**СОДЕРЖАНИЕ**

ВВЕДЕНИЕ

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

1.1 Историческое развитие права общей долевой собственности

1.2 Понятие права общей долевой собственности

ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

2.1 Содержание правомочий собственника

2.2 Субъекты права общей долевой собственности

2.3 Объекты права общей долевой собственности

ГЛАВА 3. ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ, ПРЕКРАШЕНИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ. ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПОЛНОМОЧИЙ СОБСТВЕННИКА

3.1 Приобретение права общей долевой собственности

3.2 Прекращение права общей долевой собственности

3.3 Проблемы осуществления права общей долевой собственности

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

ПриложениЕ

# ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы исследования. В Конституции РФ в ст.8 закрепляется, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Статья 35 Конституции конкретизирует и детализирует общие предписания ст.8 о праве собственности, как одной из экономических и юридических основ конституционного строя России, применительно к одной группе субъектов этого права. Право частной собственности принадлежит частным лицам, т.е. физическим лицам (гражданам индивидуально или совместно) и юридическим лицам (организациям, предприятиям). По аналогии государственная собственность принадлежит государству, а муниципальная – муниципальным образованьям. Однако нельзя сказать, что общая собственность принадлежит общественности или обществу.

Для общей долевой собственности характерна множественность субъектов права на один и тот же объект, что вызывает различные спорные вопросы в процессе реализации этого права. Следовательно, существует необходимость в специальном правовом урегулировании отношений общей собственности.

В результате приватизации государственных объектов недвижимости повсеместно сложилось положение, когда одно и то же здание, сооружение оказалось в собственности нескольких, а в ряде случаев и многих коммерческих организаций. В последние годы наибольшей популярностью у граждан и юридических лиц пользуется финансовое участие в строительстве объектов недвижимости с целью последующего получения части построенного объекта в собственность. В подобных ситуациях право общей собственности выдвинулось на одно из ведущих мест в регулировании имущественных отношений и практике правоприменения. Особенно это стало актуальным в отношении долевой собственности.

Актуальность данной темы подтверждается слабой разработкой данной тематики в юридической литературе. Специальных научных работ, посвященных вопросам общей долевой собственности не издано. В основном авторы уделяют внимание вопросам общей собственности на недвижимое имущество и они действительно существенны, но обделяются вниманием иные не менее важные вопросы.

Степень научной разработанности темы. Вместе с тем проблемам права общей долевой собственности посвятили свои работы такие ученые как Балабанов И.Т., Белов В.А., Брагинский М.И., Витрянский В.В., Генкин Д.М., Горемыкин В.А., Дорожинская Е.А., Ем В.С., Еремеев Д.Ф., Ерошенко А.А., Зимелева М.В., Золотько Н.В., Иоффе О.С., Калинин Н.И., Киндеева Е.А., Козырь О.М., Корнеев С.М., Крашенинников П.В., Мананкова Р.П., Мейер Д.И., Новицкий И.Б., Новицкая Т.Е., Новоселова Л.А., Осокина Г.Л., Певницкий С.Г., Победоносцев К.П., Рыбаков В.А., Сергеичева Е.С., Сидоренко А.Д., Скловский К.И., Судаков А.А., Сыродоев Н.А., Тихомиров М.Ю., Толстой Ю.К., Фогель В.А., Фоков А.П., Халфина Р.О., Цыбуленко З.И., Шершеневич Г.Ф., Щенникова Л.В., Ярошенко К.Б. и др.

Вместе с тем как было отмечено проблематика исследований не исчерпана.

Объектом исследования являются общественные отношения по поводу общей долевой собственности.

Предметом исследования выступают нормы гражданского и смежного с ним законодательства по вопросам общей долевой собственности на имущество.

Цель данной дипломной работы – исследовать содержание понятий «общая собственность» и «защита права собственности»; провести анализ общей долевой собственности, оснований их возникновения и способов защиты права собственности; рассмотреть судебную практику применения соответствующего законодательства.

Исходя из намеченной цели поставлены следующие **задачи:**

* определение правовой природы понятия права общей долей собственности,
* определение прав и обязанностей субъектов гражданского оборота при совершении действий, реализующих правомочия собственника;
* исследование правового регулирования указанных вопросов;
* исследование судебно-арбитражной практики;
* разработка предложений по совершенствованию действующего законодательства по исследуемой теме.

По **структуре** забота состоит из введения, трех глав объединяющих в себе восемь параграфов, заключения, списка используемых источников и приложений.

# ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И СУЩНОСТЬ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

#

# 1.1 Историческое развитие права общей долевой собственности

Общая собственность понятие для гражданского законодательства не новое, оно было известно еще римскому частному праву. Общая собственность может возникнуть как случайно (смещение вещей на складе при хранении, определяемых общими родовыми признаками), так и по необходимости (долевое строительство, невозможность поделить созданную вещь).

По мнению многих романистов, первоначально каждый из сособственников обладал полной властью над всем общим имуществом, например имуществом семьи, и мог отпустить на волю общего раба; только в отдельных случаях для действительности акта одного из сособственников требовалось выраженное согласие остальных участников общей собственности, например для установления сервитута, который касался не доли в праве, а имущества в целом. В классическую эпоху каждый из общих собственников мог управлять вещью в целом, даже эффективно отчуждать ее и вносить в нее изменения, будучи ограничен правом воспрещения со стороны других участников, причем большинство не имело преимущества над меньшинством и запрещение одного могло пресечь любое нововведение, задуманное остальными. Подобный порядок взаимоотношений сособственников при распоряжении общей вещью приводил к определенным трудностям в имущественном обороте, поэтому многие объединения, основанные на совместной собственности, распадались. В силу потребности объединения имущества для достижения экономического эффекта, Юстиниан принял и ввел принцип большинства, т.е. большинство совладельцев составляли те из них, которые располагали более 50% доли собственности на предмет. Однако участники общей собственности, оставшиеся в меньшинстве, чьи интересы были ущемлены решением о так сформулированном множестве, могли потребовать выдела или раздела имущества. Впоследствии произошел переход к противоположному режиму: каждый собственник мог свободно совершать те единоличные действия, которые относились лишь к его доле, а вот действия по распоряжению всей вещи он мог совершать лишь с согласия всех других сособственников.

В последующем это правило попало и в российское гражданское право, в котором правило о возможности распоряжения имуществом сособственников только с согласия вначале было сформулировано в ст. 13 главы XVII "О вотчинах" Соборного Уложения Алексея Михайловича 1649 года. Затем данное общее правило нашло отражение и в ст. ст. 546, 555 ч. 1 т. X Свода гражданских законов. Только с согласия всех сособственников имущество, находящееся в общей собственности, могло быть продано, подарено, заложено (т. X, ч. 1, ст. 1632 Свода гражданских законов; т. XI, ч. 2, Устав кредитный, р. VI, ст. 42), отдано в аренду, отчуждено иным образом. Однако в случае убытка от этого для сособственников они были вправе привлечь виновника убытка к ответственности. Следует отметить, что уже тогда в имущественной практике возникала проблема, поскольку посторонние лица, вступающие в сделки с соучастниками, были затруднены в возможности узнать, достигнуто ли общее согласие или нет. Поэтому первоначально Сенатом было высказано мнение, что предмет общей собственности, проданный несколькими соучастниками без согласия других, не подлежит возвращению от покупщика, добросовестно приобретшего вещь. Но постороннее лицо поступает неосторожно, не заручившись согласием всех, и нельзя из-за его неосмотрительности нарушать интересы соучастника, в сделке не участвовавшего и, может быть, не знавшего даже о ней. Впоследствии Сенат изменил свой взгляд на данную проблему и стал признавать подобную сделку недействительной.

В первом советском Гражданском кодексе РСФСР 1922 года, учитывая влияние при его подготовке Проекта Гражданского уложения, было установлено, что распоряжение общей собственностью должно производиться по общему согласию всех участников. Однако законодатель допустил и исключение, поскольку при недостижении согласия распоряжение могло осуществляться по большинству голосов (ст. 62). В Гражданском кодексе РСФСР 1964 года, отчасти под влиянием сложившейся судебной практики, законодатель изменил свою позицию, отказавшись от принципа большинства, тем самым, установив необходимость согласия всех сособственников при распоряжении общим имуществом (ч. 1 ст. 117). Вместе с тем практика пошла по пути возможности судебного рассмотрения спора относительно распоряжения общим имуществом при наличии разногласий между участниками общей собственности.

Своей долей сособственник вправе распорядиться самостоятельно, т.е. исключительно по своей воле. Подобный порядок был установлен уже в римском частном праве, когда каждый сособственник мог независимо от других отчуждать свою долю, обременять ее узуфруктом или закладывать.

В российском законодательстве мы находим упоминание об этом в ст. 14 главы XVII "О вотчинах" Соборного Уложения Алексея Михайловича 1649 года. В Своде гражданских законов было закреплено, что каждый соучастник может самостоятельно распорядиться своей долей, т.е. продать, подарить, завещать или заложить ее, но при этом соучастники пользуются правом преимущества. Переход к постороннему лицу возможен был и помимо распоряжения соучастника, например по праву законного наследования или по взысканию (Устав гражданский, ст. 1188), при конкурсе (Устав торговый, ст. 570), но и в этих случаях другим соучастникам было дано право предупредить такой переход уплатой ценности доли. Таким образом, в Своде гражданских законов впервые в национальном законодательстве при распоряжении своей доли было установлено право преимущественного приобретения доли другими участниками общей собственности, которое заключается в том, что при продаже доли в общей собственности постороннему лицу остальные участники имеют право преимущественной покупки ее по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. В последующем это правило было закреплено в ст. 64 ГК РСФСР 1922 года, ст. 120 ГК РСФСР 1964 года, ч. 1 ст. 250 ГК РФ.

Таким образом, институт общей долевой собственности не является новеллой действующего гражданского законодательства, он весьма детально регламентирован существующим законодательством и имеет давнюю историю.

