

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

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль)/специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности»

Студент

С.С. Букликова

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

Ю.В. Смоляк

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

## Аннотация

Актуальность работы определяется тем, что принятая в 1993 г. Конституция Российской Федерации закрепляет одно из важнейших экономических прав человека – право частной собственности. Данное право является одной из экономических основ конституционного строя. Вместе с тем провозглашение этого права без соответствующей правовой регламентации возможности его защиты было бы фикцией. В связи с этим помимо непосредственно перечня прав и свобод человека и гражданина Конституция России закрепляет также и основы их юридической защиты.

Во-вторых, по данным Генеральной прокуратуры Российской Федерации, только в 2021 г. в рамках надзора за соблюдением прав и свобод человека и гражданина было выявлено свыше 2,4 тыс. нарушений, которые возникают по причине осуществления неправомерных действий как органами публичной власти, так и гражданами.

Применительно к праву собственности нарушения могут заключаться в неправомерном ограничении какого-либо из правомочий, составляющих содержание данного права. Причина этого отчасти кроется в установленной в ч. 2 ст. 35 Конституции Российской Федерации возможности иметь имущество в собственности не только единолично, но и совместно с иными лицами. В связи с этим сегодня в России широкое распространение получил режим общей долевой собственности, когда каждый из собственников владеет лишь долей общего имущества (как движимого, так и недвижимого). Оснований для появления долевой собственности множество – развод супругов, раздел наследства, выделение доли и т. д. Однако чаще всего в долевую собственность переходят жилые помещения.

Целью работы является рассмотрение владения, пользования, распоряжения имуществом в праве общей долевой собственности, выявление проблемы и путей совершенствования данного института.

Задачи:

- рассмотреть понятие права общей долевой собственности;
- выделить основания возникновения общей долевой собственности;
- исследовать особенности владения, пользования, распоряжения имуществом;
- изучить особенности отчуждения доли в общей собственности;
- проанализировать процесс раздела имущества и выдела из него доли.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие при осуществлении прав владения, пользования и распоряжения в праве общей долевой собственности.

Предмет исследования – правовые нормы, регулирующие особенности владения, пользования и распоряжения в праве общей долевой собственности.

Нормативно-правовой основой исследования послужило действующее законодательство, в частности конституция РФ, Гражданский Кодекс (далее – ГК РФ), федеральные законы и иные нормативные правовые акты, а также материалы судебной практики.

Работа состоит из введения, двух глав и пяти параграфов, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

## Оглавление

Введение.....	5
Глава 1 Понятие и сущность общей долевой собственности.....	8
1.1 Понятие права общей долевой собственности .....	8
1.2 Основания возникновения общей долевой собственности .....	16
Глава 2 Особенности реализации права общей долевой собственности .....	21
2.1 Особенности владения, пользования, распоряжения имуществом.....	21
2.2 Особенности отчуждения доли в общей собственности .....	28
2.3 Раздел имущества и выдел из него доли .....	33
Заключение .....	37
Список используемой литературы и используемых источников.....	40

## Введение

Принятая в 1993 г. Конституция Российской Федерации закрепляет одно из важнейших экономических прав человека – право частной собственности. Данное право является одной из экономических основ конституционного строя. Вместе с тем провозглашение этого права без соответствующей правовой регламентации возможности его защиты было бы фикцией. В связи с этим помимо непосредственно перечня прав и свобод человека и гражданина Конституция России закрепляет также и основы их юридической защиты.

По данным Генеральной прокуратуры Российской Федерации, только в 2021 г. в рамках надзора за соблюдением прав и свобод человека и гражданина было выявлено свыше 2,4 тыс. нарушений, которые возникают по причине осуществления неправомерных действий как органами публичной власти, так и гражданами.

Применительно к праву собственности нарушения могут заключаться в неправомерном ограничении какого-либо из правомочий, составляющих содержание данного права. Причина этого отчасти кроется в установленной в ч. 2 ст. 35 Конституции Российской Федерации возможности иметь имущество в собственности не только единолично, но и совместно с иными лицами. В связи с этим сегодня в России широкое распространение получил режим общей долевой собственности, когда каждый из собственников владеет лишь долей общего имущества (как движимого, так и недвижимого). Оснований для появления долевой собственности множество – развод супругов, раздел наследства, выделение доли и т. д. Однако чаще всего в долевую собственность переходят жилые помещения.

В связи с падением реальных доходов населения под влиянием различных экономико-политических и иных факторов многие граждане сознательно становятся собственниками долевой недвижимости. Однако такое решение таит в себе много подводных камней, так как сособственники в силу различных обстоятельств (характера, низкой правовой грамотности и т. д.)

могут чинить препятствия в реализации права собственности на жилое помещение в полном объеме.

Бесспорным является утверждение о том, что собственность представляет собой образующий фактор жизнедеятельности как человека, так и всего общества. Наличие права полного распоряжения материальными благами позволяет реализовывать собственные интересы, наиболее сильно влияет на развитие гражданского оборота. Потому важным является изучение вопросов функционирования института права собственности, изучение отдельных аспектов его практического применения, выделение законодательных пробелов с целью их изучения и дальнейшей разработки способов устранения.

Цель работы – рассмотреть владение, пользование, распоряжение имуществом в праве общей долевой собственности, выявить проблемы и пути совершенствования данного института.

Данная цель предполагает постановку следующих задач:

- рассмотреть понятие права общей долевой собственности;
- выделить основания возникновения общей долевой собственности;
- исследовать особенности владения, пользования, распоряжения имуществом;
- изучить особенности отчуждения доли в общей собственности;
- проанализировать процесс раздела имущества и выдела из него доли.

Объект исследования – общественные отношения, возникающие при осуществлении прав владения, пользования и распоряжения в праве общей долевой собственности.

Предмет исследования – правовые нормы, регулирующие особенности владения, пользования и распоряжения в праве общей долевой собственности.

Нормативно-правовой основой исследования послужило действующее законодательство, в частности конституция РФ, Гражданский Кодекс (далее – ГК РФ), федеральные законы и иные нормативные правовые акты, а также материалы судебной практики.

При написании работы использовались следующие методы научного познания: метод анализа и обобщения, логический, формально-юридический методы исследования.

Работа состоит из введения, двух глав и пяти параграфов, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

В первой главе раскрываются теоретические аспекты общей долевой собственности: понятие права общей долевой собственности, основания возникновения общей долевой собственности.

Во второй раскрываются особенности реализации права общей долевой собственности: особенности владения, пользования, распоряжения имуществом в праве общей долевой собственности; особенности отчуждения доли в общей собственности; раздел общедолевого имущества и выдел из него доли.

В заключении подведены общие выводы по итогам исследования.

## **Глава 1 Понятие и сущность общей долевой собственности**

### **1.1 Понятие права общей долевой собственности**

В статье 8 Конституции Российской Федерации, а также в п. 1 ст. 212 ГК РФ указано, что в нашей стране признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности в равной мере. При этом иные формы собственности не поименованы в законодательстве, что породило целый ряд вопросов и дискуссий о том, могут ли они существовать или нет, а также об обоснованности в целом разделения права собственности на различные формы и признания единого права собственности с единым содержанием независимо от его субъектов [2, с. 21].

«По известному римскому изречению, «общая собственность — мать раздоров». К сожалению, это изречение подтверждает свою актуальность и в наше время. Право общей собственности, в частности право общей долевой собственности, хотя и признается законом и защищается им, но отнюдь не поощряется» [5, с. 22]. Если мы обратимся к ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), то здесь мы видим попытку дать легальное определение общей собственности и общей долевой собственности. Здесь говорится, что имущество, находящееся в собственности двух или более лиц, принадлежит им на праве общей собственности, и если выделяются доли каждого собственника в праве общей собственности — то это долевая, а если определение долей не происходит, то это совместная. 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. Эта норма — исключение из правила, правило — собственность должна быть отдельной: в отношении делимых вещей для возникновения общей собственности необходима специальная договоренность субъектов либо указание закона.



