по делу № 33-1424 [Электронный ресурс]// СПС КонсультантПлюс» и др.

⁸⁴ Минкина Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: Дис. ... канд. юрид. наук. - Самара, 2004. - С. 122.

⁸⁵ Глушкова Е.А. Преимущественные гражданские права и вторичные права: проблемы соотношения // Современное право. - 2016. - № 8. - С. 47 - 52.

⁸⁶ Желонкин С.С. К вопросу о правовой природе извещения в механизме реализации преимущественного права: правовая определенность или судебское усмотрение // Вестник арбитражной практики. - 2017. - № 4. - С. 16 - 22.

Третий тезис идет «от обратного». К примеру, Н. Зубарева⁸⁷ полагает, что если считать извещение офертой, то следовало бы возложить на извещающее лицо обязанность вступить в договорные отношения с каждым, кто к нему обратится, однако предмет обязательства один, следовательно, если отзовутся несколько лиц, на продавца ляжет заведомо неисполнимое обязательство, а этого закон сделать не позволит. Аналогичное мнение высказано В.П. Камышанским и Е.В. Волковой: «В связи с тем, что преимущественное право не имеет характера права требования, а заключение договора с обладателем преимущественного права не является обязанностью продавца, нормы, определяющие характер и последствия уведомления обладателя преимущественного права о предстоящей продаже, не должны закреплять данное уведомление как оферту»⁸⁸.

Поскольку договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество нельзя заключить посредством направления оферты и получения акцепта; извещая о продаже, отчуждатель не выражает волю на заключение договора с любым отозвавшимся на предложение; факт извещения продиктован не собственным интересом, а необходимостью выполнения процедуры, прямо указанной в законе, предложение о продаже доли не является офертой.

Есть мнение, что извещение является офертой о заключении предварительного договора купли-продажи либо налагает на информирующее лицо обязательство по акцепту⁸⁹. Думается, что извещение ни при каких обстоятельствах не может являться офертой - ни в основном, ни в предварительном, ни в каком бы то ни было еще договоре по одной простой причине: извещение направляется не контрагенту, с которым лицо желало бы вступить в договорные отношения, а лицу, обладающему правом преимущественной покупки. Не возникает у извещающего лица и обязанность

⁸⁷Зубарева Н. Основания возникновения и механизм действия преимущественного права покупки // Право и экономика. - 2006. - № 7. - С. 45 – 51.

⁸⁸Камышанский В.П., Волкова Е.В. Осуществление преимущественных прав в отношениях по отчуждению имущества // Современное право. - 2010. - № 6. - С. 61 - 63.

⁸⁹Зубарева Н. Основания возникновения и механизм действия преимущественного права покупки // Право и экономика. - 2006. - № 7. - С. 45 – 51.

акцептанта, поскольку это означало бы обязанность заключить договор. Такая обязанность может возникнуть только в силу добровольно принятого обязательства либо прямого предписания закона (ст. ст. 421, 445 ГК РФ).

Нет оснований расценивать извещение как предложение делать оферту, равно как ответ на извещение считать офертой⁹⁰, поскольку, как правильно заметил К.И. Скловский⁹¹, в извещении указаны все условия договора. Сособственник либо принимает их, либо отказывается от преимущественного права покупки. Схожая позиция высказана Правлением ФНП в письме от 31 марта 2016 г. № 1033/03-16-3⁹².

В гражданском праве существует теория присоединенной воли, с помощью которой объясняют некоторые особенности в формировании и изъявлении воли при совершении сделок. Например, если сделка совершается несовершеннолетним в возрасте от четырнадцати до восемнадцати лет, считается, что он самостоятельно изъявляет волю, однако, для того чтобы его воля смогла повлечь за собой правовые последствия, необходимо согласие законных представителей. Именно это согласие и называют частным случаем присоединенной воли. Иногда ответ сособственника на извещение называют необходимым условием продажи доли, т.е. по сути присоединенной волей, однако это не так. Сособственники всего лишь высказываются относительно возможности собственного приобретения доли.

Представляется, что необходимости втягивания извещения о продаже доли в орбиту акцепта или других институтов гражданского права на сегодняшний день нет, поскольку с момента внесения в ГК РФ изменений Федеральным законом от 7 мая 2013 г. № 100-ФЗ «О внесении изменений в подразделы 4 и 5 раздела I части первой и статью 1153 части третьей

⁹⁰ Там же. – С. 48.

⁹¹ Скловский К., Смирнова М. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. - 2003. - № 10. - С. 88 - 98; № 11. - С. 103 – 108.

⁹² Письмо ФНП от 31.03.2016 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» (вместе с «Методическими рекомендациями 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», утв. решением Правления ФНП (протокол от 28.03.2016 г. № 03/16)) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

Гражданского кодекса Российской Федерации» и появления ст. 165.1 ГК РФ место извещения о продаже доли определено довольно точно. Согласно п. 1 ст. 165.1 ГК РФ заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывают гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Как видно из ст. 250 ГК РФ, собственник направляет другим участникам именно извещение. Данное извещение является юридически значимым с точки зрения динамики гражданско-правовых отношений.

Современная наука, а также практика поддерживают идею об отнесении извещения о продаже доли к числу юридически значимых сообщений (ст. 165.1 ГК РФ). Так, С.С. Желонкин⁹³, анализируя природу извещения, в том числе сравнивая его с офертой, приходит к заключению, что это не более чем юридически значимое сообщение. В письме ФНП от 31 марта 2016 г. № 1033/03-16-3⁹⁴ высказывается мнение, согласно которому месячный срок, который дается на ответ от собственников, начинается не с момента отправки сообщения, а с момента его получения. В обоснование этого вывода ФНП ссылается на ст. 165.1 ГК РФ.

Единственное препятствие, которое мешает безоговорочному отнесению извещения о продаже доли (п. 2 ст. 250 ГК РФ) к числу юридически значимых сообщений (ст. 165.1 ГК РФ), состоит в том, что последнее должно в силу закона или сделки порождать некие последствия для адресата в момент получения сообщения. При этом извещение о продаже доли последствий для адресата не порождает. В этот момент не возникает ни преимущественное право покупки, ни его защита путем перевода прав и обязанностей покупателя, ни право требовать заключения договора.

⁹³Желонкин С.С. К вопросу о правовой природе извещения в механизме реализации преимущественного права: правовая определенность или судебское усмотрение. - С. 16 – 22.

⁹⁴Письмо ФНП 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» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

Для более полного разбора можно смоделировать три варианта развития ситуации: 1) собственник не делает извещения и продает долю постороннему лицу либо делает извещение, но продает долю на иных условиях; 2) собственник делает извещение, и другой соучастник выражает согласие на приобретение доли; 3) собственник делает извещение, и соучастник отвечает отказом.

В первом случае неизвещения или извещения на иных условиях влечет следствие в виде перевода прав и обязанностей покупателя только в совокупности с фактом отчуждения доли постороннему лицу. Очевидно, что до тех пор, пока нет продажи, нет предложения преимущественного права покупки, которое обеспечивается переводом прав и обязанностей покупателя. Второй вариант развития ситуации также не порождает никаких последствий для адресата. Ни извещение, ни ответ на него не влекут обязанности вступить в договорные отношения. В третьем случае последствия наступают скорее для отправителя. Если другой собственник отказался от приобретения доли, отправитель сообщения может произвести отчуждение доли ранее срока, установленного законом⁹⁵.

Исследованная во второй главе дипломной работы общая долевая собственность как вид общей собственности, позволяет сделать некоторые выводы.

Во-первых, во избежание конфликтов, в том числе - судебных споров, наиболее целесообразно придерживаться той позиции, согласно которой предоставление в пользование части общего имущества МКД отдельному собственнику помещений в данном доме или группе таких собственников является недопустимым. Общим имуществом имеют право пользоваться все собственники; если же его не будет достаточно для удовлетворения потребностей всех собственников, пользование должно осуществляться ими на равных началах.

⁹⁵Определение Верховного Суда РФ от 13.07.2017 г. № 87-КГ17-9 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

Во-вторых, в правовом регулировании обязательного нотариального удостоверения всех сделок с должны быть определенные рамки и пределы до отчуждения и ипотеки долей в праве общей долевой собственности.