# 1.2 Понятие права общей долевой собственности

Право собственности определяется как юридически защищенная возможность управомоченного лица осуществлять господство над вещью наиболее абсолютным образом, в максимально возможном объеме и с минимальными ограничениями. К главным отличительным признакам права собственности относится исключительный характер власти собственника над вещью, означающий, что у одной вещи не может быть более одного собственника, а также свобода и независимость собственника от третьих лиц при реализации правомочий владения, пользования и распоряжения вещью. Разумеется, в современном праве выработаны многочисленные средства, имеющие целью гармонизировать и сбалансировать отношения между сособственниками, а также между собственниками и третьими лицами, не допуская нарушения ни частного, ни публичного интереса в процессе реализации правомочий собственника. Иными словами, права собственника, оставаясь абсолютными, не являются безграничными, рамки их реализации задает закон. В отечественном законодательстве за собственником признано право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, но так, чтобы они не противоречили закону и не нарушали права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Права собственника реализуются на основе общеправовых принципов юридического равенства, неприкосновенности, автономии воли и недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. В силу статей 15 (часть 2), 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2) и 55 (части 1 и 3) Конституции Российской Федерации и исходя из общеправового принципа справедливости право собственности должно осуществляться и обеспечиваться защитой на основе соразмерности и пропорциональности, с тем чтобы был обеспечен баланс прав и законных интересов всех участников гражданского оборота - как собственников, так и третьих лиц. При этом возможные ограничения федеральным законом прав владения, пользования и распоряжения имуществом должны отвечать требованиям справедливости, быть адекватными, пропорциональными, соразмерными, носить общий и абстрактный характер, не иметь обратной силы и не затрагивать существо конституционных прав, т.е. не ограничивать пределы и применение основного содержания соответствующих конституционных норм. Сама же возможность ограничений, как и их характер, должна обусловливаться необходимостью защиты конституционно значимых ценностей, а именно: основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Общеизвестно, что вещь может принадлежать на праве собственности не одному, а двум и более лицам, и в таком случае имеет место общая собственность. Существование общей собственности до известной степени противоречит тому, что право собственности предоставляет ее субъекту исключительную, осуществляемую по своей воле и в своем интересе власть над вещью, в случае общей собственности у вещи нет полного господина, исключающего всех других и единолично решающего судьбу вещи. С одной стороны, наличие общей собственности - несомненное препятствие гражданскому обороту, а с другой - она значительно ограничивает свободу усмотрения и автономию воли каждого из участников. 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. Право каждого из собственников в отдельности имеет своим объектом только долю ценности вещи - так понимал суть общей собственности ученый-правовед Г.Ф. Шершеневич. Согласно мнению другого выдающегося русского цивилиста Д.И. Мейера "право общей собственности (сondominium)- это такое право, когда несколько лиц являются субъектами права собственности на одно и то же имущество, но так, что каждому из них принадлежит право только на его идеальную долю". Каковы бы ни были расхождения в объяснении феномена общей собственности, тем не менее как дореволюционные, так и современные ученые-юристы сходятся в том, что вещь в целом, поступающая в общую собственность, принадлежит всем сособственникам вместе, как одному лицу, в то время как объектом права собственности каждого из сособственников является некая идеальная (интеллектуальная) доля в праве собственности. Следует признать, что право общей собственности с содержательной точки зрения, а также в части гарантий его осуществления, охраны и защиты абсолютно идентично по соответствующим параметрам субъективному праву индивидуальной (исключительной) собственности. С той лишь разницей, что на стороне собственника присутствует множественность субъектов.

Гражданский оборот в целом и его участники в частности - стороны договора, и любые третьи лица испытывают определенные трудности и неудобства от того, что в случае общей собственности собственник представлен не одним лицом, а множественностью лиц. К задачам специального правового регулирования в первую очередь относится смягчение, ослабление в интересах стабильности имущественного оборота "эффекта множества собственников одной вещи" до степени создания юридической фикции единства субъекта - носителя права общей собственности.

Отношения общей собственности - это, с одной стороны, отношения сособственников друг с другом, складывающиеся по поводу осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения объектом общей собственности (внутренние отношения), а с другой - это отношения всех сособственников, складывающиеся по поводу объекта общей собственности с любыми третьими лицами (внешние отношения).

Современному российскому законодательству известны два вида общей собственности: долевая и совместная. Возникновение последней возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных федеральным законом (п. 3 ст. 244 ГК). Общая долевая собственность на делимое имущество возникает на основании не только закона, но и договора. Что касается неделимых вещей, то общая долевая собственность на таковые возникает в силу поступления таких вещей в собственность двух или нескольких лиц (п. 4 ст. 244 ГК).

Анализ действующего законодательства позволил ученым сделать обоснованный вывод о появлении особой разновидности права общей долевой собственности. При этом как на главный отличительный признак новой разновидности права общей долевой собственности указывается в первую очередь на отсутствие самостоятельной гражданской оборотоспособности объекта.

Отношения общей долевой собственности на имущество общего пользования, весьма непросты и специфичны. Их специфика проявляется уже на стадии возникновения общей долевой собственности на имущество общего пользования. Основанием возникновения общей долевой собственности на общее имущество является прямое указание закона. Так, например, в ст. 289 ГК РФ установлено, что собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. К.П. Крашенинников справедливо подчеркивает: "Объединение имущества, не относящегося к жилью в многоквартирных домах, но находящегося в собственности различных лиц, происходит не по воле субъекта, а в силу предусмотренных законом юридических фактов... Лицо направляет свою волю на возникновение права собственности на конкретное жилище, но, поскольку существование его в многоквартирном доме невозможно без вспомогательных элементов, одновременно с приобретением права собственности на жилое помещение у него возникает право общей собственности на общее имущество".

До сих пор мы рассматривали особенности осуществления правомочий собственника в отношении принадлежащей ему доли в праве на общее имущество, однако не менее интересные особенности обнаруживаются при анализе правового регулирования осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения по отношению к общему имуществу в целом.

По общему правилу распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ), а владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ).

Нами выделены следующие отличительные признаки, характеризующие общую неделимую долевую собственность:

- основанием возникновения является прямое указание закона;

- оборотоспособность общего имущество в целом ограничена, а доля в праве общей собственности на общее имущество самостоятельной оборотоспособности лишена полностью;

- раздел и выдел в натуре доли в праве собственности на общее имущество невозможен;

- имеется преимущественное право покупки доли в праве на общее имущество;

- правомочия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом осуществляются по решению собственников.

Перечисленные особенности правового режима общей неделимой долевой собственности продиктованы спецификой объекта - общего имущества.

# ГЛАВА 2. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

# 2.1 Содержание правомочий собственника

Наряду с правомочиями владения и пользования в содержание права общей собственности входит правомочие распоряжения имуществом, находящимся в собственности нескольких лиц. В цивилистической литературе широко распространена точка зрения, что только правомочие распоряжения характеризует право собственности как абсолютное, отделяет его от иных вещных и всех обязательственных прав. В дореволюционной доктрине не было определено право распоряжения как таковое, обычно оно описывалось через его содержание. Д.И. Мейер считал, что "право распоряжения заключается в праве прекращения и разъединения права собственности, разъединения навсегда (речь идет, надо полагать, об отчуждении) или на известное время (временное отчуждение, например аренда). Следовательно, по праву распоряжения, собственник может уничтожить вещь, подвергнуть ее отчуждению, заключить относительно ее ту или иную сделку и т.д.". Например, К.П. Победоносцев писал, что "право распоряжения есть, во-первых, право производить в составе вещи всякие изменения соответственно тому или другому назначению или употреблению, по своей воле. Во-вторых, право распоряжения состоит во власти отчуждать имущество в пределах, законом означенных, и отдавать оное в пользование другому". Более скупо определение Шершеневича Г.Ф., указывавшего, что "распоряжение дает возможность совершения различных, возмездных и безвозмездных, сделок". В советский период развития цивилистической мысли ситуация не изменилась. Например, Р.О. Халфина указывает, что описание отдельных основных элементов правомочия распоряжения (совершать сделки, уничтожать вещь, потребляя ее) не может заменить общего определения этого правомочия, однако собственного определения не дает. Генкин Д.М. определил правомочие распоряжения как право собственника своим волевым актом устанавливать те или иные правоотношения с другими лицами по поводу принадлежащих ему вещей. По мнению Д.Ф. Еремеева, распоряжение представляет собой юридически урегулированное общественное отношение между людьми по определению целевого назначения и способа использования продуктов и средств производства, т.е. правомочие собственника совершать по поводу принадлежащих ему вещей сделки по отчуждению, залогу, передаче их в пользование третьим лицам и т.п., а также действия по уничтожению вещей в процессе производительного или личного потребления. С.М. Корнеев в праве распоряжения видел обобщенное выражение множества субъективных прав, принадлежащих собственнику, которые объединяет в обеспеченную и дозволенную законом возможность продать, подарить, сдать внаем или иным образом определить юридическую судьбу своей вещи. Наиболее абстрактным представляется определение А.А. Ерошенко, который считает, что "право распоряжения есть предоставленная законом собственнику возможность устанавливать, изменять и прекращать правоотношения по поводу принадлежащего ему имущества или право собственника определять судьбу своей вещи". Суммируя вышесказанное, можно сказать, что большинство авторов в праве распоряжения видят либо право совершать с имуществом юридически значимые действия - сделки, либо уничтожать имущество в процессе потребления.

Распоряжение и пользование имуществом, равно как право распоряжения и право пользования, тесно связаны между собою, поэтому следует согласиться, что когда собственник сам осуществляет пользование и распоряжение, то вопрос о том, что относится к пользованию, а что к распоряжению, носит отвлеченный характер и практического значения не имеет. Однако это не означает, что в ряде случаев возможно совпадение распоряжения и пользования, поскольку это все-таки самостоятельные правомочия, несмотря на то, что выступают элементами одного субъективного права. Поэтому, на наш взгляд, уничтожение потребляемых вещей при использовании их полезных свойств есть пользование, поскольку стоимость утрачиваемого увеличивает стоимость того, для чего осуществляется использование (т.е. происходит смена формы), при обычном же уничтожении потребляемых или непотребляемых вещей осуществляется распоряжение вещью. Также мы считаем, что осуществление права распоряжения возможно не только в форме сделок, но и иных юридических актов, например актов органов государственной и муниципальной власти, влекущих изменение юридической судьбы собственного имущества. Несмотря на то, что они являются актами распоряжения имущества такого же собственника, как физическое или юридическое лицо, признавать их сделками оснований нет. Резюмируя вышесказанное, представляется возможным дать собственное определение права распоряжения как установленной законом возможности собственника в своем интересе и по собственной воле актами устанавливать, изменять и прекращать правоотношения по поводу принадлежащего ему имущества.

В п. 1 ст. 246 ГК РФ закреплено общее правило, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Это означает, что для отчуждения или уничтожения имущества требуется согласие всех сособственников. Несогласие хотя бы одного из сособственников парализует возможность совершения указанных действий, т.е. принцип большинства при решении данных вопросов не применяется. Следует особо отметить, что размер доли в данном случае значения не имеет. Однако в соответствии с действующим законодательством судебное рассмотрение спора, возникшего в связи с распоряжением общим имуществом, не допускается, о чем свидетельствует буквальное толкование норм ч. 1 ст. 246 и ч. 1 ст. 247 ГК. В ч. 1 ст. 247 ГК содержится указание на то, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом; в ч. 1 ст. 246 ГК РФ указания на возможность обращения в суд при недостижении согласия нет. Обе нормы являются императивными, поэтому стороны в соглашении между собой не могут изменить указанного положения, т.е. ограничить возможность обращения в суд за установлением порядка владения и пользования общим имуществом, и наоборот, предусмотреть судебный порядок разрешения спора при отчуждении или уничтожении имущества.