Прежде чем приступить к рассмотрению понятия общей долевой собственности, рассмотрим и охарактеризуем понятие собственности. «Следует отметить, что понятие собственности неоднократно используется в различных нормативных правовых актах, однако при этом законодатели не определили его в действующем гражданском законодательстве» [2, с. 21]. Иными словами, фиксированного определения прав собственности не существует, поэтому это понятие быстро получило развитие в отечественной юридической науке. Институт прав собственности выступает основным источником формирования рыночных отношений и оказывает непосредственное влияние на процесс развития нового российского государства в начале XXI века.

«Право собственности является вещным правом, которое относится к абсолютно субъективному гражданскому праву. Оно предоставляет его владельцу, т.е. собственнику возможность удовлетворить личные интересы и получить полезное свойство от вещи своими прямыми действиями» [2, с. 21]. Согласно Гражданскому кодексу под собственником понимается лицо, которое может владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом [20, с. 321].

И.В. Хлопцев обращает наше внимание на то, что право собственности является наиболее широким, но не безграничным вещным правом, а пределы установлены и в гражданском законодательстве, и в нормах отраслей публичного права. Идея неограниченности вещных прав отходит на второй план во второй половине двадцатого века, и перед законодателями появляется проблема необходимости соблюдения баланса частных и публичных интересов. Таким образом, учитывая все ограничения на право собственности, которые появляются и в конституционном праве, и в административном, и в уголовном праве, институт права собственности является комплексным правовым институтом. Однако на данный момент основная совокупность норм института права собственности содержится в ГК РФ во втором разделе,

хотя И.В. Хлопцев говорит о том, что там отсутствует «подлинное вещно-правовое содержание» [54].

Общность института собственности подтверждается, тем фактом, что в данных взаимоотношениях участвуют не только собственники имущества, а также и другие лица» [2]. Конечно, наиболее широко право собственности регулируется гражданским правом. Однако конституционное право закрепляет общий характер норм, регулирующих собственность. Уголовное право, в свою очередь, содержит нормы, защищающие право собственности граждан.

«Содержание права включает в себя 3 полномочия: право владения, право пользования и право распоряжения» [6, с. 114].

«Право владение – это возможность иметь у себя в хозяйстве какую-либо вещь (имущество); данное право основывается и охраняется законом.

Право пользования – это возможность извлекать из вещи полезные свойства. Однако, применительно, например, к жилым помещениям, законодатель ограничивает право пользование, если помещение используется в качестве производственных и иных целей.

Право распоряжения – это возможность определять судьбу вещи (продажа, передача в наследство и др.).

Рассмотренная триада прав рассматривается в единстве и представляет собой содержание права собственности» [18, с. 1].

Проанализируем коллизионные моменты, возникающие в процессе осуществления вышеуказанных прав. Статья 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, отмечает, что собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Из данной нормы можно сделать вывод, что содержание права собственника, например, на жилые помещения, чем упомянутая триада прав.

«Так как при смене жительства собственник может владеть, но не пользоваться своим имуществом. Также на практике возникают случаи, когда на имущество может быть наложен арест. При таком положении дел собственник не лишается права собственности, а лишь ограничивается в нем. Так как право собственности может быть ограничено, можно судить об относительной свободе собственности» [1, с. 65].

«Следует отметить, что ограничения права собственности могут быть применимы лишь в следующих случаях:

- защита основ конституционного строя, здоровья, прав и интересов субъектов правоотношений, охраны природы и других особо важных культурных ценностей;
- в связи с требованиями определенного рода структур, таких как: центр гигиены и эпидемиологии, МЧС и т.д.;
- существование определенного рода договоров, которые регламентируют ограничения в действиях собственника;
- в иных случаях, установленных ГК РФ» [14, с. 21].

«Таким образом, собственность является очень сложной и неоднозначной системой отношений, она находит отголоски и в юриспруденции, и в экономической науке. Право собственности играет огромное значение как в гражданских, конституционных, так и в уголовных взаимоотношениях, поэтому данный институт можно по праву назвать межотраслевым» [18, с. 43].

ГК РФ предусматривает два вида общей собственности (находящейся в собственности нескольких лиц) - долевая и совместная.

В настоящее время наблюдается тенденция увеличения частной собственности, сосредоточенной в руках одного человека. Между тем, исторический анализ становления института собственности говорит о том, что первоначальное зарождение его рассматривалось с точки зрения коллективного владения вещью. Само формирование общества первоначально зависело от образования семей как образующих ячеек. Семьи, где все

имущество принадлежало непосредственно его членам на равных правах, впоследствии преобразовывались в рода, которые переняли указанный признак и возвели в качестве главенствующего принцип коллективности интересов, основывающийся, в том числе, и на общей собственности на имущество рода [1, с. 134-135].

С развитием общественных отношений, в частности, выделением семей из родов, появлением необходимости вести собственное хозяйство, произошел постепенный переход от коллективной к частной собственности. Переходным этапом стало формирование долевой собственности: когда семьи, входящие в один род, все еще обладали коллективным правом на общее имущество, однако, для обеспечения самостоятельного существования использовали раздельно в соответствии с долями, которые им выделяли в зависимости от вклада [7, с. 75].

В отечественном праве впервые вопросы регулирования общей собственности были отражены в документе 1900 года, а именно Своде Законов гражданских. Акт содержал указание на возможность установления права собственности двух и более лиц на одну вещь, при этом доли собственников получили наименование «жребий». На основании изложенного делаем вывод о том, что первоначальное зарождение собственности рассматривалось с точки зрения коллективной принадлежности определенного имущества, среди которого в большей степени следует выделить землю и дома, поскольку данные объекты непосредственно обеспечивали жизнедеятельность рода.

На современном этапе развития гражданского права вопросам права общей собственности посвящены положения гл. 16 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ).

В настоящее время право общей долевой собственности – это не просто право собственности, принадлежащее двум и более лицам, а это некое особое субъективное право.

«Есть разные воззрения на феномен общей долевой собственности, но большинство юристов пытается разобраться в этом вопросе, исходя из

очевидного для многих факта, что общая долевая собственность на вещь предполагает существование одного субъективного права на одну вещь у нескольких лиц одновременно. По этой причине так популярно ныне представление о доле в праве как о фрагменте права. Доля в праве воспринимается как отличный от права феномен, как некая новая сущность: не совсем право, не совсем собственность. Но все же у сособственника есть правовые возможности хотя бы просто потому, что об этом говорит закон» [18, с.90]. К чему это приводит на практике? Один из сособственников не может ничего противопоставить другому сособственнику. С его стороны один собственник не может претерпеть вреда, ему сложно показать защищаемое в споре с ним благо, поскольку существующее благо не только его — оно общее. А ведь механизм юридической защиты конструируется вокруг прав и объектов прав.

«С другой стороны, вселяющийся сособственник тоже не может похвастаться полноценным статусом правообладателя, но закон же признает за ним возможность владеть, пользоваться и распоряжаться вещью. Как же он может быть правонарушителем, даже если вселяется в квартиру вопреки воле уже живущих там людей? Сложно сказать, откуда в нашем праве эта идея, что при долевой собственности существует на вещь одно право, которое делится между сособственниками» [5, с. 130].

Е.А. Суханов пишет, что одним из основных постулатов континентальной правовой системы «является невозможность установления двух одинаковых прав собственности на одно и то же имущество. Право собственности в его континентальном, в том числе российском, понимании невозможно «расщепить»: оно либо полностью сохраняется за собственником, либо полностью утрачивается им» [6, с. 491].

По его мнению, начало исключительности, которое характеризует право собственности, не допускает совместного существования нескольких таких прав на одну и ту же вещь. Однако возможно, что несколько лиц будут совместными субъектами одного и того же права собственности на одну и ту

же вещь [7, с. 213]. «Все же исключительность права собственности — сомнительный аргумент в данном случае, поскольку существуют ограниченные вещные права, которые ставят под сомнение исключительность права собственности, наделяя субъект правомочиями, сравнимыми с той правовой свободой, которую имеет собственник. Более того, в некоторых случаях законодатель распространяет на соответствующие отношения нормы о праве собственности, но и без такого дозволения применять ГК РФ оно допустимо в качестве аналогии закона» [34, с. 93].