Извещение о продаже доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество является юридически значимым сообщением, хоть оно и обладает чертами, которые не совсем точно вписываются в легальное определение юридически значимого сообщения, в частности, извещение влечет последствия скорее для извещающего, нежели адресата.

Глава 3. Общая совместная собственность.

3.1 Содержание права общей совместной собственности

В ГК РФ вопросам, связанным с владением, пользованием и распоряжением имуществом, находящимся в общей совместной собственности посвящена ст. 253 ГК РФ.

Так, согласно п. 1 ст. 253 ГК РФ участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом.

Например, суд, установив, что стена между зданиями истца и ответчика является общим конструктивным элементом, пришел к выводу о том, что пользование стеной должно осуществляться ими совместно. Вместе с тем возведение ответчиком крыши без согласования с истцом, как следует из экспертных заключений, не причиняет вред имуществу, а напротив, защищает часть стены от внешнего воздействия, в связи с чем оснований для признания прав истца нарушенными не имелось⁹⁶.

Правила распоряжения имуществом, находящимся в общей совместной собственности изложены в п. 2 и 3 ст. 253 ГК РФ.

Как уже отмечалось в первой главе настоящей дипломной работе общая совместная собственность может быть образована только в случаях, прямо предусмотренных в законе, т.е. в результате образования совместной собственности супругов или имущества КФХ. В связи с чем, далее содержание права общей совместной собственности будет рассмотрено на примере супружеской собственности, порядок распоряжения которой урегулирован также нормами семейного законодательства (ст. 35 СК РФ).

Так, ст. 35 СК РФ состоит из двух ключевых предписаний. Во-первых, п. 2 ст. 35 СК РФ указывает следующее: «При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он

⁹⁶Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.12.2018 г. № Ф04-4083/2017 по делу № А70-11813/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

действует с согласия другого супруга. Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки».

Во-вторых, для распоряжения недвижимым имуществом, находящимся в совместной супружеской собственности, установлены специальные правовые предписания, а именно п. 3 ст. 35 СК РФ гласит: «Для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки».

Содержание указанных норм гражданского и семейного законодательства может быть выражено в следующих юридических тезисах.

Во-первых, в конструкции совместной собственности отсутствуют доли. Ни одному из участников совместной собственности не принадлежат конкретные доли в праве собственности на вещь. Это означает, что сделки с долями в рамках совместной собственности совершены быть не могут. Реализация некоего механизма преимущественного права покупки в процессе отчуждения вещи, находящейся в совместной собственности, не требуется.

Во-вторых, нормы гражданского и семейного законодательства прямо говорят о том, что сделку с вещью, находящейся в совместной собственности, может совершить один из участников общей собственности (один супруг). По общему правилу такому участнику (супругу) не нужно получать специального

согласия на совершение сделки от другого участника, выдачи от него какой-либо особой доверенности. Согласие другого собственника на совершение сделки предполагается.

В-третьих, для совершения сделок с отдельными категориями объектов гражданских прав (в первую очередь - объектов недвижимости), находящихся в совместной супружеской собственности, нормы семейного законодательства устанавливают определенные юридические особенности.

Так, если жилое помещение (объект недвижимости) находится в совместной супружеской собственности, то одному из супругов необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга при совершении таких сделок, как продажа жилья, его мена или дарение, передача жилого помещения в рамках договора аренды, залог жилья.

Напротив, для совершения таких сделок, как получение жилого помещения (объекта недвижимости) в порядке дарения, наследования, принятие объекта в залог, нотариально удостоверенного согласия другого супруга не требуется. Практика высших судебных инстанций идет по тому пути, что заключение одним из супругов договора поручительства в счет обеспечения исполнения обязательства третьего лица также осуществляется супругом в одностороннем порядке (без согласия другого супруга) (п. п. 39 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством»⁹⁷).

Неоднозначным выглядит решение вопроса о порядке покупки одним из супругов объекта недвижимости (в том числе и жилого помещения). На практике данный вопрос решается по-разному. Практика Верховного Суда РФ исходит из того, что для покупки в рамках договора купли-продажи одним из супругов объекта недвижимости нотариальное согласие другого супруга не требуется⁹⁸.

⁹⁷ Постановление Пленума ВАС РФ от 12.07.2012 г. № 42 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

⁹⁸ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.06.2016 г. по делу № 304-КГ16-369, А67-928/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

В-четвертых, в случаях, когда один из супругов распорядился жилым помещением без получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга (когда такое согласие необходимо), последний имеет возможность оспорить совершенную сделку (п. 3 ст. 35 СК РФ)⁹⁹.

Таким образом, совершать сделку по распоряжению общим имуществом может каждый из участников совместной собственности. При этом согласие одних участников совместной собственности на совершение сделки по отчуждению общего имущества другим участником совместной собственности может предусматривать, что такое отчуждение должно осуществляться на определенных условиях.

Если третье лицо было осведомлено о решении участника совместной собственности об отчуждении имущества на определенных условиях, то сделка по распоряжению общим имуществом, совершенная на других условиях, может быть признана недействительной по требованию другого участника общей собственности, по мотиву отсутствия у участника, совершившего такую сделку, необходимых полномочий.

Так, решением суда первой инстанции было установлено, что после расторжения брака Г. собирался подарить Е. и сыну А. по 1/2 доли спорной квартиры каждому. В начале ноября 2010 г. они втроем были у нотариуса. За оформление сделки дарения 1/2 доли квартиры ей необходимо было уплатить государственную пошлину, но такой суммы у нее не оказалось. От получения квартиры в порядке дарения Е. не отказывалась. Однако через два месяца, собрав необходимую сумму для уплаты государственной пошлины, Е. узнала, что бывший муж подарил всю квартиру сыну А.

Вместе с тем представитель ответчиков в судебном заседании ссылался на то, что сделка дарения квартиры между отцом и сыном была совершена после развода супругов, о совершении сделки дарения квартиры сыну истица знала и возражений не высказывала. На момент совершения сделки истица

⁹⁹Мыскин А.В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ. - М.: Статут, 2018. – С. 80.

являлась бывшей супругой собственника квартиры Г., должна была уплатить налог на дарение, однако от его уплаты отказалась и дала согласие на передачу всей квартиры сыну А.

Таким образом, в ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции между объяснениями сторон возникли противоречия, требовавшие устранения и дополнительной проверки. Между тем судом первой инстанции данные противоречия устранены не были, в результате чего решение суда было основано на не установленных судом обстоятельствах.

Суд не учел, что выяснение обстоятельств, при которых была отчуждена названная квартира, являлось необходимым для установления того, знал ли А. или должен был заведомо знать о том, что Е. возражала против передачи ему всей квартиры по договору дарения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ решение Невского районного суда г. Санкт-Петербурга и определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда отменила, дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции¹⁰⁰.

Второе судебное дело, рассмотренное Верховным Судом РФ, наоборот, связано с ситуацией, когда супругу не удалось признать совершенную другим супругом сделку по распоряжению недвижимым имуществом недействительной, несмотря на формальное несогласие с такой сделкой.

Так, удовлетворяя иск о признании договора купли-продажи недвижимого имущества недействительным, суд руководствовался п. 3 ст. 35 СК РФ и мотивировал свое решение тем, что нотариально удостоверенное согласие О. на отчуждение С. торгового павильона, который находился в совместной собственности супругов, не было получено и это обстоятельство само по себе является достаточным основанием для признания оспариваемой сделки недействительной. Данные выводы были основаны на неправильном толковании и применении норм материального права. К указанным

¹⁰⁰ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.01.2013 г. № 78-КГ12-32 // БВС РФ. - 2013. - № 8.

правоотношениям должна применяться ст. 253 ГК РФ, согласно п. 3 которой каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

Из материалов дела видно, что вопрос о добросовестности приобретения В. спорного объекта недвижимости судом при рассмотрении настоящего дела не рассматривался, хотя данное обстоятельство является юридически значимым и без его выяснения решение законным быть признано не может. По утверждению В., ее действия были добросовестными, так как она не знала и не могла заведомо знать о наличии у продавца супруги, претендующей на продаваемое имущество. Судебные постановления признаны незаконными и отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции¹⁰¹.