Сложность представляют случаи, когда отчуждается движимое имущество одним из сособственников без согласия других участников. Естественно, что приобретатель может и не знать о долевой собственности на указанное имущество. Как было показано выше, дореволюционная практика исходила из признания таких сделок недействительными. В гл. 16 ГК РФ "Общая собственность" этот вопрос специально не урегулирован, поэтому следует руководствоваться положениями гл. 9 ГК РФ "Сделки". В общей норме в ст. 168 ГК РФ закреплено, что сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения. Анализ специальных составов недействительных сделок в ГК РФ (ст. ст. 169 - 179) и других нормативно-правовых актов показывает, что они не могут быть применены к нашим случаям. Представляется, что в данном случае будет действовать общая норма ст. 168 ГК РФ, поскольку распоряжение общим имуществом без согласия всех сособственников нарушает требование закона, а именно ч. 1 ст. 246 ГК РФ, поэтому такие сделки следует считать ничтожными.

Если распоряжение общим имуществом в долевой собственности требует согласия всех участников общей собственности, то своей долей сособственник вправе распорядиться самостоятельно, т.е. исключительно по своей воле. Подобный порядок был установлен уже в римском частном праве, когда каждый сособственник мог независимо от других отчуждать свою долю, обременять ее узуфруктом или закладывать.

На дарение преимущественное право не распространяется, поскольку оно связано с личным характером взаимоотношений дарителя и одаряемого, то и при ренте следует учитывать эти обстоятельства. На наш взгляд, правила о преимущественной покупке не могут распространяться на договор пожизненного содержания с иждивением, поскольку личность того, кто будет непосредственно или опосредованно осуществлять уход, имеет первостепенное значение для будущего получателя ренты. При пожизненной и постоянной ренте личность будущего плательщика для получателя ренты существенного значения иметь не может. При пожизненной ренте рентная плата (рента) возможна только в денежной форме (ч. 1 ст. 597 ГК РФ), что с личностью не связано (любое денежное обязательство безлично). При постоянной ренте плата возможна как в денежной форме, так и через предоставление услуг или выполнение работ, но права и обязанности по постоянной ренте переходят в порядке универсального правопреемства (при наследовании у физических и реорганизации у юридических лиц), что отрицает личный характер такой ренты. Таким образом, право преимущественной покупки должно распространяться на случаи отчуждения имущества по договорам постоянной и пожизненной ренты, когда первоначально имущество передается за плату, а к такой передаче применяются правила гл. 30 ГК РФ.

Теперь целесообразно рассмотреть механизм реализации права сособственника распорядиться своей долей в праве долевой собственности с соблюдением права преимущественной покупки (мены, ренты) других сособственников. Желая произвести отчуждение своей доли и определившись с ценой и прочими условиями отчуждения (например, формой и сроками оплаты) независимо от того, найден ли потенциальный приобретатель, собственник обязан известить своих сособственников о данных условиях в письменной форме. Законом не установлены какие-то особые требования к такому извещению. Это может быть обычное письмо, телеграмма, факс, письмо с извещением. Однако впоследствии могут возникнуть проблемы при доказывании факта извещения, поэтому предпочтительно произвести его при участии нотариуса. В соответствии со ст. 86 Основ законодательства о нотариате передача различных по своему содержанию заявлений является нотариальным действием, которое обеспечивает официальное подтверждение, в нашем случае, факта уведомления сособственников об отчуждении доли в праве общей долевой собственности. Таким образом, передача через нотариуса данного заявления будет являться доказательством выполнения предусмотренных законом требований о соблюдении преимущественного права покупки (ст. 250 ГК РФ). Заявление, которое просят нотариуса передать, представляется ему в количестве экземпляров, соответствующем количеству сособственников, плюс один, который остается у нотариуса. После передачи заявления по просьбе лица, подавшего заявление, ему может быть выдано свидетельство о передаче заявления (ч. 2 ст. 86 Основ), в котором указывается содержание переданного заявления, а также, в необходимых случаях, содержание и дата поступившего ответа на это заявление либо сведения о том, что ответ в установленный срок не поступил. Выдача свидетельства о передаче заявления является самостоятельным нотариальным действием, подтверждающим факт передачи информации определенному лицу.

Заявление сособственника может быть передано лично нотариусом лицу, которому заявление предназначено, как по месту жительства, так по месту нахождения (или работы), но обязательно под расписку. Уведомление может быть передано по почте с обратным уведомлением либо с использованием телефакса, компьютерных сетей и иных технических средств. В последнем случае заявление передается вместе с сопроводительным письмом нотариуса, в котором должны быть указаны срок для ответа и адрес, по которому ответ должен быть направлен.

В случае неполучения ответа по истечении тридцати дней, если отчуждается доля в праве собственности на недвижимое, и десяти дней - на движимое имущество, участник вправе произвести отчуждение постороннему лицу. До окончания указанного срока участник вправе распорядиться своей долей только в том случае, если получит отказ других сособственников. Законодатель прямо не определяет, в какой форме должен быть высказан отказ. Логично предположить, что в письменной, поскольку и извещение осуществляется в такой форме. Мы полагаем, что подобный ответ чрезмерно прямолинеен, ведь сущность извещения заключается в своего рода легитимации действия отчуждающего сособственника, т.е. он получает разрешение продавать свою долю. Как известно, полномочие должно быть выдано в той форме, которая необходима для совершения сделки. Поэтому и отказ от преимущественного права может быть выдан в той же форме, которая требуется для заключения сделки по отчуждению имущества (напомним, что форма может определяться родом имущества или лицами). В любом случае этот вопрос требует своего законодательного решения, как, например, в отношении отчуждения доли в недвижимом имуществе. В соответствии с п. 1 ст. 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" к заявлению о государственной регистрации могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные. В этом случае государственная регистрация права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

Открытым остается вопрос: какое правовое значение имеет это извещение. Некоторые авторы считают его односторонней сделкой - офертой, которой сособственник предлагает приобрести свою долю другим участникам общей долевой собственности. Например, Э.П. Гаврилов пишет, что "смысл извещения состоит не в том, что продавец извещает остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю третьему лицу, а в том, что он предлагает каждому из остальных участников купить ее у него. Значит, такое извещение является односторонней сделкой - офертой, и последствия его определяются ст. ст. 155, 435 и 436 ГК". С таким мнением трудно согласиться, поскольку предложение, которое может быть расценено как оферта, должно обладать таким существенным признаком, как направленность, т.е. оно должно выражать намерение лица считать себя заключившим договор с адресатом на указанных в нем условиях в случае положительного ответа.

Нарушить право преимущественной покупки возможно только при отчуждении доли в праве общей долевой собственности на движимое имущество, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. При отсутствии таких документов регистратор отказывает в государственной регистрации. Он же проверяет соблюдение тридцатидневного срока на ответ сособственников, и если к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, регистратор прав обязан приостановить государственную регистрацию до истечения месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, если на день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек.

В случае несоблюдения нормы ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки любой другой участник долевой собственности вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя. Тем самым установлен особый случай замены лица в обязательстве, о котором, как ни странно, практически не пишут, рассматривая данный институт гражданского права.

Требовать перевода на себя прав и обязанностей другие сособственники вправе и в тех случаях, когда отчуждающий долю уменьшил цену или изменил прочие условия отчуждения. Размер и характер такого изменения значения не имеют. Подобное правило, кстати, служит препятствием для занижения цены по договору в целях уменьшения налогооблагаемой суммы, поэтому сособственники "вынуждены" продавать доли за реальные суммы, а не указанные в актах инвентаризации. Последнее, о чем необходимо упомянуть, это срок исковой давности. Законом установлен сокращенный срок подачи такого иска в три месяца (п. 3 ст. 250 ГК РФ), однако исчисление его следует вести по общим правилам, т.е. с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права преимущественной покупки отчуждаемой другим участником доли, а не с момента совершения сделки по отчуждению, так как нормами гл. 16 ГК не установлены специальные правила исчисления срока исковой давности (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

Теперь обратимся к распоряжению имуществом, находящимся в совместной собственности супругов и членов крестьянского фермерского хозяйства.

Как характер долевой, так и особенности совместной собственности влияют на осуществление распоряжения общим имуществом, основанного на взаимном доверии и единстве личных и имущественных интересов в семье или крестьянском фермерском хозяйстве. Поскольку в совместной собственности нет долей, каждый из супругов имеет одинаковое право на все имущество в целом, в том числе правомочие распоряжения. Гражданским и семейным законодательством установлена презумпция, что супруг, осуществляющий распоряжение общим имуществом, считается действующим с согласия другого супруга (п. 2 ст. 253 ГК РФ, п. 2 ст. 35 СК РФ). Законодательством не конкретизированы виды сделок, на которые распространяется данная презумпция, поэтому, исходя из общего диспозитивного характера гражданско-правового регулирования общественных отношений, следует считать, что таковыми могут быть любые. Однако в советской цивилистической литературе высказывалась точка зрения об ограничении непоименованного, а следовательно, открытого перечня сделок. Так, М.В. Зимелева писала, что "презумпция согласия супруга на совершение сделок по общему имуществу имеется при осуществлении возмездных сделок и отсутствует - при безвозмездных, так как при возмездном отчуждении вещи общее имущество супругов пополняется соответствующим эквивалентом и, таким образом, обеспечиваются имущественные интересы другого супруга. При безвозмездном отчуждении - соответствующий эквивалент в общее имущество не поступает".