Вот что пишет итальянский исследователь римского права Санфилиппо Чезаре в своем учебнике по римскому частному праву: «При общей собственности в подлинном смысле этого слова неверно будет утверждать, что каждый совладелец располагает ограниченным правом собственности на часть общей вещи, как и то, что у него имеется доля в праве собственности на всю вещь. Скорее он обладает всем правом собственности на всю вещь, но поскольку равное с ним право имеют и другие совладельцы, то различные права собственности, которые все равны между собой и состязаются друг с другом, оказываются взаимно ограниченными. В результате возникает разделение на идеальные доли, соотношенные со стоимостью объекта, которое дает возможность выразить право общего собственника с помощью дроби, имеющей в качестве знаменателя (если в долях нет никакой разницы) число собственников» [8, с. 221].

Так, например, «сособственник, проживающий в квартире, обладает обычным правом собственности, которое достойно обычной для такого права защиты, нарушителем этого права может быть любое другое лицо, в том числе и другой сособственник. Одинаковость статуса сособственников мало что меняет на деле: возможны точно такие же нарушения права, как и со стороны совершенно посторонних лиц, требуются точно такие же меры реагирования на нарушения, какие требуются в любой другой ситуации, когда правонарушителем выступает не сособственник. Но как же быть с тем очевидным фактом, что другой сособственник, претендующий на вселение,

тоже обладает правом собственности? Как пишет Санфилиппо Чезаре, начинается состязание сособственников. Я бы сказал, возникает конкуренция прав. Значит ли это, что сособственники абсолютно одинаковы в своем правовом положении? Нет. Кто же выигрывает эту конкуренцию? Владелец.

Не случайно в проекте № 47538–6/5 федерального закона «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» содержатся нормы, образующие целый подраздел «Владение». Одна из ключевых идей этого подраздела — владельческая защита как особая разновидность защиты, использовать которую могут не только законные владельцы, но и незаконные. Причем незаконный владелец получит право на защиту своего владения даже против собственника. Очевидно, что при таком подходе к пониманию ценности владения оно способно создавать преимущество для владельца в споре между несколькими претендентами на один объект. Если владельцу законодатель предоставит право требовать возврата объекта, то тем более должно быть право у владельца решать вопрос о допуске к объекту каких-либо лиц, даже имеющих права на объект, но не имеющих фактического господства над ним» [22, с. 21].

«Доля в праве собственности — это мера свободного осуществления собственником своих правомочий в условиях множественности прав собственности на одну вещь» [17, с. 23].

Таким образом, право собственности порождает определенные возможности, компетенции, которые владелец права может реализовать. В праве общей долевой собственности есть несколько обладателей одного права, и многие предметы влекут за собой множество компетенций. Речь идет скорее не о разделении закона, а о его умножении. Эти полномочия не равны по силе общему праву, но они вытекают из общего права и, следовательно, обладают присущими ему полномочиями [8, с. 3]. Таким образом, доля — это компетенция, принадлежащая совладельцу, которая по своему юридическому содержанию не равна праву собственности. Это различие между долями в праве собственности и индивидуальным правом собственности заключается

уже в самой природе общей собственности, поскольку никто не может, приобретая вещь в общей собственности с другим лицом, ожидать от этого права такого же полного господства над вещью, как и при индивидуальной собственности.

## **1.2 Основания возникновения общей долевой собственности**

Начнем рассмотрение вопроса с критериев возникновения права общей долевой собственности в нежилом здании.

Необходимо разделять технические (конструктивные) критерии общего имущества как характеристику объекта общей долевой собственности и критерии, характеризующие субъект собственности на общее имущество в здании, множественность лиц на стороне собственников.

«В отношении нежилых зданий можно выделить несколько способов возникновения общей долевой собственности на общее имущество:

- реализация единоличным собственником здания (разделяющий собственник) помещения, выделенного из состава здания (материнский объект) иному лицу, в том числе в порядке приватизации;
- соглашение инвесторов (застройщиков) о разделении имущества в здании на общее и индивидуальное на стадии строительства;
- соглашение собственников помещений в здании.

Разделяющий собственник и застройщик способны определить перечень общего имущества в технической документации, а непосредственно собственники помещений в здании вправе принимать решения и вступать в соглашения об изменении состава общего имущества, а также выделении в нем особых категорий» [23, с. 21].

Таким образом, возникновение общей долевой собственности на общее имущество может быть связано с определенным перечнем субъектов, способных определять состав такого имущества. К ним можно отнести



застройщика (инвестора), разделяющего собственника, а также непосредственно собственников помещений в здании.

«В России только в отношении многоквартирных домов законодательством о долевом строительстве прямо предусмотрена обязанность застройщика фиксировать в проектной документации информацию о составе и технических характеристиках общего имущества, однако раздел для такой информации в проектной документации отсутствует. Для нежилых зданий в законодательстве нет подобного требования, что является пробелом в регулировании, подлежащим устранению законодателем.

В многоквартирном доме кадастровый учет ведется пообъектно, право собственности в ЕГРН регистрируется на каждое помещение (квартиру) отдельно, независимо от количества собственников. Общее имущество в доме изначально ни за кем индивидуально не регистрируется, а дом не существует как объект гражданских прав (только как технический, кадастровый объект).

При разделении нежилого здания ситуация иная. В ЕГРН регистрируется право собственности на здание как единый объект гражданских прав. При выделении в его составе помещения прекращается право собственности на здание в целом. Оставшаяся часть здания за вычетом образованных помещений ставится на кадастровый учет как самостоятельное помещение, площадь которого включает общее имущество, если разделяющий собственник специально не выделит общее имущество как самостоятельное здание. В итоге право собственности на общее имущество может сохраниться за прежним собственником здания» [33].

«Размер доли в праве на общее имущество не влияет на возможность его использования. В мировой практике существуют механизмы закрепления интенсивности использования общего имущества за определенными собственниками. Это может быть закрепление права на исключительное использование либо, наоборот, ограничение прав на использование общего имущества определенными собственниками. Такие права могут быть как вещными, так и обязательственными. В Греции, например, право

исключительного использования общего имущества отнесено к ограниченным вещным правам (соглашение, регулирующее или изменяющее взаимные права и обязанности собственников, оформляется нотариально и регистрируется в книге передачи прав, является обязательным для последующих собственников), в то время как в Германии такое право рассматривается как личное, основанное на соглашении собственников помещений, а если оно внесено в Поземельную книгу, то оно становится элементом индивидуальной собственности» [27, с. 654].

«Общая собственность на земельный участок возникает в следующих случаях:

- в собственность двух или нескольких лиц поступает имущество, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Например, при наследовании неделимого земельного участка несколькими наследниками; приобретении в собственность одного земельного участка несколькими лицами, не являющимися супругами или участниками крестьянского (фермерского) хозяйства; при продаже (дарении) единоличным собственником доли в принадлежащем ему земельном участке;
- по соглашению сторон происходит определение долей в общей совместной собственности (например, при заключении супругами брачного договора) - п. 5 ст. 244 ГК РФ;
- происходит раздел имущества, находящегося в общей совместной собственности, по решению суда (например, при разделе совместно нажитого имущества супругов, выделе доли в праве общей собственности) - п. 5 ст. 244 ГК РФ» [46, с. 76].

Определение долей в праве общей долевой собственности на земельный участок производится в соответствии с общим порядком, установленным ст. 245 ГК РФ [29, с. 21].

Если доли участников долевой собственности не могут быть определены

на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными (п. 1 ст. 245 ГК РФ).

Законом предусмотрены случаи, когда размер долей собственников может быть изменен. В процессе владения и пользования земельным участком он (как и любое другое имущество) может преобразовываться и улучшаться за счет вкладов собственников.

Пункт 2 ст. 245 ГК РФ предусматривает, что соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

В отношении делимых улучшений действует правило о поступлении их в собственность того участника, который эти улучшения произвел.

Принимая решение о направлении средств материнского (семейного) капитала на приобретение жилья на основании договора купли-продажи, необходимо учитывать особенности использования материнского (семейного) капитала.