Актуальным в настоящее время остается вопрос правового регулирования и защиты прав собственности бывших супругов.

В отличие от супругов, чьи имущественные отношения по поводу распоряжения общим имуществом достаточно подробно урегулированы СК РФ, с лицами, чей брак расторгнут, не все так просто. Несмотря на длительность существования затронутой проблемы, в правоприменительной деятельности продолжает оставаться актуальным вопрос о правовом регулировании отношений по распоряжению общим имуществом в случае расторжения брака.

Так, по мнению одних авторов, расторжение брака не влечет прекращения общей совместной собственности супругов, следовательно, на

¹⁰¹Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.01.2005 г. № 12-В04-8 // БВС РФ. - 2005. - № 9.

распоряжение имуществом требуется согласие другого супруга и после расторжения брака. Согласно другой точке зрения лица, чей брак расторгнут, супругами не являются и на них не распространяются права и обязанности супругов, предусмотренные СК РФ. Следовательно, согласие бывшего супруга на совершение сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, не требуется¹⁰².

Попытку разрешить имеющийся в научной литературе спор предпринял Верховный Суд РФ, указав, что нормы ст. 35 СК РФ распространяются на правоотношения, возникшие между супругами, и не регулируют отношения, возникшие между иными участниками гражданского оборота. К указанным правоотношениям должен применяться п. 3 ст. 253 ГК РФ¹⁰³. Аналогичная позиция была изложена и в более поздних решениях Верховного Суда Российской Федерации¹⁰⁴.

С формальной точки зрения позиция Верховного Суда РФ безупречна. Вместе с тем необходимо учитывать, что установленная в ст. 253 ГК РФ презумпция рассчитана на наличие между собственниками особых, лично-доверительных отношений, а после развода о какой-либо доверительности между мужчиной и женщиной, как правило, не приходится говорить. Кроме того, приобретая имущество в совместную собственность, супруги не предполагали возможности распоряжения имуществом одним из супругов без согласия другого. Будучи уверенными в том, что независимо от того, на чье имя зарегистрировано имущество, оно будет являться общим и распорядиться другой супруг сможет им только с согласия первого, они действовали в строгом

¹⁰² См.: Савельева Н.М. Проблемы правового регулирования имущественных отношений бывших супругов по распоряжению общим имуществом // Семейное и жилищное право. - 2018. - № 1. - С. 76.

¹⁰³ Определение Верховного Суда РФ от 14.01.2005 г. № 12-В04-8 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

¹⁰⁴ Определение Верховного Суда РФ от 22.01.2013 г. по делу № 78-КГ12-32[Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс; Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013 г. по делу № 5-КГ13-13[Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс; Определение Верховного Суда РФ от 05.07.2016 г. по делу № 5-КГ16-64[Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс; Определение Верховного Суда РФ от 25.07.2017 г. № 18-КГ17-105[Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

соответствии со ст. 34 СК РФ. Супруг же, на имя которого все имущество зарегистрировано, воспользовавшись таким пробелом в законодательстве, может сразу же после развода распорядиться общим имуществом, которое на него оформлено, и тем самым нарушит права другого супруга.

Следует также учитывать, что, вступая в договорные отношения с лицом, состоящим в браке и имеющим нажитое в браке имущество, контрагент исходит из наличия у него права на общее имущество супругов, несмотря на то что все имущество зарегистрировано на имя другого супруга. Поэтому, чтобы не отдавать долги, супруги могут оформить «фиктивный развод», и супруг, не являющийся должником, вправе произвести отчуждение ценного имущества постороннему лицу, которое в последующем, вероятнее всего, будет признано добросовестным приобретателем. Таким образом, отсутствие надлежащего правового регулирования по данному вопросу приводит к нарушению не только прав бывшего супруга, но и кредиторов супруга-должника.

По закону, как уже отмечалось, имущество нажито супругами во время брака, является общей совместной собственностью. При этом, закон не ставит вид указанного имущества (общая долевая или общая совместная собственность) в зависимость от того, прекращен ли брак. Наличие этого юридического факта влияет лишь на определение того нормативного акта, который регулирует складывающиеся между бывшими супругами отношения.

В случае расторжения брака СК РФ не применяется. Следствием этого является обоснованность использования положений ГК РФ при регулировании отношений по распоряжению нажитым в браке имуществом, в том числе презумпции согласия участников совместной собственности на распоряжение совместно нажитым имуществом. Вместе с тем, такое положение вряд ли можно считать справедливым и разумным.

Представляется, что после расторжения брака должен быть изменен режим имущества бывших супругов с общей совместной собственности на общую долевую собственность. Указанный подход позволит всякий раз при

распоряжении общим имуществом одним из бывших супругов получать согласие другого бывшего супруга, защищая таким образом права последнего.

Думается, что это единственно справедливый и разумный выход из сложившейся ситуации, поскольку, несмотря на расторжение брака, в случае отсутствия раздела совместно нажитого имущества, имущество, принадлежащее бывшим супругам, является общим, а в главе 16 ГК РФ устанавливается лишь два вида общей собственности. Однако действующее гражданское законодательство РФ не допускает «автоматического» изменения вида общей собственности в случае расторжения брака. Исчерпывающий перечень оснований установления общей долевой собственности на имущество, находившееся в общей совместной собственности, закреплен в п. 5 ст. 244 ГК РФ. К ним относятся соглашение участников совместной собственности, а при недостижении согласия - решение суда¹⁰⁵.

Представляется, что при определении вида общей собственности во всех случаях прекращения семейных правоотношений законодатель должен использовать единый подход. Расторжение брака является одним из оснований его прекращения. В соответствии со ст. 16 СК РФ брак прекращается также в случае смерти одного из супругов или объявления судом одного из супругов умершим. В случае смерти или объявления супруга - участника совместной собственности - умершим, принадлежащая ему доля в общей совместной собственности в силу прямого указания ст. 1164 ГК РФ поступает со дня открытия наследства в общую долевую собственность наследников. Таким образом, в законе непосредственно закреплено основание изменения вида общей собственности при прекращении семейных правоотношений и нет причин сомневаться в том, допустимо ли включение в закон аналогичного правила, касающегося случаев расторжения брака.

В связи с этим представляется необходимым изменить норму п. 5 ст. 244 ГК РФ, дополнив ее частью 2 в следующей редакции: «В случае расторжения

¹⁰⁵Савельева Н.М. Проблемы правового регулирования имущественных отношений бывших супругов по распоряжению общим имуществом // Семейное и жилищное право. 2018. № 1. С. 77.

брака устанавливается общая долевая собственность на совместно нажитое супругами имущество. При этом доли участников долевой собственности предполагаются равными, если не доказано иное».

Установление такого предписания в законе не требует необходимости изменения других положений действующего законодательства РФ, в том числе и положений о разделе нажитого во время брака имущества: в ст. 38, 39 СК РФ используется формулировка «общее имущество», а не «общая совместная собственность». Включенное в норму права правило о равенстве долей согласуется с другими положениями, устанавливающими равенство долей участников долевой собственности (ст. 245 ГК РФ, ст. 39 СК РФ). Закрепление в статье закона именно предположения о равенстве долей участников долевой собственности, а не достоверного положения, как это установлено в ст. 245 ГК РФ или в ст. 39 СК РФ, обусловлено спецификой складывающихся между бывшими супругами отношений и направлено на защиту прав добросовестного супруга.

В конечном же итоге дополнение п. 5 ст. 244 ГК РФ частью 2 позволит нотариальным и регистрирующим органам на законном основании требовать согласия бывшего супруга на распоряжение общим имуществом, а соответственно, будет направлено на охрану права собственности бывших супругов и других участников гражданского оборота.

3.2 Проблемы раздела общей совместной собственности

Правила раздела имущества, находящегося в совместной собственности, и выдела из него доли установлены ст. 254 ГК РФ.

Соглашение о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака, должно быть нотариально удостоверено. На практике имеет место также заключение супругами соглашения об определении долей в их общем имуществе. Такое соглашение является по сути соглашением о разделе общего имущества супругов, которое также должно быть нотариально удостоверено

(п. 2 ст. 38 СК РФ; Письмо Росреестра от 31.03.2016 г. № 14-исх/04224-ГЕ/16¹⁰⁶).