Данный порядок распоряжения общим имуществом супругов может быть изменен брачным договором, о чем свидетельствует п. 3 ст. 253 ГК РФ: "Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников". Таким образом, брачный договор является формой замены законного порядка распоряжения общим имуществом на договорный. В брачном контракте стороны могут закрепить правила, касающиеся распоряжения отдельными видами или определенной стоимости имущества. Единственное, что стороны не могут изменить, - это порядок отчуждения недвижимого имущества. Если совершаемая одним супругом сделка подлежит государственной регистрации или нотариальному удостоверению, необходимо ясно выраженное согласие другого на распоряжение имуществом. Такое согласие супруга подлежит нотариальному удостоверению (п. 3 ст. 35 СК РФ), даже если он лично явится к нотариусу или в регистрационную палату, что абсолютно абсурдно и не может не вызвать недоумения. Однако в любом случае отсутствие нотариально удостоверенного согласия не позволит супругу заключить сделку. Соблюдение требования о предварительном согласии супругов на заключение сделки обеспечивается органами, на которые возложена государственная регистрация сделок с недвижимостью, и нотариусами. Если супруг, каким-либо образом сокрыв факт состояния в браке, произведет отчуждение имущества, такая сделка считается оспоримой и может быть признана судом недействительной по заявлению другого супруга в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки (п. 3 ст. 35 СК РФ). Заметим, что при исчислении срока давности началом считается момент, когда лицо узнало или должно было узнать о совершении данной сделки. Некоторые авторы пишут, что "точкой отсчета в данном случае служит момент, когда супруг узнал или должен был узнать о нарушении своего права". Подобное толкование является расширительным и необоснованным, поскольку момент совершения получения информации о сделке и момент, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права, не всегда совпадают. В случае с движимым имуществом сделка может быть признана недействительной по требованию супруга по мотивам отсутствия у супруга, отчуждающего общее имущество, необходимых полномочий для этого, но только в том случае, если будет доказано, что приобретатель знал или должен был знать об этом (п. 3 ст. 253 ГК РФ, ч. 2 п. 2 ст. 35 СК РФ). Такая сделка по смыслу данной статьи является оспоримой, поскольку для признания ее недействительной требуется подача иска. В судебной практике такие споры очень сложны, поскольку доказать факт информирования приобретателя практически невозможно. К таковым, пожалуй, можно отнести только случаи существенного занижения цены и особого состояния супруга, при котором он не мог понимать значения своих действий (алкогольное или наркотическое опьянение).

Осуществление распоряжения имуществом, находящимся в общей совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства, на практике не вызывает каких-либо затруднений.

В соответствии с Федеральным законом "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ порядок распоряжения общим имуществом устанавливается соглашением о создании фермерского хозяйства, для которого определение данного порядка является существенным условием (ст. 4 Закона). В нем стороны могут продублировать законный режим совместной собственности членов крестьянского фермерского хозяйства, в соответствии с которым сделка, совершенная главой фермерского хозяйства, считается совершенной в интересах фермерского хозяйства, если не доказано, что эта сделка заключена главой фермерского хозяйства в его личных интересах (п. 3 ст. 8 Федерального закона от 11 июня 2003 г.), либо установить иной порядок, предоставив правомочие распоряжения иным лицам. Данный режим распространяется и на плоды, продукцию и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского фермерского хозяйства (п. 3 ст. 257 ГК РФ).

Для ведения текущих дел по управлению хозяйством и распоряжению имуществом глава не нуждается в особой доверенности или других специальных полномочиях от его членов. В случае наделения таким правом других лиц им должны быть выданы доверенности или иные управомочивающие документы. Таким образом, только глава крестьянского фермерского хозяйства выступает законным представителем других членов по поводу распоряжения общим имуществом. В остальном режим совместной собственности членов крестьянского фермерского хозяйства тождествен собственности супругов.

# 2.2 Субъекты права общей долевой собственности

«Человек, его права и свободы, - гласит Конституция РФ, - являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина - обязанность государства». Основной закон российского государства охраняет частную собственность гражданина, предоставляет ему право иметь в собственности любое имущество, включая средства производства, владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению единолично или совместно с другими лицами Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения (ст. 35 Конституции РФ). Однако приведенная конституционная норма по существу сталкивает интересы личности и государства, отдавая последнему в конечном счете приоритет, предусматривая возможность национализировать частную собственность.

Конституция РФ закрепляет право граждан и их объедине­ний иметь в частной собственности землю. При этом владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц.

В Конституции РФ в качестве одной из основ конституционного строя признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (п. 2 ст. 8). Формирование правового государства и рыночной экономики в России невозможно без создания равных юридических возможностей для существования всех форм собственности, осуществления на их основе предпринимательской деятельности.

В ст. 35 гл. 2 "Права и свободы человека и гражданина" Конституции РФ содержатся положения, касающиеся охраны частной собственности. Тем самым право частной собственности как важнейшее право человека и гражданина вводится Конституцией в российское законодательство, и никакой иной правовой акт не может изменить положения конституционной нормы. В силу п. 1 ст. 15 Конституция РФ имеет высшую юридическую силу, прямое действие и применяется на всей территории России. Поэтому когда при разработке части первой Гражданского кодекса РФ отдельные ученые предлагали отказаться от понятия "форма собственности" и ограничить упоминание отношений собственности частной, государственной и муниципальной, их предложение было отвергнуто как раз ссылкой на п. 2 ст. 8 Конституции РФ, что нашло отражение в ст. 212 ГК РФ

Ныне норма ст. 35 Конституции РФ о признании и защите права частной собственности детализируется в гражданском, административном, природоресурсном, уголовном и ином законодательстве. Основные же нормы, определяющие правовой режим частной собственности, содержатся в ст. 213 и 217, гл. 14, 15, 16, 18, 20 ГК РФ, правовых актах о приватизации государственного и муниципального имущества

В Конституции РФ закрепляется право каждого гражданина независимо от его возраста и состояния здоровья иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Человек в качестве собственника выступает как физическое лицо. У него может находиться любое имущество, за исключением отдельных его видов, которые в соответствии с законом не могут принадлежать гражданам. В интересах большинства определяются виды имущества, которые находятся исключительно в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципального образования.

Количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан, могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства. Так, законом может быть установлен предельный, размер участка земли, находящегося в частной собственности граждан.

В тех случаях, когда гражданин совместно с другими лицами имеет имущество в собственности, он становится участником общей собственности или вступает в коллективное обладание имуществом, которое является собственностью юридического лица. Если образуются хозяйственные товарищества и общества, производственные и потребительские кооперативы, то гражданин сохраняет обязательственные права к таким юридическим лицам. Если же граждане (равно как и юридическое лицо) образуют общественные и религиозные организации (объединения), благотворительные и иные фонды, объединения юридических лиц (ассоциации и союзы), то они не имеют имущественных прав к этим юридическим лицам (п. 2, 3 ст. 48 ГК РФ).

В Гражданском кодексе РФ конституционное понятие права частной собственности подменено правом собственности граждан и юридических лиц.

В ст. 213 ГК РФ "Право собственности граждан и юридических лиц" сделан значительный шаг в направлении консолидации общего понятия права частной собственности. Коммерческие (за исключением государственных и муниципальных предприятий) и некоммерческие организации, кроме финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям (п. 3 ст. 213 ГК РФ). Однако под некоммерческими организациями в этой статье подразумеваются только потребительские кооперативы (см. ст. 116 ГК РФ) и объединения юридических лиц (ст. 121 ГК РФ), поскольку право собственности общественных и религиозных организаций (объединений), благотворительных и иных фондов регулируется специально п. 4 ст. 213 ГК РФ. Расширение круга некоммерческих организаций в Федеральном законе «О некоммерческих организациях» от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ, в других федеральных законах ставит вопрос не о правах учредителей (участников) этих новых форм некоммерческих организаций, а об отношении названных в законах юридических лиц к организациям, указанным в п. 4 ст. 213 ГК РФ.

Право собственности общественных и религиозных организаций, бла­готворительных и иных фондов сохранило свою специфику. Эти юридические лица могут использовать свое имущество лишь для достижения целей, предусмотренных их учредительными документами. Кроме того, в случае ликвидации рассматривае­мых некоммерческих организаций их имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, используется в целях, указанных в их учредительных документах. Таким образом, право общественных и религиозных организаций, благотворительных и иных фондов сохранило свою специфику, что, учитывая название ст. 213 ГК РФ, позволяет ее трактовать как самостоятельную форму собственности. Оснований для отхода от такой трактовки мы не найдем и в Конституции РФ.

Неверно считать собственность общественных объединений разновидностью частной собственности. Эти формы собственности отличаются друг от друга отношениями, складывающимися как внутри, так и вовне. Каждый член коллективной собственности не вправе по своему усмотрению распоряжаться имуществом, поскольку в силу п. 3 ст. 48 ГК РФ он не имеет имущественных прав к юридическому липу как собственнику. В свою очередь различия между собственностью кооперативов и собственностью общественных организаций состоят в характере и целях их деятельности, в порядке формирования имущества, форме его использования и последствиях в случае прекращения деятельности соответствующих юридических лиц. Общественные объединения призваны служить интересам своих членов, непосредственно не связанным с предпринимательской деятельностью. Распространение общего режима банкротства, предусмотренного ныне действующим Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)", на общественные организации противоречит п. 4 ст. 213 ГК РФ.

Федеральный закон «Об общественных объединениях» от 19 мая 1995 г. № 82-ФЗ (далее - Закон об общественных объединениях) следует рассматривать как дополнительное правовое обоснование для утверждения о собственности общественных объединений как самостоятельной форме собственности, которая регламентируется не только Гражданским кодексом РФ. Прежде всего предметом регулирования названного Закона является реализация гражданами конституционного права на объединение (ст. 30 Конституции РФ). Создаваемые гражданами общественные объединения могут быть зарегистрированы как юридическое лицо и приобрести соответствующие права, но могут функционировать и без государственной регистрации и приобретения прав юридического лица (ст. 3 названного Закона). В ст. 32- 36 Закона четко обозначаются применительно к пяти организационно-правовым формам общественных объединений субъекты права собственности и порядок осуществления ими права владения, пользования и распоряжения имуществом общественных организаций, общественных движений, общественных фондов, общественных учреждений, органов общественной самодеятельности. При этом имущество, закрепляемое на праве оперативного управления за общественными учреждениями, дополняется их правом собственности на созданное и (или) приобретенное ими иными законными способами имущество. Эта норма ч. 2 ст. 35 Закона об общественных объединениях является логическим развитием ст. 296 и 298 ГК РФ, поскольку в ст. 120 ГК РФ понятие "учреждение" сформулировано независимо от формы собственности.

Общественные объединения могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению уставных целей, ради которых они созданы. Общественные объединения могут создавать для этого хозяйственные товарищества, общества и иные хозяйственные организации, а также приобретать имущество для ведения предпринимательской деятельности.

В п. 3 ст. 35 Конституции РФ закреплены важные юридические гарантии права частной собственности. Собственник не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Под лишением имущества следует понимать принудительное (помимо воли собственника) прекращение права собственности на конкретное имущество. В п. 2 ст. 235 ГК РФ дан исчерпывающий перечень случаев, когда имущество может быть принудительно изъято у собственника: обращение взыскания на имущество по обязательствам; отчуждение имущества, которое в силу закона не может принадлежать гражданину или юридическому лицу; отчуждение недвижимого имущества в связи с изъятием земельного участка; выкуп бесхозяйственно содержащих культурных ценностей и домашних животных; реквизиция, конфискация.