Жилое помещение может быть приобретено только в общую собственность родителей и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей). Размер долей определяется по соглашению сторон (п. 4 ст. 10 Закона N 256-ФЗ). Закон не устанавливает ограничения относительно порядка распределения долей, они могут быть определены любым способом, но собственниками должны стать все члены семьи.

В письме Минфина России от 12.09.2016 N 03-05-06-03/53302 содержится указание на необходимость нотариального удостоверения соглашения об определении долей.

В случае если жилое помещение приобретено не в общую собственность, для получения материнского (семейного) капитала необходимо предоставить письменное обязательство оформить жилое помещение в общую (долевою) собственность в течение 6 месяцев с момента перечисления ПФР денежных средств.

Если распределение долей в приобретаемом жилом помещении отражено в договоре купли-продажи, заключение отдельного соглашения о распределении долей не требуется [57, с. 76]. Возникновение долевой собственности в данном случае влечет за собой правовые последствия. Во-первых, у супругов появляется заранее установленный режим долевой собственности в отношении указанного имущества. Во-вторых, дети становятся собственниками квартиры, что создает сложности с дальнейшим распоряжением квартирой - необходимо согласие органов опеки и попечительства до достижения детьми 18 лет. В случае раздела имущества, приобретенного супругами за счет средств материнского (семейного) капитала, применяются не только положения ст. ст. 38, 39 СК РФ, но и ч. 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ. Средства материнского (семейного) капитала не являются совместно нажитым имуществом супругов. Дети должны признаваться участниками долевой собственности на объект недвижимости, приобретенный (построенный, реконструированный) с использованием указанных средств (п. 5 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016); п. 12 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016)).

Итак, возникновение общей долевой собственности на общее имущество может быть связано с определенным перечнем субъектов, способных определять состав такого имущества. К ним можно отнести застройщика (инвестора), разделяющего собственника, а также непосредственно собственников помещений в здании. Можно сказать, что собственность является очень сложной и неоднозначной системой отношений, она находит отголоски и в юриспруденции, и в экономической науке. Право собственности играет огромное значение как в гражданских, конституционных, так и в уголовных взаимоотношениях, поэтому данный институт можно по праву назвать межотраслевым.

## **Глава 2 Особенности реализации права общей долевой собственности**

### **2.1 Особенности владения, пользования, распоряжения имуществом**

По общему правилу распоряжение жилым помещением, которое находится в общей долевой собственности, осуществляется в соответствии с принятым всеми сособственниками соглашением. «Однако это не лишает конкретного участника общей долевой собственности возможности распоряжаться своей долей по личному усмотрению, например, заключать в отношении нее договоры купли-продажи, мены, дарения, залога и другие сделки. При этом любая процедура возмездного отчуждения доли в праве общей собственности не будет признана законной без соблюдения продавцом доли положений о преимущественном праве покупки доли (ст. 250 ГК РФ) [33, с. 12].

В силу положения ст. 250 Гражданского кодекса РФ, при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении [38, с. 322].

Под преимущественным правом покупки понимают гражданские права субъективного характера, которые предоставляются конкретному лицу в виде возможности требования относительно действий другого лица [3].

В этом контексте следует помнить, что при продаже доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество третьему лицу, возникает необходимость уведомления остальных участников долевой собственности.

Необходимо отметить, что законодатель не обязывает получить от собственников согласия на отчуждение, смысл ее заключается в своевременном сообщении остальным участникам долевой собственности о предстоящей продаже, с целью реализации их прав и законных интересов.

Так, Т. обратился в суд с иском о прекращении права собственности ответчика С. на комнату в коммунальной квартире, перевести на Т. права и обязанности покупателя С. по договору купли-продажи на указанное жилое помещение, признать за Т. право собственности на спорное жилое помещение и считать заключенным между Б. и Т. договор купли-продажи данного жилого помещения с дополнительными условиями, взыскать с Б. в пользу истца судебные расходы, признать прекращенным обязательство в этой части, возложить на С. обязанность передать истцу ключи от спорного жилого помещения.

В обоснование исковых требований истец указал, что является собственником комнаты в коммунальной квартире. Собственником другой комнаты в этой же квартире являлся Б., который продал эту комнату С., а предложение о преимущественном праве покупки истцу направил уже после подписания договора купли-продажи. В ответ на предложение истец направил Б. уведомление о желании воспользоваться своим преимущественным правом покупки и проект договора купли-продажи спорной комнаты с дополнительными условиями покупки жилого помещения, а также направил заявление в орган кадастрового учета о том, что он не отказывается от покупки этой комнаты. Вместе с тем переход права собственности от Б. к С. был зарегистрирован. Т. полагал, что отчуждение спорной комнаты произведено с нарушением преимущественного права покупки истца.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что факт направления Т. ответа о желании воспользоваться своим правом преимущественной покупки без подписания договора купли-продажи не свидетельствует о реализации такого права, поскольку месячный срок дается участнику долевой собственности на

приобретение продаваемой доли, а не на выражение согласия на ее приобретение.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции установил, что в уведомлении, направленном в адрес Б. в месячный срок, Т. выразил готовность заключить договор купли-продажи спорного жилого помещения на существенных условиях договора, и предпринял действия, направленные на реализацию права преимущественной покупки, однако Б. уклонился от заключения с ним договора купли-продажи [48, с. 743].

В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от преимущественного права покупки отчуждаемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков. Законодатель принял норму закона о том, что, если участником долевой собственности на недвижимое имущество является несовершеннолетний, ему, как и другим собственникам, принадлежит преимущественное право покупки продаваемой доли [4].

Сегодня является актуальной проблема регистрации сделок с долями в объектах недвижимости, которые регулируются Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Внесение изменений в редакцию ч. 1 ст. 42 указанного закона установили дополнительные полномочия нотариусов при заключении таких сделок. К примеру, при отчуждении доли недвижимого имущества одним из участников общей долевой собственности другому сособственнику причитающейся доли, установлена обязанность нотариального удостоверения оформления соответствующего договора [10].

Необходимость нотариального удостоверения сделки предусмотрена и в случае заключения договора по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или гражданину, признанному в установленном законом порядке ограниченно дееспособным. Кроме того, ч. 4 ст. 10 Закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», установлен вид собственности, возникающей у лиц, в чью

собственность поступает жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала [33, с. 12].

С преимущественным правом покупки доли корреспондирует обязанность участника долевой собственности, желающего продать свою долю, и известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу, а при изъявлении желания уполномоченным лицом продать ему свою долю.

Иными словами, если собственник произвел отчуждение своей доли с нарушением преимущественного права другого собственника, то последний вправе обратиться в суд за защитой своих нарушенных прав.

Данное правило, по нашему мнению, ухудшает положение собственника, который не имеет право продать свою долю по более высокой цене, чем рыночная, которую не имеет возможности приобрести, к примеру, сосед, имеющий преимущественное право на покупку доли, но согласен приобрести посторонний покупатель [11].

Анализ судебной практики показывает, что большинство дел, связанных с признанием договора купли-продажи доли недействительным, связано с ненадлежащим уведомлением участников долевой собственности. Либо продавец рассылает уведомления туда, где сособственники не могут их получить, либо участники долевой собственности уклоняются от их получения [43, с. 11].

Полагаем, что в целях снижения споров о надлежащем извещении, целесообразно передавать его через нотариуса. Кроме того, Росреестром предусмотрена возможность извещения участников долевой собственности о продаже одним из собственников своей доли через официальный сайт Росреестра в случае, когда число сособственников более двадцати.

Заметим, что, если продавец известил сособственников о продаже доли через сайт Росреестра, при обращении к нотариусу подтверждать это не требуется, поскольку нотариус проверит данную информацию в специальном разделе сайта Росреестра, в котором опубликованное извещение доступно для



просмотра в течение 3 месяцев. Безусловно, каждому из участников общей долевой собственности принадлежит доля в праве, а не доля вещи. Право собственности является единым, и предоставляет определенную компетенцию своим обладателям. Отличие доли в праве собственности и права личной собственности кроется уже в самой природе общей собственности, так как никто не может, приобретая вещь в долевую собственность с другим лицом, распоряжаться ею только в своем интересе [12].