При разделе имущества супруги могут исходить из равенства их долей либо отступить от этого принципа и определить доли каждого из супругов по своему усмотрению, принимая во внимание, например, интересы и потребности несовершеннолетних детей, которые остаются с одним из супругов (п. 1 ст. 39 СК РФ; п. 2 ст. 254 ГК РФ).

При заключении соглашения о разделе общего имущества супругов проводить оценку общего имущества супругов не требуется. Такая оценка обязательна при разделе имущества разводящихся супругов по требованию одной из сторон или обеих сторон в случае возникновения спора о стоимости этого имущества (ч. 1 ст. 8 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»¹⁰⁷).

Особое внимание хотелось бы в данной части дипломной работе уделить особенностям раздела между супругами (бывшими супругами) имущества, приобретенного с использованием бюджетных средств - федерального и регионального материнского (семейного) капитала, накопительного взноса для обеспечения жильем военнослужащих, субсидий на приобретение жилья, что вызывает на практике множество споров.

Итак, любая государственная поддержка населения заслуживает одобрения, особенно когда речь идет о помощи семьям. На федеральном уровне закреплены нормы, во-первых, гарантирующие гражданам, имеющим детей, компенсацию расходов на приобретение жилого помещения в соответствии с Федеральным законом «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее - Федеральный закон № 256-ФЗ)¹⁰⁸, во-вторых, позволяющие военнослужащим получить накопительный взнос, а в случае их

¹⁰⁶ Письмо Росреестра от 31.03.2016 г. № 14-исх/04224-ГЕ/16 «О нотариальном удостоверении соглашения об определении долей в общем имуществе супругов» (вместе с Письмом Росреестра от 10.03.2016 г. № 14-исх/03029-ГЕ/16, Письмом Минэкономразвития России от 18.03.2016 г. № ОГ-Д23-3321 «О рассмотрении обращения») [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

¹⁰⁷ Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. – 1998. - № 31. – Ст. 3813.

¹⁰⁸ Федеральный закон от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 18.03.2019) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // СЗ РФ. – 2007. - № 1 (Ч. 1). – Ст. 1.

гибели - членам их семей в соответствии с Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»¹⁰⁹. Кроме того, о предоставлении помощи в приобретении жилья государственным служащим говорится в Федеральном законе «О государственной гражданской службе Российской Федерации»¹¹⁰.

Законодательство субъектов Российской Федерации также предоставляет немало возможностей для приобретения имущества за счет средств регионального бюджета гражданам, которые оказались в социально значимой ситуации. Так, например, при реализации предоставленных нормой ст. 72 Конституции РФ прав в рамках Государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2020 года¹¹¹, повышаются доступность жилья и качество обеспечения населения жильем, исполняются обязательства государства по обеспечению жильем отдельных категорий граждан.

Принятие специального законодательства, безусловно, свидетельствует о заботе государства по отношению к своим гражданам. При этом практика применения «социально-обеспечительного» законодательства в комплексе с гражданско-правовыми и семейно-правовыми нормами порой вызывает затруднения из-за несогласованности законоположений.

Если жилая недвижимость появилась в семье исключительно благодаря государственной помощи, жилое помещение должно оформляться на всех членов семьи, т.е. в момент государственной регистрации перехода права собственности у всех членов семьи (как родителей, так и детей) возникает право долевой собственности на объект недвижимого имущества, следовательно, в случае возникновения спора между супругами относительно раздела общего имущества о разделе указанного жилого помещения не может

¹⁰⁹ Федеральный закон от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» // СЗ РФ. – 2004. - № 34. – Ст. 3532.

¹¹⁰ Федеральный закон от 27.07.2004 г. № 79-ФЗ (ред. от 11.12.2018) «О государственной гражданской службе Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2004. - № 31. – Ст. 3215.

¹¹¹ Постановление Правительства Самарской области от 27.11.2013 г. № 684 (ред. от 03.04.2019) «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года» // Волжская коммуна. – 2013. – 26 декабря. - № 431(28847).

идти и речи, поскольку каждый из членов семьи обладает правом собственности на свою часть в общем имуществе.

В соответствии с нормой ч. 4 ст. 10 Федерального закона № 256-ФЗ, а также в силу регионального законодательства, регламентирующего предоставление материнского (семейного) капитала, жилое помещение, приобретенное при помощи социальной поддержки, должно быть оформлено в общую собственность родителей, детей. При этом размер долей определяется по соглашению между ними. Вместе с тем в некоторых региональных нормативных актах правовой режим имущества, приобретенного с использованием бюджетных средств, не определяется. Так, например, Законом Самарской области «О государственной поддержке граждан, имеющих детей»¹¹² предусмотрено право на получение семейного капитала, в том числе на цели приобретения жилого помещения, транспортного средства (гл. 7.6). Однако ничего не сказано о том, кто становится владельцем имущества, приобретенного за счет средств семейного капитала.

Представляется, что правила определения размера долей при разделе имущества, приобретенного за счет бюджетных средств, должны быть общими, вне зависимости от того, из какой казны они выделены, для какой категории граждан предназначены. М.Н. Бронникова и Н.М. Савельева предлагали исходить из принципа принадлежности доли в общем имуществе тому лицу, для которого предназначались бюджетные средства¹¹³.

В литературе справедливо подчеркивалось, что существуют такого рода имущественные приобретения, которые достаточно сложно квалифицировать

Поскольку уже общепризнано, что средства материнского капитала относятся к тем денежным выплатам, которые имеют целевое назначение, а последние, как известно, нельзя причислить к общему имуществу супругов (п. 2 ст. 34 СК РФ, Определение Верховного Суда РФ от 26 января 2016 г.

¹¹² Закон Самарской области от 16.07.2004 г. № 122-ГД (ред. от 27.12.2018) «О государственной поддержке граждан, имеющих детей» // Волжская коммуна. – 2004. – 22 июля. – № 133.

¹¹³ Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Проблемы определения долей в праве собственности на жилые помещения, приобретенные с использованием средств материнского капитала // Семейное и жилищное право. - 2016. - № 5. - С. 34.

№ 18-КГ15-224¹¹⁴, письмо ФНП «О применении положений Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»¹¹⁵, постольку и имущество, приобретенное за счет средств такой социальной поддержки, не может составлять «супружескую долю».

Таким образом, недвижимое имущество, приобретенное одновременно с использованием и личных, и бюджетных средств, имеет особый правовой режим: то, что нажито за счет собственных доходов, является общей совместной собственностью супругов, а то, что предоставлено из бюджета, в общее имущество супругов не включается. Однако до определения размера конкретных долей оно формально находится в супружеской совместной собственности, поскольку именно так и указано в ЕГРН.

Изложенное приводит к выводу о необходимости предусмотреть в действующем законодательстве порядок определения размера долей в праве общей собственности на имущество, полученное в результате покупки с использованием бюджетных средств. Учитывая сущность общей долевой собственности, размер долей должен определяться с учетом вклада каждого в приобретение такого имущества¹¹⁶, а именно стоимость имущества, размер средств, внесенных супругами, и величину самого социального обеспечения как вклада в общее имущество.

Анализ судебной практики по данной категории дел позволяет прийти к выводу о том, что до последнего времени суды при рассмотрении споров о разделе совместно нажитого имущества супругов чаще всего одновременно не определяли доли детей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное или построенное таким способом. Причина заключалась в том, что делилось, как правило, имущество, заложенное в банке, а до снятия обременения срок исполнения обязательства об оформлении права общей

¹¹⁴Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.01.2016 г. № 18-КГ15-224 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

¹¹⁵Письмо ФНП от 01.07.2016 г. № 2305/03-16-3 «О применении положений Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

¹¹⁶Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Проблемы определения долей в праве собственности на жилые помещения, приобретенные с использованием средств материнского капитала // Семейное и жилищное право. - 2016. - № 5. - С. 31 - 35.