Таким образом, право долевой собственности может быть установлено, не зависимо от вещи и вида собственности. Одна и та же вещь, может иметь различных собственников как государство в лице его органов, так и частное лицо. Количество собственников долей не менее двух и более.

# 2.3 Объекты права общей долевой собственности

Объектом права общей долевой собственности может выступать как недвижимое и движимое имущество, делимые и неделимые вещи. Так, машина, диван, телевизор - вещи неделимые, а участок земли, здание - делимые. Судебная практика признает неделимыми и такие вещи, раздел которых в натуре хотя и возможен без изменения назначения, но в значительной степени снижает художественную или материальную ценность вещи (специальная библиотека, коллекция и т.п.). Делимая вещь является таковой до предела, после которого дальнейший раздел влечет утрату ею своего назначения. Поэтому при достижении такого предела она становится неделимой. Делимые вещи могут быть разделены между собственниками с выделением каждому из них его доли в натуре. Неделимая же вещь передается одному из собственников, который выплачивает другим стоимость их долей, либо эта вещь продается, а вырученная сумма распределяется между собственниками пропорционально доле каждого из них. Обязательство, предметом которого является делимая вещь, может быть исполнено по частям в соответствии с правилами ст. 311 ГК, при неделимости предмета обязательства возникает солидарная обязанность (ответственность) или солидарное требование (ст. 322 ГК).

ГК РФ впервые в истории российской цивилистики закреплено понятие недвижимости, которое, безусловно, стало основой всех современных изысканий. Согласно п. 1 ст. 130 к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К ним относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Представители других отраслей науки (философии, экономики и др.) предлагают варианты определения недвижимости с учетом своей отраслевой специфики. Так, И.Т. Балабанов рассматривает недвижимость как финансовую категорию, определяя ее как участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой и др.), а также зданиями и сооружениями. Представляется, что в основе данного определения лежит формулировка ГК РФ, с той лишь разницей, что здесь предпринята попытка уйти от излишней детализации Кодекса. В то же время И.Т. Балабанов допускает некоторые противоречия. По его мнению, недвижимость - это участок территории с соответствующими принадлежностями, среди которых называются природные ресурсы, здания, сооружения. В качестве одной из составных частей указывается и земельный участок. Возникает представление, что это некая абстрактная категория, не имеющая конкретных признаков. Хотя, если учитывать общепризнанное значение, то территория и есть, прежде всего, земельный участок. Именно такое определение дается в словаре С.И. Ожегова: "Территория - это земельное пространство с определенными границами". Получается, что земельный участок одновременно является и самой недвижимостью, и ее составной частью, что невозможно.

В.А. Горемыкин считает, что недвижимость - это товар. Причем само понятие недвижимости отсутствует. Названы лишь ее характерные признаки, такие как стационарность, материальность, полезность, долговечность, износ, разнородность, уникальность и неповторимость.

Справедливости ради следует отметить, что большинство авторов вполне согласны с трактовкой законодателя и их рассуждения сводятся лишь к комментированию указанного определения.

Статья 130 ГК РФ, рассматривая понятие недвижимости, одновременно в качестве синонимов использует три правовых понятия: 1) недвижимая вещь; 2) недвижимое имущество; 3) недвижимость. Но в теории гражданского права они несут различную смысловую нагрузку и было бы не совсем правильно их отождествлять.

Одновременно возникает вопрос о необходимости использования понятия "имущество" в легитимном определении недвижимости. Ведь, как верно отмечает О.М. Козырь, российский законодатель использует термин "недвижимое имущество" в качестве синонима "недвижимых вещей" лишь чисто условно, в действительности ограничивая категорию недвижимости только вещами. Характеристика же предприятия как объекта недвижимости (имущественного комплекса) в рамках ст. 132 ГК РФ представляется исключением, а потому ориентироваться на этот объект в определении статуса недвижимости нецелесообразно. Употребление в этой статье третьего термина - "недвижимость" совершенно излишне, поскольку и "вещь", и "имущество" в принципе охватывают названное явление целиком. Последняя категория, видимо, призвана указать на связь с зарубежным законодательством, где деление на недвижимое и движимое является основным. Этим же подчеркивается особое отношение российского законодателя к тем видам объектов, которые перечислены в ст. 130 ГК РФ, выражающееся в установлении более жесткого правового режима, в частности, государственной регистрации.

Таким образом, следовало бы исключить из ст. 130 ГК РФ упоминание о "недвижимом имуществе" и "недвижимости", усложняющее определение недвижимости, и акцентировать внимание на категории "недвижимая вещь", подчеркивая тем самым, что объектом права на недвижимость являются лишь предметы, имеющие материальную форму.

Особого внимания при анализе данного определения требуют критерии отнесения тех или иных объектов к указанной категории вещей.

Первый критерий основан на естественной природе происхождения вещей, таких как, например, участок земли. Данный критерий не вызывает никаких возражений. Более того, следует признать такую формулировку довольно удачной, ибо речь идет не о земле вообще, а об участке, части земли, определенной площади. Гражданское законодательство рассматривает любую вещь прежде всего с точки зрения возможности ее участия в гражданском обороте в качестве объекта правовых отношений. Это требует четкости в определении того, что является объектом. Нельзя купить просто землю, мы покупаем ее часть, в виде земельного участка. Кроме того, именно те вещи, которые по своему происхождению недвижимы, и должны признаваться таковыми законом в первую очередь.

Другим критерием определения недвижимости является прочная связь вещей с землей, причем настолько, что перемещение этих объектов в пространстве невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

Признак прочной связи с землей является определяющим, и это особенность российской правовой системы. Однако такое понятие довольно спорно. Еще Г.Ф. Шершеневич отмечал, что "вопрос о прочности и связи строения с землею не может быть решен принципиально с полной точностью".

У некоторых современных ученых названный критерий также вызывает несогласие. Так, Е.А. Дорожинская считает, что "определение, данное в Гражданском кодексе РФ, весьма уязвимо, поскольку сомнителен установленный для определения недвижимых вещей оценочный критерий - "перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно". Свое мнение она поясняет ссылкой на высказывание Н.А. Сыродоева: "Современные технические достижения, - пишет он, - позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без "несоразмерного", но и без всякого ущерба их назначению. Если следовать букве закона, то здание, перемещенное не только на соседний участок, но и в соседний район, сохраняет качество недвижимого объекта, если не причинен несоразмерный ущерб его назначению".

Действительно, деревянный дом можно перенести, разобрав его по бревнам, сложив на новом месте заново, многоэтажные дома тоже двигают, не принося им ущерба. В отношении леса и многолетних насаждений данное определение, на наш взгляд, вообще неприменимо.

Кроме названных критериев, которые обычно считают материальными, ст. 130 ГК РФ использует и юридический критерий, относя к недвижимым вещам те объекты, которые по своей природе движимы, но их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель распространил на них правовой режим недвижимости. Это воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации. Очевидно, указание на обязательность такой регистрации должно подчеркнуть идентичность правового режима данных объектов недвижимым вещам.

Некоторые авторы считают, что государственная регистрация еще не свидетельствует о наличии статуса недвижимости. Так, Е.А. Киндеева пишет, что автомобиль или племенной скот тоже регистрируются, но недвижимостью не являются. В данном случае следует согласиться с Е.А. Сухановым, который совершенно справедливо указывает на различие государственной регистрации прав на недвижимость, имеющей гражданско-правовое значение, и технической регистрации отдельных видов имущества. Техническая регистрация, замечает ученый, может влиять лишь на осуществление гражданских прав (например, запрет эксплуатации автомобиля владельцем, не зарегистрированным в этом качестве в органах ГИБДД), но не на их возникновение, изменение или прекращение.

Объектом гражданских правоотношений является не только недвижимое, но и движимое имущество вещи.

Наш мир как единый и непрерывный материальный континуум сплошь состоит из вещей. Именно они стали нашими постоянными спутниками по жизни, традиционно обеспечивая повседневный и привычный комфорт.

Прежде всего, заметим, что сам термин "вещь" многозначен и имеет, как минимум, бытовую, философскую и юридическую интерпретации. Так, с обыденных позиций вещи воспринимаются как «отдельные предметы, изделия».

Первый юридический признак вещи - доступность обладанию.

Современная учебная литература постулирует, что предметы, на данном этапе развития человека для него недостижимые, интеллектуально и физически им не контролируемые, вещами с точки зрения права не являются.

Нередко бывает, что те или иные предметы материи можно осязать в непосредственной близости, например, воду в океане, воздух в комнате. Смысл тут кроется в другом. Если их нельзя точно обособить от других предметов, изолировать от внешнего мира или предметно индивидуализировать, вещами их тоже признать нельзя. Наоборот, природный газ в баллоне, вода в канализации или цистерне являются обособленными объектами и поэтому, будучи доступными обладанию человека, становятся вещами. Состояние, в котором вещь будет обособлена от остального материального мира и, следовательно, доступна человеческому обладанию, можно назвать дискретным.

Даже на международно-правовом уровне закреплено, что поскольку дикие животные, например морские биоресурсы, находятся в естественной среде обитания и не обособлены от нее, они не являются вещами, то есть объектами чьего-либо права.

Второй юридический признак вещи - материальность.

Прежде всего отметим, что в последнее время возросло количество дискуссий о возможности существования в российском гражданском праве так называемых бестелесных вещей. Особенно настоящий всплеск обсуждений дефиниции вещи пришелся на момент последней кодификации гражданского законодательства. К сожалению, сам Гражданский кодекс РФ из-за некорректной, на наш взгляд, редакции некоторых своих норм (ст. 128) дал почву для подобных споров.

Однако в литературе можно встретить и иную позицию. Так, А.П. Сергеев пишет: «Важнейший признак вещей, благодаря которому они и становятся объектами гражданских прав, заключается в их способности удовлетворять те или иные потребности людей. Предметы, не обладающие полезными качествами либо полезные качества которых еще не открыты людьми: объектами гражданско-правовых отношений не выступают».

Данная позиция выражает потребность в выделении еще одного конститутивного признака вещи - ее ценности (полезности). Условно это можно назвать аксиологическим подходом к вещи. Его суть состоит в том, что предметы, не обладающие ценностью (полезностью), вещами не признаются.

Эта мысль теоретически верна, однако, на наш взгляд, надо учитывать, по крайней мере, три следующих обстоятельства.

Во-первых, сама категория "ценность" носит личностный, субъективный оттенок. Это, согласно терминологии теории аргументации, оценочное, ситуативное понятие, не могущее быть эффективным критерием.

По мнению цивилистов, уже сейчас "останки человека и отделенные от его тела части являются вещами". Договоры об отделении частей тела или взятии крови, а также об изъятии внутренних органов после смерти уже признаются действительными, если не нарушают основ публичного правопорядка.