Таким образом, «содержание ст. 250 ГК РФ обусловлено необходимостью предоставления правовой защиты гражданам, которые остаются сособственниками жилого помещения и которые, возможно, не против увеличения принадлежавших им долей в праве общей собственности за счет доли выбывающего участника. Соблюдение и обеспечение баланса интересов всех совладельцев имущества, находящегося в общей долевой собственности, всегда будет одной из приоритетных задач гражданского законодательства» [42, с. 12].

К сожалению, нельзя констатировать, что норма ст. 250 ГК РФ защищает права сособственников жилого помещения во всех ситуациях, которые преподносит им жизнь. Явным недостатком правила о преимущественном праве покупки доли выступает его узкая сфера применения, а именно только при заключении возмездных сделок по отчуждению долей в праве общей собственности [53]. Данная формулировка позволяет недобросовестным участникам общей долевой собственности, более не имевшим интереса в сохранении нормального порядка владения, пользования и распоряжения жилым помещением, заключать в пользу посторонних лиц безвозмездные сделки – договоры дарения, дабы избежать формальностей, навязанных нормой ст. 250 ГК РФ. Ввиду отсутствия у выбывающего совладельца каких-либо законодательно определенных обязанностей по уведомлению о переходе права собственности на его долю третьему лицу на основании дарения остальных сособственников, последние нередко узнают о случившемся в

момент появления нового участника общей долевой собственности на пороге жилого помещения [55].

В сущности, проблема такого «правомерного» обхода правила о преимущественном праве покупки доли сводится к тому, что недобросовестный сособственник жилого помещения подменяет договор купли-продажи на договор дарения, тем самым совершая притворную сделку (п. 2 ст. 170 3 ГК РФ) [36, с. 654].

Согласно разъяснениям высших судебных инстанций, под притворной сделкой следует понимать сделку, совершенную для прикрытия другой сделки, в том числе сделки на иных условиях, с иным субъектным составом.

Прикрывая реальную сделку, лица могут заключить не одну сделку, а цепочку взаимосвязанных сделок. В подобных ситуациях все прикрывающие сделки будут считаться единой ничтожной сделкой [13].

На сегодняшний день признание договора дарения недействительной (ничтожной) сделкой является частью механизма защиты нарушенного преимущественного права покупки продаваемой доли [52]. Однако, исходя из анализа судебной практики, истцам затруднительно представить суду аргументированные доказательства притворности такой сделки. Кроме того, требование признать договор дарения ничтожной сделкой почти всегда соединяется с требованием о переводе прав и обязанностей покупателя в праве общей долевой собственности на истца, которое может быть удовлетворено судом при соблюдении истцом трехмесячного срока, установленного п. 3 ст. 250 ГК РФ. Как указывалось выше, в большинстве случаев сособственники жилого помещения обнаруживают нарушение своего преимущественного права покупки доли после истечения установленного срока, что приводит к неизбежному отказу в удовлетворении заявленных требований [9, с.43].

Проблема обхода нормы ст. 250 ГК РФ ранее неоднократно поднималась в научной юридической литературе, а некоторые исследователи указывают выявленное упущение в правиле о преимущественном праве покупки

продаваемой доли в качестве причины существования иных проблемных аспектов в области регулирования общей долевой собственности.

Так, Л. Ю. Рамзаева отмечает, что законодатель предусмотрел ряд мер по защите сособственников от недобросовестного совладельца при заключении последним договора купли-продажи доли в праве общей собственности, однако подобные меры перестают действовать в отношении того же круга лиц при заключении договора дарения, чем активно пользуются квартирные рейдеры [8, с. 137].

С. А. Волконская и Д. Л. Кондратюк пишут, что сегодня безвозмездные сделки по отчуждению жилого дома в виде договора дарения зачастую преследуют цель дробления доли в праве общей собственности, ввиду чего договор дарения становится легальным инструментом порождения микродолей [35, с. 117].

Существующие в научной юридической литературе варианты решения проблемы обхода правила о преимущественном праве покупки доли направлены, прежде всего, на изменения и дополнения правовой конструкции ст. 250 ГК РФ [51].

На взгляд П. А. Захаровой, для разрешения проблемы обхода нормы ст. 250 ГК РФ целесообразно дополнить действующее законодательство положением, устанавливающим обязательное получение дарителем доли в праве общей собственности согласия всех сособственников жилого помещения на совершение дарения его доли. Так недобросовестные долевые собственники не смогут более обходить институт преимущественной покупки [6, с. 80].

Данное предложение не поддается обоснованию с теоретической точки зрения, поскольку введение подобного правила противоречило бы принципу недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела (об этом подробно говорилось выше), а также содержанию ст. 246 ГК РФ, предусматривающей, что любой участник общей долевой собственности вправе распоряжаться своей долей без чьего-либо одобрения [50].

М. А. Бабкин в качестве устранения поставленной проблемы предлагает внести норму, регулирующую процедуру заключения договора дарения одним из собственников с третьими лицами, в частности, допускающую такую сделку в строго определенных случаях, например, когда одаряемыми выступают близкие родственники, члены семьи. В иных случаях дарителю доли должна быть вменена обязанность обосновать заключение подобного договора [54, с. 103].

Н. И. Пристанкова видит решение проблемы обхода правила о преимущественном праве покупки доли в необходимости введения ограничения по субъектному составу договора дарения, а именно: сузить круг потенциальных участников договора дарения до лиц, проживающих либо имеющих право проживать в спорном жилом помещении, если иное не вытекает из соглашения собственников [7, с. 129].

Изложенные позиции не лишены недостатков. К примеру, не исследованным остается вопрос о том, в какой предельно допустимой степени родства должны находиться даритель и одаряемое лицо. Также не выяснено, будут ли к возможным субъектам договора дарения доли в праве общей собственности относиться и бывшие члены семьи участника общей долевой собственности, которые в силу закона могут сохранить за собой право пользования жилым помещением, пусть и на определенный срок [15].

Таким образом, несмотря на высказанные критические замечания, все вышеизложенные предложения по изменению и дополнению нормы ст. 250 ГК РФ в своей совокупности могут стать эффективным решением проблемы обхода правила о преимущественном праве покупки продаваемой доли недобросовестными собственниками.

## **2.2 Особенности отчуждения доли в общей собственности**

В современном законодательстве России понятие «незначительная доля» употребляется, более того является основанием для принудительного

выкупа части жилого помещения. Но несмотря на это, практика, сложившаяся в российских судах по вопросам рассмотрения дел о признании доли незначительной, достаточно неоднозначна, и это связано с тем, что высшие суды не выработали до сих пор единой позиции по данному вопросу. Совсем маленькие доли обычно появляются при вступлении в наследство нескольких родственников небольших квартир или при приватизации квартир в общую долевую собственность и т.п. [2, с. 141]. Также в последнее время появилась такая недвижимость, как апартаменты. У одних апартаментов может быть сразу несколько владельцев, причем доли не обязательно должны быть равными [56, с. 191]

Очень важным является тот момент, что при отчуждении долей квартиры, находящейся в общей долевой собственности, по любому виду сделок (купля-продажа, мена, дарение) подлежат обязательному нотариальному удостоверению. Это нужно для того, чтобы предотвратить случаи квартирного рейдерства [49]. Главное, что проверяет нотариус – соблюдено ли преимущественное право покупки остальных собственников квартиры в случае, если речь идет о сделке купли-продажи. Нотариус может самостоятельно уведомить сособственника, если владелец доли по какой-то причине не уведомил сособственников лично. Но, если у сособственника незначительная доля, и он не даёт согласия на отчуждения квартиры целиком и не приобретает доли остальных собственников, тогда возникает проблема принудительного выкупа его доли и выплаты такому сособственнику компенсации [16].

Переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи нужно зарегистрировать (п. 1 ст. 551 ГК РФ). По общему правилу для этого стороны договора должны подать соответствующие заявления (п. 3 ч. 3 ст. 15 Закона о госрегистрации недвижимости).