собственности не наступил. При этом суды мотивировали свою позицию тем, что только после окончания установленного законом срока, равного шести месяцам, после снятия обременения с объекта недвижимости, а не до его истечения, у несовершеннолетних детей возможно возникновение права требования на выполнение оформленного у нотариуса обязательства. Данное обстоятельство долгое время и позволяло судам делить это имущество без учета прав и интересов детей таких супругов¹¹⁷.

Причем такой подход касался случаев приобретения жилых помещений, приобретенных как с использованием средств материнского капитала, так и с помощью иных социальных выплат.

Так, в Ставропольский районный суд Самарской области обратился М. с иском о разделе совместно нажитого имущества с П. Судом было установлено, что стороны состояли в браке с 20 ноября 2004 г. по 5 ноября 2015 г., хотя фактически семья распалась с 1 сентября 2015 г.

В период брака супругам и их несовершеннолетнему сыну было выдано свидетельство о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома в размере 584 010 руб. в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2011 - 2015 годы. Эти деньги были направлены семьей на строительство жилого дома.

В сентябре 2014 г. для строительства дома истцом в АО «Альфа-Банк» был взят кредит в размере 110 000 руб. Кроме того, истец указал, что после прекращения семейных отношений с П. им за счет личных средств производились улучшения в строящийся объект недвижимости за счет покупки стройматериалов, монтажа теплого пола и электрического котла отопления. Истец просил признать за ним право на 1/2 доли в праве собственности на землю и объект незавершенного строительства, а также распределить долги супругов по кредитному договору с АО «Альфа-Банк», взыскав с ответчицы

¹¹⁷ Апелляционное определение Самарского областного суда от 09.01.2013 г. по делам № 33-118/2013, № 33-12053/2012 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

компенсацию в связи с превышением ее доли в праве общей совместной собственности.

От бывшей супруги в суд поступило встречное исковое заявление о разделе имущества, в котором П. настаивала на учете интересов их общего несовершеннолетнего ребенка и просила при разделе имущества признать за сыном право на 1/3 доли в праве общей собственности, учитывая, что полученная выплата была рассчитана на семью из трех человек, а не только на супругов. Кроме того, П. указала и иное совместно нажитое в браке имущество, подлежащее разделу.

По решению Ставропольского районного суда Самарской области от 6 апреля 2017 г. иск М. и встречный иск П. удовлетворены частично. В собственность М. переданы 1/2 доли совместно нажитого имущества, в том числе 1/2 доли земельного участка и расположенного на нем объекта незавершенного строительства. В собственность П. переданы 1/2 доли совместно нажитого имущества, в том числе 1/2 доли земельного участка и расположенного на нем объекта незавершенного строительства.

Принимая решение о разделе земельного участка и объекта незавершенного строительства между сторонами по делу в равных долях без учета интересов несовершеннолетнего сына сторон с признанием за ним права собственности на долю строящегося жилого дома, суд первой инстанции указал на то, что программой, в рамках которой сторонами по делу было получено свидетельство о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома, не закреплена обязанность лиц, получивших субсидию, в соразмерной указанной субсидии доле зарегистрировать за ребенком право собственности на жилое помещение, в счет оплаты которого субсидия использована. Указанная позиция была поддержана и вышестоящими инстанциями¹¹⁸.

¹¹⁸Решение Ставропольского районного суда Самарской области по гражданскому делу № 2-8/2017(2-3136/2016)-М-2528/2016 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://stavropolsky--sam.sudrf.ru/> (дата обращения: 29.04.2019).

Однако в настоящее время меняется подход судов к разрешению споров данной категории. Суды все чаще при рассмотрении дел о разделе совместно нажитого имущества супругов, приобретенного с использованием бюджетных средств, стали одновременно определять как доли супругов, так и доли их детей в праве собственности, несмотря на наличие обременения, и учитывать источники происхождения денежных средств, потраченных на покупку жилья.

В качестве примера можно привести вышеупомянутое дело, рассмотренное в Ставропольском районном суде Самарской области. Верховный Суд РФ, отменяя судебные постановления нижестоящих инстанций в части раздела жилого дома, в Определении от 7 августа 2018 г. № 46-КГ-18-30¹¹⁹ указал на то, что в соответствии с п. 36 Правил предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья и их использования, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17 декабря 2010 г. № 1050¹²⁰, приобретаемое или создаваемое вновь жилье должно оформляться в общую собственность всех членов семьи, на которых выдавалось свидетельство. В том случае, если средства социальной выплаты пошли на уплату первоначального взноса по ипотечному жилищному кредиту (займу), то допускается оформление жилого помещения в собственность одного или обоих супругов. Кроме того, действуют правила, аналогичные правовому режиму материнского капитала: на титульного владельца жилья возлагается обязанность представить в орган местного самоуправления нотариально удостоверенное обязательство переоформить приобретенное с помощью социальной выплаты жилое помещение в общую собственность всех членов семьи, указанных в свидетельстве, в течение шести месяцев после снятия обременения с жилого помещения.

Отсюда следует, что данный нормативный акт закрепляет обязанность по оформлению жилого помещения, полученного с использованием такой

¹¹⁹ Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 07.08.2018 г. № 46-КГ18-30 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

¹²⁰ Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. № 1050 (ред. от 30.01.2019) «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2011. - № 5. – Ст. 739.

социальной выплаты, в собственность всех членов семьи, ранее указанных в свидетельстве о праве на получение социальной выплаты на приобретение жилого помещения или строительство индивидуального жилого дома.

Перечень общего имущества супругов содержится в п. 2 ст. 34 СК РФ, в соответствии с которым в числе прочего к нему относятся денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения. Между тем, поскольку вышеуказанная социальная выплата носила целевой характер, следовательно, нельзя отнести к совместно нажитому имуществу, приобретенное с использованием данных денежных средств, в части, пропорциональной размеру выплаты в порядке ст. ст. 38, 39 СК РФ.

Таким образом, объект недвижимости, явившийся предметом спора, следовало разделить с учетом требований вышеуказанных статей СК РФ и п. 36 Правил предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение (строительство) жилья и их использование.

Поскольку социальная выплата была предоставлена семье из трех человек, включая ребенка, а не только супругам, строящееся с ее использованием спорное жилое помещение должно было быть оформлено в общую собственность всех членов семьи, указанных в свидетельстве¹²¹.

Остается дискуссионным вопрос об определении размера долей членов семьи в праве общей собственности на недвижимость, приобретенную с использованием материнского капитала. Ни Федеральный закон № 256-ФЗ, ни иные нормативные правовые акты, предусматривающие предоставление социальных выплат с целью улучшения жилищных условий, не содержат каких-либо специальных положений по указанному вопросу. Семейное законодательство устанавливает правило о разделении имущества детей и имущества родителей (п. 4 ст. 60 СК РФ).

До 2016 г. суды чаще всего при определении размера доли несовершеннолетних исходили из равенства долей участников общей

¹²¹Определение Верховного Суда РФ от 07.08.2018 г. № 46-КГ18-30 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

собственности, мотивируя свою позицию ссылкой на норму п. 1 ст. 245 ГК РФ¹²². Хотя иногда встречался и другой подход более оправданный и справедливый¹²³.

Определенный перелом в правоприменительной практике наметился после появления Обзора судебной практики Верховного Суда РФ по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал.¹²⁴, где отмечено, что определение долей в праве собственности на квартиру должно производиться исходя из равенства долей родителей и детей на средства материнского (семейного) капитала, потраченные на приобретение этой квартиры, а не на все средства, за счет которых она была приобретена. Вместе с тем, по условиям соглашения размер долей детей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием средств (части средств) материнского капитала, может быть увеличен или уменьшен¹²⁵.

Следовательно, при определении размера доли в имуществе, приобретенном с использованием бюджетных средств, необходимо учитывать права всех лиц, в том числе и детей, в связи с рождением которых были предоставлены соответствующие социальные выплаты.

По этому пути начинает складываться и судебная практика. Так, Верховный Суд РФ, рассматривая вышеупомянутое дело, отметил, что доли в праве на жилой дом, построенный при использовании социальной выплаты, определяются исходя из равенства долей родителей и детей на средства социальной выплаты, а не на все средства, за счет которых было построено жилое помещение¹²⁶.