Во-вторых, в нашем быту существует множество предметов, не обладающих очевидной для многих ценностью: любительские фотографии, старая ветошь, черновики, сломанная шкатулка, никому не нужная деловая переписка.

Наконец, в-третьих, ГК РФ уже в первой статье подчеркивает, что гражданское законодательство исходит из свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав. Постулируется, что граждане и организации приобретают и осуществляют их своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству его условий. Таким образом, никто не может запретить продать, скажем, старый ботинок, если у кого-то имеется на него спрос.

Таким образом, объектами права общей долевой собственности может быть абсолютно любое имущество, его характер количество зависит только от субъекта права собственности.

# ГЛАВА 3. ОСНОВАНИЯ ПРИОБРЕТЕНИЯ, ПРЕКРАШЕНИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ. ПРОБЛЕМЫ РЕАЛИЗАЦИИ ПОЛНОМОЧИЙ СОБСТВЕННИКА

# 3.1 Приобретение права общей долевой собственности

Способы приобретения долевой собственности предусмотренные гражданским законодательством весьма различны мы рассмотрим наиболее часто встречающиеся. Прежде всего, это создание хозяйственного товарищества, товарищества собственников жилья, крестьянского (фермерского) хозяйства, вступление в наследство.

В соответствии со ст. 7 Закона об ООО, участниками общества могут быть граждане и юридические лица. Несколько граждан - сособственников доли в ООО не могут выступать как единый участник общества, каждый из них является участником ООО индивидуально. Соответственно каждый сособственник доли в ООО персонально обладает имущественными (право на часть прибыли, право на ликвидационный остаток) и неимущественными правами (право на информацию, право на участие в управлении). Реализация этих прав, однако, имеет особенности, установленные нормами гражданского законодательства.

Исходя из толкования ст. 247 ГК РФ сособственники доли в ООО могут заключить соглашение о порядке реализации прав участников ООО, в том числе определить, кто из общих долевых собственников будет осуществлять правомочия по голосованию на общем собрании участников общества, либо назначить общего представителя (такая норма есть в Законе об АО). При отсутствии указанного соглашения сособственникам доли участия придется каждый раз при голосовании заключать специальное соглашение. Соглашение о порядке пользования общим имуществом является сделкой и может быть заключено в письменной форме.

Имущественные права участника ООО на часть прибыли ООО и на ликвидационный остаток реализуются исходя из принципа равенства долей сособственников, если иное не установлено соглашением между ними. В случае с наследниками или супругами участники общей собственности получают равные доли прибыли или равные части ликвидационного остатка.

В соответствии с п. ст. 290 "Общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме" ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности:

- общие помещения дома,

- несущие конструкции дома,

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру (см. п. 2 ст. 290 ГК РФ).

Так мэрия г. Тольятти обратилась с иском к Обществу с ограниченной ответственностью ПКФ "ПОЛ-строй" о взыскании задолженности по арендной плате согласно договора аренды нежилого помещения № 4823/а от 01.02.2000 г., и пени за просрочку оплаты (договорная неустойка) за период с 11.02.2000 г. по 30.06.2001 г.

По договору № 4823/а от 01.02.2000 г. Комитет по управлению имуществом г. Тольятти предоставил в аренду ответчику часть нежилого помещения жилого дома (проходной подъезд N 2) по адресу: г. Тольятти, Ленинский проспект,27, общей площадью 25,7 кв. м для использования под офис предприятия по ремонту и отделке помещений сроком с 01.01.2000 г. по 31.12.2000 г.

Из материалов дела усматривается, что квартиры в указанном жилом доме находятся в собственности граждан.

В соответствии со ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно - техническое и иное оборудование, за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры.

Подъезд многоквартирного жилого дома является в силу указанной нормы помещением общего пользования, принадлежащим собственникам квартир на праве общей долевой собственности.

Согласно ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников.

Доказательств наличия соглашения всех собственников на передачу в аренду части подъезда в деле не имеется.

Фактическое пользование переданным по договору помещением со стороны ответчика не имело места, поскольку под офис помещение им оборудовано не было. При таких обстоятельствах ответчик не обязан возмещать истцу и плату за фактическое пользование помещением, переданным ему по ничтожной сделке.

Собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользования квартирами и их общим имуществом могут образовать товарищества собственников квартир (жилья).

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществах собственников жилья (см. ст. 291 ГК РФ).

До вступления в силу Жилищного кодекса РФ (до 1 марта 2005 г.) в соответствии со ст. 1 Федерального закона от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" товариществом собственников жилья является некоммерческой организацией, формой объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Общим имуществом в кондоминиуме являются обслуживающие более одного домовладельца:

- межквартирные лестничные клетки, лестницы;

- лифты, лифтовые и иные шахты;

- коридоры, крыши, технические этажи и подвалы;

- ограждающие несущие и ненесущие конструкции;

- механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

- прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества кондоминиума и служащие его использованию (ст. 7 Федерального закона "О товариществах собственников жилья").

Общее имущество в кондоминиуме находится в общей долевой собственности домовладельцев. Домовладельцы владеют, пользуются и в установленных Законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме. Общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме. По соглашению домовладельцев объекты общего имущества могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случае, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев (ст. 8 Федерального закона "О товариществах собственников жилья").

Доля каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме (доля участия) пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, измеренных в метрах квадратных площади, если соглашением домовладельцев не установлено иное. Доля участия домовладельца - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением домовладельцев. Доля участия по соглашению домовладельцев может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений в кондоминиуме. Доля собственности каждого домовладельца в праве общей собственности на общее имущество в кондоминиуме следует судьбе права собственности на помещение в кондоминиуме, принадлежащее этому домовладельцу. Доля собственности нового домовладельца в праве общей собственности на общее имущество равна доле предшествующего домовладельца (ст. 9 Федерального закона "О товариществах собственников жилья").

С 1 марта 2005 г. создание и деятельность товариществ осуществляется в соответствии с нормами гл. 13 (ст. 135-142) Жилищного кодекса РФ, правовое положение членов товарищества собственников жилья определено в гл. 14 (ст. 143-152) Жилищного кодекса РФ.

Пункт 1 статьи 257 ГК РФ в качестве общего правила предусматривает, что имущество крестьянского хозяйства принадлежит его членам на праве общей совместной собственности (без определения долей). Однако эта норма является диспозитивной: в договоре между членами хозяйства может быть установлен иной режим собственности на имущество хозяйства.

Имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное. Это означает, что соглашением между членами может быть установлен правовой режим общей долевой собственности на имущество хозяйства. Этим же соглашением должны быть установлены доли каждого из членов хозяйства.

При этом в соответствии с пунктом 2 статьи 245 ГК РФ соглашением участников долевой собственности может приниматься во внимание вклад каждого из сособственников в образование и приращение общего имущества.

Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Доли считаются равными, если они не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением сторон.

Полученные плоды, произведенная продукция и доходы, полученные фермерским хозяйством в результате использования его имущества, становятся общим имуществом, т.е. поступают в общую собственность членов хозяйства. Статья 136 ГК РФ гласит, что поступления, полученные в результате использования имущества (плоды, продукция и доходы), принадлежат лицу, использующему это имущество на законном основании, если иное не предусмотрено законом или договором об использовании этого имущества. В случае использования имущества фермерского хозяйства силу договора имеет соглашение членов хозяйства. Статья 248 ГК РФ конкретизирует положение статьи 136 ГК РФ применительно к отношениям долевой собственности. Порядок распределения плодов, продукции и доходов, полученных от использования имущества, находящегося в долевой собственности характеризует следующее:

1) плоды, продукция и доходы поступают в состав общего имущества (в данном случае долевую собственность);

2) они перераспределяются между участниками долевой собственности соразмерно долям.

Правило о порядке распределения плодов, продукции и доходов, полученных от использования имущества, находящегося в долевой собственности, относится к числу диспозитивных. Оно применяется, если участники не установили другой порядок.

В тех случаях, когда собственники поочередно используют общее имущество по договоренности, плоды, продукция и доходы могут поступать в собственность каждого сособственника, использующего, например сложную сельскохозяйственную технику. При этом продолжительность использования может зависеть от размера доли в праве общей собственности. Если находящийся в долевой собственности земельный участок сдается в аренду сельскохозяйственному товаропроизводителю, то полученная продукция принадлежит ему, а собственники в качестве дохода от этой сделки получают арендную плату.

Доля умершего супруга в нажитом во время брака имуществе входит в состав наследства и переходит к его наследникам, а доля пережившего супруга в наследство не включается (ст. 1150 ГК РФ).

Дело в том, что в соответствии с законным режимом имущества супругов имущество, нажитое в период брака, независимо от того, на имя кого из супругов оно оформлено, является совместной собственностью. Законный режим имущества супругов действует, если брачным договором не установлено иное (п. 1 ст. 256 ГК РФ, ст. 33 СК РФ). Какое имущество при законном режиме считается общей совместной собственностью супругов, а какое к ней не относится, предусмотрено в п. 2 ст. 256 ГК РФ, ст. 34 и 36 СК РФ.

Особым случаем возникновения право долевой собственности является смерть одного из супругов или обоих супругов их доли в общем имуществе признаются равными, как и при прижизненном разделе супружеского имущества (ст. 39 СК РФ).

Так Буйлин С.Ф. обратился в суд с исковым заявлением указав, что 18 октября 1989 года умерла его супруга - Буйлина Арина Николаевна, проживавшая в с. Белоключье, Шигонского района, Самарской области.

После её смерти 26.03.1991 г. он обратился в нотариальную контору с заявлением о вступлении в наследство, 02.04.1991 ему выдали свидетельство о праве на наследство по закону на денежные вклады супруги. Истец просит признать за ним, Буйлиным Степаном Фёдоровичем, право собственности на денежные вклады, находящиеся в ОСБ 113/090 с.Шигоны, Шигонского района, Самарской области на счёте № 4230681045405500039821 и №4230681095405500613522 в порядке наследования, после смерти супруги Буйлиной Арины Николаевны, умершей 18 октября 1989 года.

В соответствии со ст. 1142 ГК РФ наследниками первой очереди являются дети, супруг, родители наследодателя. Согласно названной нормы законы Буйлин С.Ф., Козырева А.С. и Буйлин А.С. являются наследниками первой очереди после смерти Буйлиной Арины Николаевны. Согласно ст. 1157 ГК РФ, наследники вправе отказаться от наследства в пользу других лиц из числа наследников по завещанию или наследников по закону. Буйлин А.С. и Козырева А.С. отказываются от своей доли наследства в пользу наследника по закону - Буйлина С.Ф.

Суд, выслушав пояснения сторон, изучив материалы дела, пришел к выводу о законности и обоснованности требований Буйлина С.Ф..