Со стороны продавца заявление должен подать каждый сособственник (Письмо Минэкономразвития России от 07.03.2019 № Д23и-7278). Но это необязательно, если: оформить нотариальную доверенность от всех

собственников на одного из них или на третье лицо. В этом случае со стороны продавцов будет достаточно одного заявления их представителя (п. 1 ст. 185.1 ГК РФ, ч. 4 ст. 15 Закона о госрегистрации недвижимости); либо удостоверить договор у нотариуса. В этом случае подать заявление сможет любая сторона договора, в том числе через нотариуса (п. 3 ст. 8.1 ГК РФ).

Госпошлину за регистрацию перехода права продавцу платить не придется, так как его право прекращается. Ее должен платить покупатель (пп. 1 п. 2 ст. 333.17, пп. 8.1 п. 3 ст. 333.35 НК РФ) [47].

В отдельных случаях федеральный закон может предусматривать специальные правила извещения собственников. Например, если недвижимость не жилье и собственников больше 20, можно разместить извещение на официальном сайте Росреестра (п. 2 ст. 250 ГК РФ, ч. 4.1, 4.2 ст. 42 Закона о госрегистрации недвижимости) [19].

Извещать необходимо в письменной форме. Следует указать в извещении цену и другие условия продажи, например порядок расчетов. Федеральный закон может устанавливать особенности извещения (п. 2 ст. 250 ГК РФ).

Продавец не должен согласовывать с другими собственниками условия продажи. В частности, за свою долю можно получить любую цену по своему усмотрению [21].

Отправляется извещение по правилам о юридически значимых сообщениях (ст. 165.1 ГК РФ). Чтобы снизить риск споров о том, было ли направлено извещение и с каким содержанием, можно направить его телеграммой с получением в отделении почтовой связи ее копии или передать его через нотариуса. Во втором случае нотариус может выдать свидетельства о направлении извещения и о его передаче, когда адресат получит его (ст. 86 Основ законодательства РФ о нотариате, п. п. 2.3, 2.5 Методических рекомендаций (утв. Письмом ФНП от 31.03.2016 № 1033/03-16-3)).

Если сособственники не купят долю в праве на недвижимость в течение месяца, а на движимое имущество - в течение 10 дней со дня извещения, можно продать ее любому лицу [41, с. 75].

Если все собственники письменно откажутся от преимущественного права покупки, долю можно продать постороннему лицу и раньше (п. 2 ст. 250 ГК РФ).

Лучше всего сохранять доказательства извещения и отказа. Это важно, поскольку любой сособственник вправе в течение трех месяцев требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя, если доля продана с нарушением его преимущественного права покупки (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Тогда доказательства соблюдения установленного порядка могут пригодиться, чтобы защититься от таких требований. Кроме того, они могут потребоваться как при заключении сделки, так и при регистрации перехода права собственности на долю [24].

Вместе с обязанностью в ряде случаев известить других собственников действующее законодательство предусматривает и иные требования. В частности, они касаются формы сделки. Каким бы способом ни отчуждалась доля в праве общей долевой собственности на недвижимость, по общему правилу договор нужно удостоверить у нотариуса. Это обязательно только в ряде случаев - например, если все участники долевой собственности отчуждают свои доли по одной сделке (ч. 1.1 ст. 42 Закона о госрегистрации недвижимости). В остальном соблюдаются те же требования, которые предъявляются к сделкам с недвижимостью.

В большинстве случаев долю в праве общей долевой собственности на недвижимость отчуждают по договору купли-продажи. Такой договор следует оформить в виде одного документа, подписанного сторонами [26].

Эти правила касаются в том числе земельных участков, находящихся в общей долевой собственности. На 01.01.2021 г. площадь земельных участков, находящихся в общей долевой собственности, составляет 57,4 млн га.

Собственник не может распоряжаться своей долей по своему усмотрению без выделения земельной доли из общей долевой или совместной собственности. Исключения составляет продажа или дарение долей в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения без выдела их в натуре сельскохозяйственным организациям или фермерским хозяйствам [38, с. 45].

В процессе продолжающейся научной дискуссии была выявлена сложная природа отношений участия в обществе с ограниченной ответственностью, носящих экономический характер. В Концепции развития гражданского законодательства, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г., нашла свое отражение теория корпоративных правоотношений и, соответственно, корпоративных прав (п.1.3 разд.III) [18], в результате чего острая необходимость в существенных изменениях положений ГК РФ и Закона об ООО, касающихся практически всех значимых вопросов относительно оборота долей, стала очевидной.

Одним из самых значимых итогов реформы гражданского законодательства стало принятие Федерального закона от 30 декабря 2008 г. № 312-216 ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», в соответствии с которым был изменен правовой механизм отчуждения долей в ООО [5, с. 97]. В новой редакции ст.93 ГК РФ и ст.21 Закона об ООО не используется понятие уступки доли или части доли при обозначении иных сделок по их отчуждению, нежели продажа [28].

Таким образом, был введен новый порядок совершения сделок с долями ООО, а основной правовой формой оборота долей стал договор купли-продажи (п.2 ст.21 Закона об ООО). Двумя другими наиболее распространенными видами сделок по отчуждению доли или части доли являются мена и дарение, о чем упоминается в пп. «а» п.12 Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 9 6 декабря 1999 г. 94 № 90/1459.



Большинство ученых сходятся во мнении, что положения ГК РФ о договоре купли-продажи (гл.30 ГК РФ) подлежат применению при продаже доли в уставном капитале ООО лишь в части, не противоречащей положениям Закона об ООО, и с учетом особенностей и характера доли как объекта гражданских прав [14, с. 18].

Таким образом, в связи с тем, что отношения по отчуждению доли достаточно трудно поддаются правовой регламентации посредством норм гл. 30 3 ГК РФ о купле-продаже, мы считаем, что при отчуждении доли в уставном капитале общества следует заключать не «договор купли-продажи», а «соглашение об отчуждении доли».

### **2.3 Раздел имущества и выдел из него доли**

Имущество, находящееся в общей долевой собственности, может быть разделено, из него выделяются доли. Если другие собственники согласны с новым размером долей после раздела имущества, то заключается с ними соглашение. Оно составляется в основном так же, как соглашение об определении долей в праве долевой собственности. Отличие лишь в том, что нужно указать, как меняется размер долей [37]. Для обоснования новых размеров также необходимо указать факты, которые повлияли на это. Если собственники согласовали порядок определения и изменения долей в зависимости от вклада каждого из них в приращение и образование общего имущества, нужно учитывать его положения [39]. Однако и в отсутствие такого соглашения участник, который за свой счет произвел неотделимые улучшения общего имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли. При этом важно, чтобы он соблюдал установленный порядок использования имущества, то есть на выполнение неотделимых улучшений должно быть согласие всех собственников (п. п. 2, 3 ст. 245 ГК РФ, п. 24 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2017)).

Приведем пример. В связи с тем, что Сторона 1 за свой счет провела капитальный ремонт здания, чем значительно улучшила его состояние, стороны договорились об изменении размеров их долей в праве общей долевой собственности на здание. Перечень и стоимость произведенных Стороной 1 работ согласованы сторонами и указаны в Приложении 1 к настоящему соглашению. С момента подписания настоящего соглашения стороны перераспределяют доли в праве общей собственности следующим образом: стороне 1 принадлежит  $\frac{3}{5}$  (три пятых) в праве общей собственности на нежилое здание; стороне 2 принадлежит  $\frac{2}{5}$  (две пятых) в праве общей собственности на нежилое здание. Если сособственники не согласны с новым размером долей, можно обратиться в суд [25, с. 66].

После составления документов их следует подать документы на регистрацию изменений в территориальный орган Росреестра, если это недвижимое имущество. С заявлением в этом случае, как правило, обращаются все участники, чьи доли в праве общей собственности изменяются. Один из участников может подать заявление, если размер долей меняется по решению суда или нотариально удостоверенному соглашению. В последнем случае с заявлением о внесении изменений в ЕГРН также может обратиться нотариус (ч. 2 ст. 42 Закона о госрегистрации недвижимости).

Продать имущество можно только по соглашению всех собственников. Иначе сделка будет недействительной, так как она нарушает требования закона (п. 1 ст. 246, ст. 168 ГК РФ).