Данный подход правоприменителя представляется верным, поскольку позволяет учитывать источники происхождения денежных средств, вложенных

¹²² См., например: Кассационное определение Орловского областного суда от 09.11.2011 г. по делу № 33-1666 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

¹²³ Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 09.09.2013 г. по делу № 33-10866/13 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

¹²⁴ Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

¹²⁵ Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Особенности раздела общего имущества супругов, приобретенного за счет бюджетных средств // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2019. - № 1. - С. 46 - 51.

¹²⁶ Определение Верховного Суда РФ от 07.08.2018 г. № 46-КГ18-30 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

в приобретенное имущество. Вместе с тем судебная практика не может подменять законодателя, поэтому нормы права все же нуждаются в совершенствовании. Ранее нами уже предлагалось дополнить норму п. 4 ст. 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» частью второй, предусматривающей порядок определения долей при отсутствии соглашения¹²⁷.

В.К. Михалов также предлагает на уровне закона определить минимально возможную долю в праве общей собственности на жилое помещение, выделяемую детям, пропорциональную сумме использованного материнского капитала по отношению к общей стоимости приобретенного помещения¹²⁸.

Таким образом, изложенные выше особенности приобретения имущества с использованием социальных выплат требуют самостоятельного правового регулирования. В связи с этим необходимо дополнить ст. 218 ГК РФ п. 5 следующего содержания: «В случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством, лица вправе приобрести право собственности с использованием бюджетных средств. При этом имущество поступает в долевую собственность всех лиц, с учетом прав которых были предоставлены бюджетные средства, а размер долей определяется пропорционально величине собственного вклада и денежных средств, полученных из соответствующего бюджета».

Проведенный анализ общей совместной собственности, позволяет подвести следующие итоги.

Во-первых, при определении вида общей собственности во всех случаях прекращения семейных правоотношений законодатель должен использовать единый подход. В связи с этим представляется необходимым изменить норму п. 5 ст. 244 ГК РФ, дополнив ее частью 2 в следующей редакции: «В случае расторжения брака устанавливается общая долевая собственность на совместно

¹²⁷Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Раздел между супругами (бывшими супругами) жилого помещения, приобретенного с использованием мер социальной поддержки: проблемы теории и практики // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. – 2014. - № 4. - С. 34.

¹²⁸Михайлов В.К. Порядок использования дополнительной господдержки семьями с детьми при улучшении жилищных условий (к 10-летию реализации закона) // Семейное и жилищное право. - 2018. - № 1. - С. 64.

нажитое супругами имущество. При этом доли участников долевой собственности предполагаются равными, если не доказано иное».

Во-вторых, правила раздела между супругами (бывшими супругами) имущества, приобретенного с использованием бюджетных средств - федерального и регионального материнского (семейного) капитала, накопительного взноса для обеспечения жильем военнослужащих, субсидий на приобретение жилья должны быть одинаковыми, вне зависимости от того, из какой казны выделены средства, для какой категории граждан предназначены. Правообладателем имущества или доли в общем имуществе, приобретенном за счет бюджетных средств, должно быть лицо, для которого в силу закона предназначались бюджетные средства. Необходимо исходить из пропорциональности размера доли в общем имуществе, приобретенном за счет бюджетных средств, размеру денежных средств, полученных гражданином из соответствующего бюджета.

Заключение

Резюмируя все выше изложенное по вопросу общей собственности, в заключительной части дипломной работы, представляется возможным обозначить следующие выводы.

Во-первых, под правом общей собственности понимается право собственности двух или нескольких лиц на определенное имущество. Право общей собственности обладает существенной спецификой, так как возникновение общей собственности зачастую связано с обстоятельствами, определенными законом, в меньшей степени – договором.

Право общей собственности возникает в силу предусмотренных законом оснований, если вещь поступает в собственность нескольких лиц. Праву общей собственности характерно наличие как внешних, так и внутренних отношений. Внутренние отношения собственников носят относительный, обязательственный характер.

ГК РФ предусматривает два вида общей собственности (находящейся в собственности нескольких лиц) - долевая и совместная. Долевая собственность предполагает разделение имущества между собственниками на доли. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения либо не подлежит разделу в силу закона.

Во-вторых, от концепции доли необходимо переходить к концепции построения отношений общей собственности в целом, которая могла бы основываться на том, что право собственности на вещь одно и принадлежит коллективу собственников. Каждому из участников принадлежит не часть чего-то (вещи или права), а цельный и самостоятельный объект, хоть и именуемый «доля». Принадлежность доли дает удовлетворение за счет наделения владельца правами управления общей вещью. Данный подход сохраняет

исключительность права собственности, как в отношении вещи, так и в отношении доли.

В-третьих, во избежание конфликтов, в том числе - судебных споров, наиболее целесообразно придерживаться той позиции, согласно которой предоставление в пользование части общего имущества МКД отдельному собственнику помещений в данном доме или группе таких собственников является недопустимым. Общим имуществом имеют право пользоваться все собственники; если же его не будет достаточно для удовлетворения потребностей всех собственников, пользование должно осуществляться ими на равных началах.

В-четвертых, в судебной практике и научной литературе существует неопределенность в вопросе о правовой природе извещения о продаже доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество. Наиболее распространены две точки зрения: извещение - оферта либо предложение делать оферты; извещение - юридически значимое сообщение. Мнение об отнесении извещения к оферте либо предложению делать оферты не представляется верным, так как извещение является юридически значимым сообщением, хоть оно и обладает чертами, которые не совсем точно вписываются в легальное определение юридически значимого сообщения, в частности, извещение влечет последствия скорее для извещающего, нежели адресата.

В-пятых, имущество нажитое супругами во время брака, является общей совместной собственностью. При этом, закон не ставит вид указанного имущества в зависимость от того, прекращен ли брак. Наличие этого юридического факта влияет лишь на определение того нормативного акта, который регулирует складывающиеся между бывшими супругами отношения. Представляется, что после расторжения брака должен быть изменен режим имущества бывших супругов с общей совместной собственности на общую долевую собственность. Указанный подход позволит всякий раз при

распоряжении общим имуществом одним из бывших супругов получать согласие другого бывшего супруга, защищая таким образом права последнего.

При определении вида общей собственности во всех случаях прекращения семейных правоотношений законодатель должен использовать единый подход. В связи с этим представляется необходимым изменить норму п. 5 ст. 244 ГК РФ, дополнив ее частью 2 в следующей редакции:

«В случае расторжения брака устанавливается общая долевая собственность на совместно нажитое супругами имущество. При этом доли участников долевой собственности предполагаются равными, если не доказано иное».

Установление такого предписания в законе не требует необходимости изменения других положений действующего законодательства РФ, в том числе и положений о разделе нажитого во время брака имущества: в ст. 38, 39 СК РФ используется формулировка «общее имущество», а не «общая совместная собственность». Включенное в норму права правило о равенстве долей согласуется с другими положениями, устанавливающими равенство долей участников долевой собственности (ст. 245 ГК РФ, ст. 39 СК РФ). Закрепление в статье закона именно предположения о равенстве долей участников долевой собственности, а не достоверного положения, как это установлено в ст. 245 ГК РФ или в ст. 39 СК РФ, обусловлено спецификой складывающихся между бывшими супругами отношений и направлено на защиту прав добросовестного супруга.

В-шестых, необходимо предусмотреть в действующем законодательстве порядок определения размера долей в праве общей собственности на имущество, полученное в результате покупки с использованием бюджетных средств. Учитывая сущность общей долевой собственности, размер долей должен определяться с учетом вклада каждого в приобретение такого имущества, а именно стоимость имущества, размер средств, внесенных супругами, и величину самого социального обеспечения как вклада в общее имущество.

Проведенный анализ судебной практики по данной категории дел позволил прийти к выводу о том, что до последнего времени суды при рассмотрении споров о разделе совместно нажитого имущества супругов чаще всего одновременно не определяли доли детей в праве собственности на жилое помещение, приобретенное или построенное таким способом. Однако в настоящее время суды все чаще при рассмотрении дел о разделе совместно нажитого имущества супругов, приобретенного с использованием бюджетных средств, стали одновременно определять как доли супругов, так и доли их детей в праве собственности, несмотря на наличие обременения, и учитывать источники происхождения денежных средств, потраченных на покупку жилья.