Право отступить от начала равенства долей супругов в их общем совместном имуществе имеет суд, исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности в случаях, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал имущество супругов в ущерб интересам семьи (п. 2 ст. 39 СК РФ).

Доля умершего супруга в общем имуществе наследуется по общим правилам наследственного правопреемства. Переживший же супруг имеет право собственности на свою долю в этом имуществе, независимо от того, призван он к наследованию или нет, а если призван, то не имеет значения, по какому основанию - по закону или по завещанию, и принял ли он наследство, а потому вправе определить эту долю в общем имуществе, нажитом в период брака.

В случае спора между пережившим супругом и наследниками умершего супруга, а равно его кредиторами супружеская доля в общем имуществе может быть определена в судебном порядке.

К. и С. состояли в браке. В период брака ими были приобретены автомобили "Мицубиси-Паджеро", "Ниссан-Датсун", "Ниссан-Санни", доли в уставном капитале ООО, общая стоимость которых составляет 163 396 руб. 25 коп. Все это имущество было оформлено на имя К. В августе 1998 г. К. умер. С. приняла наследство после его смерти, подав в нотариальную контору соответствующее заявление.

X. обратился в суд с иском к С. о взыскании суммы долга и процентов за пользование чужими денежными средствами. Он сослался на то, что заключил с К. договор займа, по которому передал К. 50 тыс. долл. США с условием возврата 1 сентября 1998 г. В связи со смертью К. долг истцу возвращен не был. X. просил возложить обязанность по исполнению условий договора на С. как на наследницу должника по закону.

Решением Магаданского городского суда Магаданской области от 27 июня 2000 г. иск X. удовлетворен: с С. в его пользу взыскано 163 395 руб. 25 коп. Рассмотрев дело в порядке надзора, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила решение суда и передала дело на новое судебное рассмотрение, поскольку суд не применил ст. 34 СК РФ и неправильно, без учета права С. на супружескую долю в имуществе, определил стоимость наследства. По утверждению С., действительная стоимость перешедшего к ней в порядке наследования имущества составляет 1/2 часть от 163 396 руб. 25 коп. Только в этих пределах она отвечает по долгам наследодателя. Доказательств того, что перечисленное имущество не является общим, а принадлежало лично К. (было ему подарено и т.д.), суду представлено не было.

Если завещание наследодателя составлено без учета права его супруга на долю в общем имуществе, переживший супруг, а также его наследники и кредиторы могут потребовать признания завещания недействительным в соответствующей части.

В ст. 75 Основ законодательства РФ о нотариате предусмотрено, что по письменному заявлению наследников, принявших наследство, и с согласия пережившего супруга в свидетельстве о праве собственности на долю в общем имуществе может быть определена также доля умершего супруга. Необходимость в этом может возникнуть, если общее имущество (все или часть) оформлено на имя пережившего супруга, а наследники желают включить долю умершего в наследство. Однако такой формы нотариального свидетельства среди форм, утвержденных приказом Минюста России от 10 апреля 2002 г. № 99, нет. По-видимому, при отсутствии спора между пережившим супругом и наследниками предполагается заключение указанными лицами соответствующего соглашения. Возникший спор подлежит разрешению в судебном порядке. В случае определения доли наследодателя в общем имуществе, оформленном на имя пережившего супруга, она включается в состав наследства.

Если оба супруга умерли одновременно (в один и тот же день) или последовательно, доли умерших в общем имуществе могут быть по требованию наследника (наследников) или кредиторов наследодателей определены в судебном порядке, после чего подлежат включению в состав соответствующего наследства.

В том случае, когда на день открытия наследства брак с наследодателем расторгнут, а раздел общего имущества не произведен или не установлены доли бывших супругов в праве общей собственности, они могут быть определены по соглашению между бывшим супругом и наследниками умершего, принявшими наследство. В случае спора он разрешается в судебном порядке. При этом следует иметь в виду, что к требованиям о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут, по заявлению стороны в споре судом применяется трехлетний срок исковой давности (п. 7 ст. 38 СК РФ). В п. 19 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 5 ноября 1998 г. N 15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" было разъяснено, что течение этого срока начинается не со времени прекращения брака, а со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 1 ст. 200 ГК РФ). В том случае, когда срок исковой давности по указанному требованию был пропущен еще наследодателем, он не может быть восстановлен судом по заявлению наследников или кредиторов умершего, требующих определения его доли в общем имуществе, нажитом в браке.

При наличии брачного договора (ст. 40-42 СК РФ) состав имущества, принадлежавшего умершему на день открытия наследства, а если договором была установлена общая (долевая или совместная) собственность супругов, то имущество и (или) доля умершего в общем имуществе супругов, а равно имущество пережившего супруга и (или) его доля в общем имуществе определяются на основании брачного договора.

#

# 3.2 Прекращение права общей долевой собственности

Существует несколько оснований прекращения права общей долевой собственности. Традиционно их делят на две группы. К первой группе относятся основания, вообще прекращающие право собственности, и вследствие этого они относятся как к односубъектной, так и к общей долевой собственности: гибель вещи, переход права собственности на нее к другому лицу и т.п. Данная группа оснований является типичной, поэтому не представляет особого интереса для нашей работы. Вторая группа оснований включает в себя такие специфические способы, как раздел и выдел из общей долевой собственности.

Поскольку отношения, возникающие при выделе доли, имеют много общих черт с отношениями при разделе, становится понятным, почему законодатель правила о разделе не формулирует отдельно, а объединяет вместе с правилами о выделе в рамках одной статьи (ст. 252 ГК РФ).

С точки зрения изложения материала представляется удобным начать рассмотрение с такого основания прекращения права общей долевой собственности, как выдел.

Согласно п. 2 ст. 252 ГК РФ участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. Таким образом, право на выдел является элементом правомочия распоряжения долей, а следовательно, сособственник вправе в любой момент заявить о своем требовании. В соответствии с действующим законодательством данное правомочие нельзя ограничить соглашением сособственников.

Выдел доли участника права общей долевой собственности на жилое помещение в многоквартирном доме может быть осуществлен, во-первых, путем выделения части общего жилого помещения соразмерно доле в праве собственности и, во-вторых, посредством выплаты денежной или иной компенсации. Из содержания ст. 252 ГК РФ следует, что сособственники вправе сами определить по своему соглашению способ выдела доли. В случае же возникновения разногласий каждый из них может обратиться в суд и потребовать выдела своей доли в натуре.

При рассмотрении судом требования одного из сособственников необходимо учитывать, что "выдел доли в натуре - это прямой и потому наиболее удобный для выделяющегося участника способ к возникновению индивидуальной собственности на выделенную часть вещи". Вместе с тем реализация данного способа в настоящее время представляется маловероятной применительно к жилым помещениям в многоквартирных домах в силу специфики их строения, а также требований судебной практики, установленной в отношении той части жилого помещения, которая выделяется сособственнику.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда РФ № 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" от 24 августа 1993 года, выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла), оборудования отдельного входа.

Думается, позицию в этом вопросе, занятую Верховным Судом, едва ли можно признать удовлетворительной и с точки зрения действующего законодательства, и с точки зрения практической необходимости.

Дело в том, что действующее законодательство признает изолированную комнату самостоятельным объектом права индивидуальной собственности. В частности, допускается приватизация изолированной комнаты в коммунальной квартире. По своему строению коммунальная квартира, как правило, не отличается от квартиры, не имеющей такого статуса. И у той и у другой квартиры имеется только один вход. Нам представляется, что целесообразнее было бы признание возможности выдела доли в натуре, если имеется возможность предоставления сособственнику изолированной жилой комнаты с установлением в отношении объектов общего пользования (санузла, коридора, кухни) конструкции общей долевой собственности, аналогичной той, которая используется по отношению к объектам общего пользования всего многоквартирного дома. Данное решение делает "реальной" возможность выдела доли в натуре и в большей степени учитывает интересы сособственников.

Думается, что разъяснения, данные в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ, во многом сформулированы под влиянием Постановления Пленума Верховного Суда СССР № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" от 31 июля 1981 года. Указанное Постановление содержит по сути аналогичное разъяснение, что дает нам основание полагать отождествление правового режима жилого дома и квартиры в многоквартирном доме, что является небесспорным. Как справедливо отмечает Ярошенко К.Б., "квартира и жилой дом должны рассматриваться как самостоятельные объекты права собственности, правовой режим которых может не совпадать".

В тех случаях, когда выдел доли в натуре невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, под которым понимается невозможность использования его по назначению, существенное ухудшение технического состояния, выделяющийся сособственник может прибегнуть ко второму способу, а именно потребовать выплаты компенсации за долю.

Использование данного способа выдела предопределено свойствами денег. Как пишет Новоселова Л.А., "деньги относятся к категории делимых вещей. При этом особенность денег выражается в том, что денежная сумма всегда может быть разделена без ущерба для возможности хозяйственного назначения выделенной части. В связи с этим денежный раздел и выдел денежной доли широко используется в гражданском праве как способ раздела имущества при невозможности его раздела в натуре".

При анализе денежной компенсации как способа выдела доли нельзя не обратить внимания на соотношение предложения о купле - продаже доли, обращенное к сособственникам, и требования о выплате денежной компенсации. Как правило, в литературе их отождествляют. Однако, несмотря на всю схожесть (предметом выступает денежная сумма), обращает на себя внимание существенное различие, заключающееся в том, что размер денежной суммы может быть неодинаков при направлении предложения о купле - продаже и предъявлении требования о выплате денежной компенсации. Использование сособственником купли - продажи предполагает распространение действия принципа свободы договора, а это дает ему возможность самостоятельно определить условия продажи, в том числе условие о цене. В тех же случаях, когда предъявляется требование о выплате денежной компенсации за долю, практика твердо придерживается правила, в соответствии с которым размер денежной компенсации определяется исходя из действительной стоимости имущества. Кроме того, при купле - продаже сособственники, которым адресовано предложение о заключении договора, всегда вправе от него отказаться.

Согласно ст. 252 ГК РФ выплата участнику долевой собственности остальными сособственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. Таким образом, в основе использования второго способа по общему правилу лежит согласие сособственника на получение денежной компенсации, что вполне понятно, ибо с получением последней он утрачивает свои права на общее имущество. Лишение же прав участника общей долевой собственности помимо его воли противоречило бы принципу неприкосновенности и защиты права собственности.

Тем не менее действующий ГК РФ предусматривает исключение из указанного нами общего правила. Данное исключение давно известно судебной практике. Так, согласно п. 4 ст. 252 ГК РФ в случаях, когда доля сособственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого сособственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. Формулирование подобного исключения является, пожалуй, результатом поиска оптимального соотношения интересов всех сособственников и интереса отдельного участника права общей долевой собственности.