Можно оформить соглашение собственников о продаже имущества на конкретных условиях: совместно подписать договор купли-продажи. Но можно и составить отдельный документ- соглашение, в котором будут перечислены основные условия будущей сделки. В таком случае после оформления соглашения заключается с покупателем договор, соответствующий договоренностям с сособственниками [40].

Если продается недвижимость, то также предстоит зарегистрировать переход права собственности на нее [30].

Закон не указывает, как это сделать. Поскольку в данном случае речь идет о соглашении нескольких лиц, которое влияет на их права и обязанности, то есть о договоре, следует ориентироваться на общие требования к форме сделок (п. 1 ст. 420, п. 1 ст. 434 ГК РФ) [44, с. 8].

Можно, чтобы собственники совместно подписали договор купли-продажи: в таком случае никто из них не сможет заявить, что договор не соответствует условиям, которые они согласовали в другом документе.

Также можно составить отдельное соглашение собственников или получить от каждого из них письмо с согласием на распоряжение общим имуществом на определенных условиях [45]. В таком случае можно приложить к соглашению (письму) проект договора купли-продажи или привести в документе основные условия будущей сделки. Следует описать имущество, указать его цену и сроки оплаты. Также можно согласовать, кто из собственников будет передавать имущество, получать деньги от покупателя, когда получатель передаст остальным их долю от продажи и т.д.

Следует соблюсти требования к содержанию и форме договора. Если оформлялось соглашение собственников отдельно, например письмами от каждого из них, необходимо, чтобы договор им не противоречил [31].

Следует иметь в виду, что для некоторых объектов могут быть установлены особенности совершения сделок или преимущественное право покупки [32].

Обязательно следует включить в договор все существенные условия - без них договор будет незаключенным. В первую очередь это предмет. Если продается недвижимость, существенным также является условие о цене (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 555 ГК РФ).

Поскольку собственников несколько, рекомендуется подробно согласовать условие о порядке оплаты. Если покупатель будет выплачивать каждому собственнику его долю стоимости имущества напрямую, укажите в договоре причитающуюся сумму и платежные реквизиты для каждого из них.

Итак, специальных требований к оформлению договора купли-продажи имущества, которое находится в общей долевой собственности, нет. То есть применяются общие для купли-продажи правила. Нотариально удостоверить договор по общему правилу необязательно. Такого требования нет даже для недвижимости, поскольку все доли отчуждаются по одной сделке (п. 1 ч. 1.1 ст. 42 Закона о госрегистрации недвижимости). Однако для некоторых случаев есть исключения, в частности, если отчуждается недвижимость ограниченно дееспособного гражданина (ч. 2 ст. 54 Закона о госрегистрации недвижимости).

Таким образом, имущество, находящееся в общей долевой собственности, может быть разделено, из него выделяются доли. Если другие собственники согласны с новым размером долей после раздела имущества, то заключается с ними соглашение. Оно составляется в основном так же, как соглашение об определении долей в праве долевой собственности.

## Заключение

Подведем итоги исследования. Согласно Гражданскому кодексу под собственником понимается лицо, которое может владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом.

В настоящее время наблюдается тенденция увеличения частной собственности, сосредоточенной в руках одного человека. Между тем, исторический анализ становления института собственности говорит о том, что первоначальное зарождение его рассматривалось с точки зрения коллективного владения вещью. Само формирование общества первоначально зависело от образования семей как образующих ячеек. Семьи, где все имущество принадлежало непосредственно его членам на равных правах, впоследствии преобразовывались в рода, которые переняли указанный признак и возвели в качестве главенствующего принцип коллективности интересов, основывающийся, в том числе, и на общей собственности на имущество рода.

На современном этапе развития гражданского права вопросам права общей собственности посвящены положения гл. 16 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В настоящее время право общей долевой собственности – это не просто право собственности, принадлежащее двум и более лицам, а это некое особое субъективное право.

В праве общей долевой собственности есть несколько обладателей одного права, и многие предметы влекут за собой множество компетенций. Речь идет скорее не о разделении закона, а о его умножении. Эти полномочия не равны по силе общему праву, но они вытекают из общего права и, следовательно, обладают присущими ему полномочиями.

Таким образом, доля — это компетенция, принадлежащая совладельцу, которая по своему юридическому содержанию не равна праву собственности.

Это различие между долей в праве собственности и индивидуальным правом собственности заключается уже в самой природе общей собственности, поскольку никто не может, приобретая вещь в общей собственности с другим лицом, ожидать от этого права такого же полного господства над вещью, как и при индивидуальной собственности.

Собственник не может распоряжаться своей долей по своему усмотрению без выделения земельной доли из общей долевой или совместной собственности.

Право собственности является наиболее широким, но не безграничным вещным правом, а пределы установлены и в гражданском законодательстве, и в нормах отраслей публичного права. Идея неограниченности вещных прав отходит на второй план во второй половине двадцатого века, и перед законодателями появляется проблема необходимости соблюдения баланса частных и публичных интересов. Таким образом, учитывая все ограничения на право собственности, которые появляются и в конституционном праве, и в административном, и в уголовном праве, институт права собственности является комплексным правовым институтом.

Для некоторых объектов могут быть установлены особенности совершения сделок или преимущественное право покупки.

Обязательно следует включить в договор все существенные условия - без них договор будет незаключенным. В первую очередь это предмет. Если продается недвижимость, существенным также является условие о цене (п. 1 ст. 432, п. 1 ст. 555 ГК РФ).

Специальных требований к оформлению договора купли-продажи имущества, которое находится в общей долевой собственности, нет. То есть применяются общие для купли-продажи правила.

Имущество, находящееся в общей долевой собственности, может быть разделено, из него выделяются доли. Если другие собственники согласны с новым размером долей после раздела имущества, то заключается с ними соглашение. Оно составляется в основном так же, как соглашение об

определении долей в праве долевой собственности. Отличие лишь в том, что нужно указать, как меняется размер долей. Для обоснования новых размеров также необходимо указать факты, которые повлияли на это.

Специальных требований к оформлению договора купли-продажи имущества, которое находится в общей долевой собственности, нет. То есть применяются общие для купли-продажи правила. Нотариально удостоверить договор по общему правилу необязательно. Такого требования нет даже для недвижимости, поскольку все доли отчуждаются по одной сделке (п. 1 ч. 1.1 ст. 42 Закона о госрегистрации недвижимости). Однако для некоторых случаев есть исключения, в частности, если отчуждается недвижимость ограниченно дееспособного гражданина (ч. 2 ст. 54 Закона о госрегистрации недвижимости).

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Аблятипова Н.А. Незначительность доли в праве общей собственности как основание прекращения права собственности / Н.А. Аблятипова, А.А. Кравцова // Крымский научный вестник. 2018. № 1 (18). С. 45–51.
2. Аблятипова Н.А. Теоретические и практические аспекты прекращения права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества / Н.А. Аблятипова, Л.Л. Кондрак. В сборнике: Современная юриспруденция: Актуальные вопросы, достижения и инновации. Сборник статей VII Международной научно-практической конференции. 2018. С. 49–52.
3. Апелляционное определение Воронежского 37 областного суда от 17.10.2019 по делу № 33- 5663/2019// СудАкт
4. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы практики // Доклады Башкирского университета. 2017. Т. 2. №3. С. 531-534
5. Волконская С. А., Кондратюк Д. Л. Отдельные проблемы защиты права общей долевой собственности // Образование и право. 2020. № 3. С. 114–
6. Воронцов Г. А. Гражданское право. Краткий курс. За три дня до экзамена / М.: Феникс, 2017. 268 с
7. Величкова О. И. Трансформация имущества супругов: теоретические аспекты и реалии судебной практики // Законы России: опыт, анализ, практика. 2019. № 1. С. 24–27.
8. Ганичева Е. С. Особенности доказывания по делам о защите имущественных прав супругов и пути совершенствования обеспечивающего их реализацию законодательства // Журнал российского права. 2020. № 4. С. 126–140.