Данный подход правоприменителя представляется верным, поскольку позволяет учитывать источники происхождения денежных средств, вложенных в приобретенное имущество. Вместе с тем судебная практика не может подменять законодателя, поэтому нормы права все же нуждаются в совершенствовании. В связи с чем целесообразно дополнить норму п. 4 ст. 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» частью второй, предусматривающей порядок определения долей при отсутствии соглашения.

Изложенные особенности приобретения имущества с использованием социальных выплат требуют самостоятельного правового регулирования. В связи с этим необходимо дополнить ст. 218 ГК РФ п. 5 следующего содержания: «В случаях и в порядке, предусмотренных действующим законодательством, лица вправе приобрести право собственности с использованием бюджетных средств. При этом имущество поступает в долевую собственность всех лиц, с учетом прав которых были предоставлены бюджетные средства, а размер долей определяется пропорционально величине собственного вклада и денежных средств, полученных из соответствующего бюджета».

Список используемой литературы

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 . № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // СЗ РФ. - 2014. - № 31. - Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 г. № 146-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // СЗ РФ. – 2001. - № 49. – Ст. 4552.
4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 15.04.2019) // СЗ РФ, - 2005. - № 1 (Ч. 1). – Ст. 14.
5. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 г. № 223-ФЗ (ред. от 18.03.2019) // СЗ РФ. – 1996. - № 1. – Ст. 16.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // СЗ РФ. - 2015. - № 29 (Ч. 1). - Ст. 4344.
7. Федеральный закон от 29.12.2006 г. № 256-ФЗ (ред. от 18.03.2019) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» // СЗ РФ. – 2007. - № 1 (Ч. 1). – Ст. 1.
8. Федеральный закон от 20.08.2004 г. № 117-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» // СЗ РФ. – 2004. - № 34. – Ст. 3532.
9. Федеральный закон от 27.07.2004 г. № 79-ФЗ (ред. от 11.12.2018) «О государственной гражданской службе Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2004. - № 31. – Ст. 3215.
10. Федеральный закон от 11.06.2003 г. № 74-ФЗ (ред. от 23.06.2014) «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. – 2003. - № 24. – Ст. 2249.

11. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // СЗ РФ. – 1998. - № 31. – Ст. 3813.

12. Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 (ред. от 18.03.2019) «О защите прав потребителей» // СЗ РФ. - 1996. - № 3. – Ст. 140.

13. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 (ред. от 15.12.2018) «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

14. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 г. № 1050 (ред. от 30.01.2019) «О реализации отдельных мероприятий государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» // СЗ РФ. – 2011. - № 5. – Ст. 739.

15. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 (ред. от 15.12.2018) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» // СЗ РФ. – 2006. - № 34. – Ст. 3680.

16. Приказ Минэкономразвития России от 17.11.2016 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»» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

17. Письмо Росреестра от 31.03.2016 г. № 14-исх/04224-ГЕ/16 «О нотариальном удостоверении соглашения об определении долей в общем

имуществе супругов» (вместе с Письмом Росреестра от 10.03.2016 г. № 14-исх/03029-ГЕ/16, Письмом Минэкономразвития России от 18.03.2016 г. № ОГ-Д23-3321 «О рассмотрении обращения») [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

18. Письмо ФНП от 01.07.2016 г. № 2305/03-16-3 «О применении положений Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

19. Письмо ФНП 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» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

20. Методические рекомендации по удостоверению завещаний, принятию нотариусом закрытого завещания, вскрытию и оглашению закрытого завещания (утв. Решением Правления ФНП от 01-02.07.2004, Протокол № 04/04) // Нотариальный вестник. – 2004. - № 9.

21. Закон Самарской области от 16.07.2004 г. № 122-ГД (ред. от 27.12.2018) «О государственной поддержке граждан, имеющих детей» // Волжская коммуна. – 2004. – 22 июля. – № 133.

22. Постановление Правительства Самарской области от 27.11.2013 г. № 684 (ред. от 03.04.2019) «Об утверждении государственной программы Самарской области «Развитие жилищного строительства в Самарской области» до 2021 года» // Волжская коммуна. – 2013. – 26 декабря. - № 431(28847).

Специальная литература

23. Алексеев С.С. Право собственности. Проблемы теории. – М.: Норма, 2007. – 634 с.

24. Алексеев С.С. Современное гражданское право - знак и ключевое звено новой эпохи // Проблемы развития частного права: Сборник статей к

юбилею Владимира Саурсеевича Ема / Под ред. Е.А. Суханова, Н.В. Козловой. - М., 2011. – С. 210-216.

25. Анненков К. Начала русского гражданского права. Выпуск первый. - СПб., 1900. – 260 с.

26. Анненков К. Система русского гражданского права. Т. 2. Права вещные. - СПб., 1895. – 310 с.

27. Арзиани С.Э. Право общей собственности социалистических организаций в советском гражданском праве: Дис. ... канд. юрид. наук. - Одесса, 1983. – 180 с.

28. Ахметьянова З.А. Вещное право: учебник. – М.: Статут, 2011. – 233 с.

29. Богомолов Ю., Устьяев Л. Общая собственность и судебное усмотрение // Новая адвокатская газета. - 2011. - № 1. - С. 9 – 12.

30. Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Особенности раздела общего имущества супругов, приобретенного за счет бюджетных средств // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2019. - № 1. - С. 46 - 51.

31. Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Проблемы определения долей в праве собственности на жилые помещения, приобретенные с использованием средств материнского капитала // Семейное и жилищное право. - 2016. - № 5. - С. 33-36.

32. Бронникова М.Н., Савельева Н.М. Раздел между супругами (бывшими супругами) жилого помещения, приобретенного с использованием мер социальной поддержки: проблемы теории и практики // Вестник Тверского государственного университета. Серия: Право. – 2014. - № 4. - С. 31-35.

33. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. - М.: Статут, 2018. – 886 с.

34. Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Часть Особенная. Вещное право. - СПб., 1909. – 422 с.

35. Глушкова Е.А. Преимущественные гражданские права и секундарные права: проблемы соотношения // Современное право. - 2016. - № 8. - С. 47 - 52.
36. Гражданское право : учебник / Под общ. ред. М. В. Карпычева, А. М. Хужина. – 2-е изд., перераб. И доп. – М. : ИД «ФОРУМ» : ИНФРА-М, 2015. – 866 с.
37. Гражданское право : учебник / С. С. Алексеев, Б. М. Гонгало, Д. В. Мурзин ; ред. С. С. Алексеев. - 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Проспект ; Екатеринбург : Институт частного права, 2012. – 733 с.
38. Дюги Л. Конституционное право. Общая теория государства. – М.: Типография т-ва И.Д. Сытина. 1908. – 966 с.
39. Желонкин С.С. К вопросу о правовой природе извещения в механизме реализации преимущественного права: правовая определенность или судебское усмотрение // Вестник арбитражной практики. - 2017. - № 4. - С. 16 - 22.
40. Жученко С.П. Иски о выделе доли (в праве общей собственности) // Иски и судебные решения: Сборник статей / Рук. авт. кол. и отв. ред. М.А. Рожкова. – М.: Статут, 2009. – 360 с.
41. Зарубин А.В. Правовая природа извещения о продаже доли в общей собственности на недвижимое имущество // Российский судья. - 2018. - № 12. - С. 5-8.
42. Зарубин А.В. Природа доли в праве общей долевой собственности // Нотариус. - 2018. - № 7. - С. 31 - 34.
43. Звездина Т.М. Бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме // Юрист. - 2018. - № 5. - С. 25 - 30.
44. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве. Часть первая // Вестник гражданского права. - 2009. - № 4. - С. 198 - 234.
45. Зубарева Н. Основания возникновения и механизм действия преимущественного права покупки // Право и экономика. - 2006. - № 7. - С. 45 – 51.

46. Иоффе О.С. Советское гражданское право. - М.: Юридическая литература, 1967. – 670 с.
47. Камышанский В.П., Волкова Е.В. Осуществление преимущественных прав в отношении по отчуждению имущества // Современное право. - 2010. - № 6. - С. 61 - 63.
48. Киракосян С.А., Бежан А.В. Споры об устранении препятствий в пользовании общим имуществом многоквартирного дома // Юрист. - 2017. - № 23. - С. 23 – 27.
49. Козлов Р.П. Правовое регулирование общей долевой собственности в РФ: Дис. ... канд. юрид. наук. - М., 2008. – 199 с.
50. Козьменко О.Г. Модели общей собственности по гражданскому законодательству Российской Федерации: Дис. ... канд. юрид. наук. - Ростов н/Д, 2006. – 210 с.
51. Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный) / Под общ. ред. В.М. Жуйкова. - М.: КОНТРАКТ, 2006. – 420 с.
52. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации // ВВАС РФ. - 2009. - № 11.
53. Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству: Дис. ... канд. юрид. наук. - Томск, 1970. – 190 с.
54. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М.: Юристь, 1999. – 433 с.
55. Минкина Л.М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления: Дис. ... канд. юрид. наук. - Самара, 2004. – 190 с.
56. Михайлов В.К. Порядок использования дополнительной господдержки семьями с детьми при улучшении жилищных условий (к 10-летию реализации закона) // Семейное и жилищное право. - 2018. - № 1. - С. 62-66.

57. Мыскин А.В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного Суда РФ. - М.: Статут, 2018. – 140 с.
58. Нерсисянц В.С. Философия права: Учебник для вузов. – М.: Издательство НОРМА, 2001. – 726 с.
59. Никитин А.В. Некоторые аспекты предоставления в пользование общего имущества многоквартирного дома // Семейное и жилищное право. - 2018. - № 6. - С. 41 - 45.
60. Новицкий И.Б. Римское частное право. 6-е изд., стереотип. - М.: Гуманитарное знание, ТЕИС, 1996. – 620 с.
61. Орлянкина Е.К., Разинкина Е.Н. Проблемы раздела отдельных видов имущества супругов // Современное семейное право России и тенденции его развития: теория и практика: Сборник тезисов по итогам Всероссийской научно-практической видеоконференции, 22 мая 2018 г. / Отв. ред. И.В. Бакаева, В.Е. Стрегло; Южный федеральный университет. Ростов-на-Дону; Таганрог: Издательство Южного федерального университета, 2018. - С. 66-71.
62. Пандекты: Вещное право / Пер. с нем. Т. 2 (Т. 1: ч. 2) / Под ред. А.Ф. Мейендорф; Пер.: А.Ю. Блох, А.Я. Гальперн; Соавт.: И. Бирман. 6-е изд., испр. - СПб.: Гос. тип., 1905. – 426 с.
63. Постатейный комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации / Под ред. П.В. Крашенинникова. - М.: Статут, 2005. – 630 с.
64. Прокопьев В.Н. К вопросу о сущности собственности // Право собственности в России (Вопросы теории и практики). Сборник статей Международной научно-практической конференции / Под ред. Н.М. Коршунова, В.В. Маркина, Б.Н. Алейникова. – Пенза, 2006. – С. 83-94.
65. Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1: Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. – 2-е изд., стереотип. – М.: Статут, 2011. – 790 с.

66. Рубаник В.Е. Собственность и право собственности: юридические, философские, социологические, экономические подходы в их историческом развитии. В 3 т. Том 1. Отношения собственности и их отражение в восточнославянской традиции права собственности. – М.: Издательство «Юрлитинформ», 2010. – 270 с.

67. Савельева Н.М. Проблемы правового регулирования имущественных отношений бывших супругов по распоряжению общим имуществом // Семейное и жилищное право. - 2018. - № 1. - С. 76-80.

68. Синцов Г.В., Феоктистов Д.Е. Тенденции правового регулирования отчуждения долей в праве общей долевой собственности // Правовые вопросы недвижимости. - 2018. - № 2. - С. 11 - 15.

69. Скловский К., Смирнова М. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. - 2003. - № 10. - С. 88 - 98; № 11. - С. 103 – 108.

70. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 3-е изд. – М.: Дело, 2002. – 213 с.

71. Соловьев В.С. Оправдание добра / Соч.: в 2 т. Т. 1. – М., Мысль, 1988. – 540 с.

72. Стрембелев С.В. Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: Монография. - М.: Волтерс Клувер, 2010. – С. 244.

73. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. - М., 1991. – 277 с.

74. Тархов В.А., Рыбаков В.А. Собственность и право собственности. 3-е изд., доп. - М., 2007. - 344 с.

75. Черноморец А.Е. Некоторые теоретические проблемы права собственности в свете Гражданского кодекса РФ // Государство и право. – 1996. – № 1. – С. 95-99.

76. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - Т. 1. 11-е изд. - М., 1914. – 623 с.

Материалы юридической практики

77. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» // БВС РФ. – 2017. - № 8.

78. Постановление Пленума ВАС РФ от 12.07.2012 г. № 42 «О некоторых вопросах разрешения споров, связанных с поручительством» [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

79. Определение Верховного Суда РФ от 07.08.2018 г. № 46-КГ18-30 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

80. Определение Верховного Суда РФ от 13.07.2017 г. № 87-КГ17-9 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

81. Определение Верховного Суда РФ от 25.07.2017 г. № 18-КГ17-105 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

82. Определение Верховного Суда РФ от 05.07.2016 г. по делу № 5-КГ16-64 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

83. Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013 г. по делу № 5-КГ13-13 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

84. Определение Верховного Суда РФ от 22.01.2013 г. по делу № 78-КГ12-32 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

85. Определение Верховного Суда РФ от 14.01.2005 г. № 12-В04-8 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

86. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 07.08.2018 г. № 46-КГ18-30 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

87. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 26.01.2016 г. № 18-КГ15-224 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

88. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 24.06.2016 г. по делу № 304-КГ16-369, А67-928/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

89. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 22.01.2013 г. № 78-КГ12-32 // БВС РФ. - 2013. - № 8.

90. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 14.01.2005 г. № 12-В04-8 // БВС РФ. - 2005. - № 9.

91. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 12.07.2017) // БВС РФ. – 2018. - № 9.

92. Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016) [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

93. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за первый квартал 2010 года (утв. Постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 16.06.2010) (ред. от 08.12.2010) (Извлечение) // БВС РФ. – 2010. - № 9.

94. Апелляционное определение Верховного суда Республики Башкортостан от 27.03.2019 г. по делу № 33-6385/2019 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

95. Апелляционное определение Верховного Суда Республики Татарстан от 09.09.2013 г. по делу № 33-10866/13 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

96. Постановление Президиума Самарского областного суда от 21.02.2019 г. № 44Г-22/2019 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

97. Апелляционное определение Самарского областного суда от 09.01.2013 г. по делам № 33-118/2013, № 33-12053/2012 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

98. Кассационное определение Орловского областного суда от 09.11.2011 г. по делу № 33-1666 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

99. Определение Пермского краевого суда от 20.02.2013 г. по делу № 33-1424 [Электронный ресурс]// СПС КонсультантПлюс».

100. Определение Приморского краевого суда от 11.11.2013 г. по делу № 33-9403/2013 [Электронный ресурс]// СПС КонсультантПлюс».

101. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.12.2018 г. № Ф04-4083/2017 по делу № А70-11813/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

102. Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.07.2016 г. № Ф06-10807/2016 по делу № А72-5631/2015 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

103. Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 07.11.2014 г. по делу № А33-17011/2013 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

104. Постановление ФАС Дальневосточного округа от 13.02.2012 г. № Ф03-6508/2011 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

105. Постановление ФАС Поволжского округа от 27.11.2008 г. по делу № А12-4506/08 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

106. Апелляционное определение Московского городского суда от 08.07.2016 г. по делу № 33-24614/2016 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

107. Апелляционное определение Московского городского суда от 16.04.2013 г. № 11-12014/13 [Электронный ресурс] // СПС КонсультантПлюс.

108. Решение Ставропольского районного суда Самарской области по гражданскому делу № 2-8/2017(2-3136/2016)~М-2528/2016 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://stavropolsky--sam.sudrf.ru/> (дата обращения: 29.04.2019).