9. Гизбрехт Е.Ю. Проблемы правовой регламентации прекращения права общей долевой собственности / Е.Ю. Гизбрехт. В книге: МНСК–2018: Государство и право Материалы 56-й Международной научной студенческой конференции. 2018. С. 101–102.
10. Голубева А.И. Проблемы реализации участниками общей долевой собственности преимущественного права покупки доли / А.И. Голубева. сборнике: Лучшая студенческая статья 2018 сборник статей XVI Международного научно-исследовательского конкурса: в 2 ч. 2018. С. 152–156.
11. Голубева Е. А. Порядок и проблематика изменения статуса жилого помещения / Е. А. Голубева. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. 2019. № 5 (243). С. 227-230.
12. Гомола А. И. Гражданское право / М.: Академия, 2017. - 416 с.
13. Горбачева Л. Н. Гражданское право / М.: Академический Проект, Фонд «Мир», 2017. - 800 с
14. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 29.12.2021)// «Российская газета», № 238-239, 08.12.1994.
15. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021, с изм. от 08.07.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)// Собрание законодательства РФ», 29.01.1996, № 5, ст. 410.
16. Гражданское право / ред. С.П. Гришаева. М.: ЮРИСТЪ, 2018. - 484 с.
17. Гражданское право: Учебник: В 2 томах Том 2 /под общ. ред. Карпычева М.В., Хужина А.М., Демичев А.А. и др. М.: ИНФРА-М, 2016. - 560 с.
18. Гражданское право России. Практикум. Часть 2 /под редакцией П.В. Рамзаева. М.: Ай Пи Эр Медиа, 2018. - 248 с.

19. Гражданское право /Рассолова Т.М. М.:ЮНИТИ-ДАНА, 2015. 847 с. Гражданское право. Особенная часть /Павлова И.Ю. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2016. - 136 с.
20. Гражданское право. Договорные обязательства: Курс лекций /Асмандияров В.М. ФСИН России, 2016. - 213 с.
21. Гражданское право. Внедоговорные обязательства: Учебное пособие / Попович М.М. Вологда: ВИПЭ ФСИН России, 2016. - 83 с.
22. Желонкин С.С. Правовая квалификация извещения в механизме реализации преимущественного права // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. 2017. №3 (75). С. 44-48.
23. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.06.2021, с изм. от 28.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2022)// «Российская газета», № 1, 12.01.2005.
24. Задкова О.А. Выплата компенсации как способ прекращения права общей долевой собственности граждан / О.А. Задкова. В сборнике: Теоретические аспекты юриспруденции и вопросы правоприменения Сборник статей по материалам X международной научно-практической конференции. 2018. С. 74–77.
25. Зарубин А.В. О некоторых вопросах раздела общедолевой жилой недвижимости // Ученые записки Крымского федерального университета имени В.И. Вернадского. Юридические науки. 2019. № 4. С. 286-290.
26. Захарова П. А. Особенности дарения доли жилого помещения //Проблемы науки. 2019. № 6 (42). С. 80-82.
27. Иванова Е. В. Гражданское право России / М.: Книжный мир, 2018. - 816 с.
28. Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020)
29. Кодолов В. А. Гражданское право. Курс-минимум / М.: Магистр, 2018. - 224 с

30. Коршунова Н. М. Гражданское право. В 3 частях. Часть 3 / Под редакцией В.П. Камышанского, В.И. Иванова. М.: Эксмо, 2018. - 480 с
31. Королев В.В. Раздел и выдел доли из имущества, находящегося в общей долевой собственности // Форум молодых ученых. 2020. № 6 (46). С. 329-333.
32. Корнилова Н.В. Об основаниях приобретения права собственности / Н.В. Корнилова // Право и государство: теория и практика. 2017. № 11 (155). С. 6–8.
33. Корнилова Н.В. О производных способах приобретения права собственности / Н.В. Корнилова // Право и государство: теория и практика. 2018. № 3 (159). С. 26–30.
34. Куликова Т.В. Особенности раздела имущества, находящегося в совместной собственности // Наука и образование: хозяйство и экономика; предпринимательство; право и управление. 2019. № 12 (115). С. 83-87.
35. Куликова С.В. Специфика права на долю в общей долевой собственности / С.В. Куликова, А.М. Прилуцкий – Текст : непосредственный // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. 2016. № 2. С. 128-132
36. Леконцева, Д. А. Участие в жилищно-строительном кооперативе как способ реализации жилищных прав работников МЧС России / Д. А. Леконцева. — Текст: непосредственный // Молодой ученый. 2020. № 3 (293). С. 192-194
37. Мардалиев Р. Т. Гражданское право / М.: Питер, 2018. - 256 с.
38. Макроменко В.Д. Понятие права собственности: вчера и сегодня / В.Д. Макроменко. В сборнике: Правозащитная деятельность в современной России: проблемы и их решение Сборник научных трудов III Международной научно-практической конференции. 2017. С. 481–485.
39. Мальцева В.Г. К вопросу о преимущественном праве покупки на объекты недвижимости / В.Г. Мальцева // Вестник современных исследований. 2018. № 7.2 (22). С. 358–360.

40. Минаев П. А. Проблема выдела земель сельскохозяйственного назначения из земель общей долевой собственности / П. А. Минаев. – Текст : электронный // Наука без границ. 2021. № 6 (58). С. 95-101.

41. Муриева Р.П. Проблемы осуществления права общей долевой собственности на недвижимое имущество / Р.П. Муриева, С.А. Сафонова, В.В. Кучмин. В сборнике: Молодой исследователь: вызовы и перспективы Сборник статей по материалам LXXII международной научно-практической конференции. 2018. С. 145–147.

42. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2021)» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 07.04.2021) // «Бюллетень Верховного Суда РФ», № 7, июль, 2021

43. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.10.2021 № 33-КГ21-9-К3 // Документ опубликован не был

44. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 14.09.2021 № 78-КГ21-45-К3 // Документ опубликован не был

45. Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2020 N 305-ЭС20-17471 по делу N А40-219601/2018 // Документ опубликован не был

46. Пашнина И. В., Сафонов А. В. Общее имущество в многоквартирном доме. Текст научной статьи по специальности «Право» // StudNet. 2020. № 1. С. 8-11.

47. Пальцева Е. С. Реализация права на определение порядка пользования жилым помещением собственником и нанимателем: от закона к практике // Семейное и жилищное право. 2020. № 1. С. 39–43.

48. Пристанскова Н. И. Дарение доли жилого помещения: проблемы правового регулирования // Ленинградский юридический журнал. 2018. № 2 (52). С. 125-131.

49. Рамзаева Л. Ю. Проблемы общей долевой собственности жилых помещений // Вестник Саратовской государственной юридической академии. 2019. № 6 (131). С. 135-137
50. Рыбак С. В. Сравнительная цивилистика как научная категория // Актуальные проблемы науки и техники: мат. нац. науч.-практ. конф.: Ростов-на-Дону, 2020. С. 202–204.
51. Рыбина Е.А. Понятие и сущность права собственности / Е.А. Рыбина. В сборнике: Вектор социально-экономического развития и правового обеспечения национальных экономических систем. Международная научно-практическая конференция. 2017. С. 204–209.
52. Семейный кодекс Российской Федерации» от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 02.07.2021)// «Российская газета», № 17, 27.01.1996.
53. Тарарышкина И.С. К вопросу об отчуждении доли в праве общей собственности на недвижимое имущество // Юридическая наука. 2017. №6. С. 78-83.
54. Хлопцев И. В. Историческое развитие права общей долевой собственности на жилище в отечественном дореволюционном законодательстве // Вестник Московского финансово-юридического университета. 2017. №3. С. 134-142.
55. Цекало И.И. Проблемы осуществления права долевой собственности и пути их решения / И.И. Цекало. В сборнике: Актуальные проблемы правового, социального и политического развития России. 2018. С. 256–260.
56. Черячукина Е.А. Нарушение преимущественного права покупки при продаже недвижимого имущества, находящегося в долевой собственности: теория и практика // Юридическая наука. 2017. № 1. С. 64–67.
57. Юкша Я. А. Гражданское право: Учеб. пособие. 4-е изд. М.: ИНФРА-М, 2017. - 400 с.