Положительное решение вопроса о выплате компенсации сособственнику вместо выдела его доли в общем имуществе возможно в тех случаях, когда имеются все три условия: доля сособственника незначительна, в натуре ее выделить нельзя, сособственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

Обращает на себя внимание третье условие, носящее субъективный характер. В связи с этим вопрос о наличии или отсутствии существенного интереса должен решаться судом в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки совокупности представленных сторонами доказательств, подтверждающих, в частности, нуждаемость в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей и т.д.

Действующее гражданское законодательство не предоставляет суду права лишать такого сособственника принадлежащих ему прав в отношении общего имущества. Сложившаяся судебная практика рассмотрения споров, связанных с общей собственностью, выработала правило, в соответствии с которым отсутствие согласия выделяющегося сособственника получить вместо части общего имущества денежную компенсацию при невозможности выдела может служить основанием для отказа в иске о выделе доли в натуре.

Использование только выдела доли в натуре либо выплаты компенсации редко можно встретить на практике. В большинстве случаев используется сочетание выдела доли в натуре с выплатой компенсации. Использование комбинации рассмотренных нами способов предопределено тем, что не всегда практически возможно достигнуть соответствия между выделяемой частью общего имущества и размером доли в праве собственности, принадлежащей сособственнику. Отказывать же в выделе доли в натуре вследствие этого вряд ли целесообразно. В силу этого п. 4 ст. 252 ГК РФ устанавливает правило, в соответствии с которым несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной или иной компенсации. При выделе доли одного из сособственников возникает необходимость пересмотра размеров долей оставшихся сособственников. Пересмотр размеров долей, как правило, производится сразу же после выдела по соглашению между оставшимися участниками. В тех случаях, когда выдел (раздел) произведен судом, размеры долей определяются в судебном решении.

Так Федосов А. С., с. Заволжье, Самарская область, обратился в Арбитражный суд Самарской области с иском к Крестьянскому фермерскому хозяйству Федосовой В.М., с. Заволжье, Самарская область, о выделении доли в имуществе. Исковое заявление мотивировано выходом истца из состава участников Хозяйства.

Как установлено материалами дела, решением малого Совета Приволжского районного Совета народных депутатов от 18.12.91 № 29 Федосовой В.М. в пожизненное наследуемое владение предоставлен земельный участок площадью 62,6 га для ведения крестьянского хозяйства.

Согласно Свидетельству серии 63 № 0204357, выданному ИМНС РФ по Приволжскому району, на налоговый учет ответчик поставлен 20.05.92.

Постановлением Администрации Приволжского района Самарской области от 25.06.92 № 129 истцу в пожизненное наследуемое владение для ведения Фермерского хозяйства из земель Совхоза "Новое Заволжье" предоставлен земельный участок площадью 10,9 га. Данным же Постановлением главой Крестьянского хозяйства утвержден Федосов А.С.

Согласно Свидетельству серии 63 № 000596536 Фермерское хозяйство Федосова А.С. зарегистрировано Администрацией Приволжского района Самарской области 02.04.95 за № 34.

В соответствии с п. 1 ст. 257 Кодекса имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное.

В силу положений Закона земельный участок и средства производства при выходе одного из членов хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доли в общей собственности на имущество.

Судом сделан законный и обоснованный вывод о том, что спорное имущество было закуплено на кредиты, предоставленные ответчику. Так же правомерно установлено обстоятельство отсутствия доказательств членства истца в КФХ Федосовой В.М., наличия вклада, доли или пая истца в КФХ "Федосовой В.М., наличия соглашения членов Хозяйства на получение компенсации, а также то, что отсутствует заявление истца о выходе из состава участников КФХ Федосовой В.М.

Доказательства внесения спорного имущества истцом в Фермерское хозяйство ответчика, так же как и доказательства наличия права совместной собственности хозяйств на спорное имущество истцом не представлены.

Выдел доли из общей долевой собственности на жилое помещение является, как правило, результатом свободного волеизъявления сособственника. Однако следует помнить, что выдел доли из общей собственности может происходить не только по требованию выделяющегося сособственника, но и по требованию кредиторов в тех случаях, когда у должника - участника права общей долевой собственности отсутствует другое имущество. Статья 255 ГК РФ устанавливает специальный порядок обращения взыскания при невозможности выделить долю в натуре либо если против этого возражают остальные участники права общей долевой собственности. В таком случае кредитор вправе потребовать продажи должником своей доли остальным участникам общей собственности по цене, соразмерной ее рыночной стоимости, с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга. Если остальные участники права общей собственности от приобретения доли должника откажутся, кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на нее путем продажи этой доли с публичных торгов.

Определенные затруднения возникают в реализации кредитором права обращения взыскания по долгам должника - участника права общей долевой собственности, т.к. "права и законные интересы кредитора могут оказаться без надлежащей защиты в случаях невозможности выдела доли в натуре и отказа должника в явной или неявной форме от продажи своей доли остальным сособственникам".

Нам представляется, что по смыслу ст. 255 ГК РФ кредитор не лишен возможности в случае уклонения должника от выполнения ранее направленного ему требования самостоятельно обратиться к сособственникам с требованием о купле - продаже доли. Таким образом, в любом случае отказ участников права общей долевой собственности от приобретения доли должника - сособственника (по требованию самого должника либо кредитора) служит основанием для возникновения у кредитора права обратиться в суд с требованием об обращении взыскания путем продажи доли с публичных торгов.

Как уже отмечалось, законодатель правила о разделе не располагает отдельно, а объединяет вместе с правилами о выделе в рамках одной статьи (ст. 252 ГК). Следовательно, рассмотренные нами способы выдела доли: получение имущества в натуре, выплата денежной компенсации - используются и при разделе общего имущества.

Поскольку жилое помещение относится, как правило, к числу неделимых объектов, нельзя не остановиться на рассмотрении вопроса о способах раздела неделимых объектов.

Сложившаяся практика указывает на два способа урегулирования взаимоотношений сособственников. При неделимости объекта права общей долевой собственности раздел может быть осуществлен либо посредством передачи общего имущества одному из сособственников с обязательством выплатить остальным соответствующую компенсацию, либо путем продажи общего имущества с распределением полученной от продажи суммы между всеми участниками права общей долевой собственности в соответствии с размерами их долей.

Жилое помещение относится к числу дорогостоящих объектов. Ввиду этого представляет интерес проблема раздела жилого помещения, принадлежащего на праве общей собственности двум лицам, одно из которых не обладает достаточным имуществом, средствами, чтобы выплатить компенсацию за долю, принадлежащую другому участнику, и вместе с тем заинтересован в использовании принадлежащего сособственникам общего имущества и поэтому не согласен на его продажу с тем, чтобы вырученную сумму распределить между ними.

Совершенно очевидно, что невозможно прекратить право общей долевой собственности для всех его участников путем принудительной продажи жилого помещения без согласия всех сособственников.

Возникшие разногласия, по смыслу законодательства, могут быть урегулированы судом путем установления первого способа раздела имущества: посредством передачи общего жилого помещения в индивидуальную собственность заинтересованного участника с присуждением в пользу другого сособственника денежной компенсации. В случае отсутствия у сособственника, которому передано общее жилое помещение в индивидуальную собственность, необходимых средств решение суда подлежит принудительному исполнению посредством обращения взыскания на принадлежащее такому сособственнику имущество по правилам об исполнительном производстве.

Нельзя не обратить внимания на то, что такое решение вопроса означает фактически принуждение остающегося сособственника к покупке доли, принадлежащей другому лицу. При этом обязанность и размер выплаты устанавливаются судом исходя из действительной стоимости имущества и при отсутствии соглашения сторон. В отношении этой ситуации можно говорить о принудительном "наделении" собственностью, что не всегда может приветствоваться сособственником, поскольку автоматически влечет увеличение его бремени содержания имущества.

Возникшая проблема, представляется, является результатом закрепления в главе 16 ГК безусловного права требования выдела своей доли посредством выплаты денежной компенсации. Решение законодателя, очевидно, дает преимущество интересам выделяющегося сособственника. Иное решение этого вопроса вряд ли возможно. С другой стороны, представляется разумным положение ГК 1922 года, в силу которого еще до предъявления соответствующего требования о выделе участники общей долевой собственности могли ограничить это правомочие своим соглашением и тем самым оградить себя от появления такой ситуации.

# 3.3 Проблемы осуществления права общей долевой собственности

Владение и пользование общим долевым имуществом осуществляется по согласию всех сособственников, а при недостижении согласия спор решается судом.

Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. Раздел имущества производится между всеми участниками общей собственности и означает ее прекращение. При выделе доли общая собственность сохраняется только в отношении остающихся участников.

При осуществлении права собственности собственник (в том числе участник общей долевой собственности) не должен выходить за пределы своих прав. Существуют общие и частные пределы осуществления гражданских прав.

Общие пределы относятся ко всем правам и содержатся в нормах-принципах. (Например, в п. 2 ст. 1 ГК указано, что гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства). Нарушение общих пределов называют злоупотреблением правом.

Частные пределы характеризуются тем, что относятся к конкретным гражданским правам и предусмотрены в специальных статьях законодательства. Следует отметить, что в отношении долевой собственности число таких ограничений весьма значительно.

Так, распоряжение общей долевой собственностью осуществляется по согласию всех ее участников. При этом каждый участник общей долевой собственности также может распорядиться своей долей и для этого согласия других сособственников не требуется. Однако при продаже доли постороннему лицу другие участники имеют право преимущественной покупки, которое заключается в том, что они имеют преимущественное право приобрести долю по цене, за которую она продается и на прочих равных условиях, за исключением случаев продажи на публичных торгах. Продавец доли должен письменно уведомить других сособственников о намерении продать ее третьему лицу. Для продажи доли недвижимости срок уведомления составляет 30 дней, а для движимого имущества - 10 дней. По истечении указанных сроков и если сособственники не выразили намерения приобрести долю, продавец вправе продать ее третьему лицу.

Особой разновидностью общей долевой собственности является собственность на общее имущество многоквартирного дома, распоряжение которой по существу нереализуемо. Доля в общем имуществе многоквартирного дома не приобретает самостоятельного юридического значения. В литературе появилось утверждение, что речь идет об общей неделимой собственности, с чем вполне можно согласиться. При совершении сделок с жилыми помещениями, в результате которых возникает право собственности на них, одновременно возникает право общей долевой собственности на объекты общего пользования. Так, если объектом сделки выступает квартира, то наряду с переходом права на нее происходит переход прав на объекты общего пользования и квартиры (кухня, коридор, ванная комната и др.), и многоквартирного дома, К таким объектам закон относит общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование за пределами и/или внутри квартиры. Субъектами права общей долевой собственности на это имущество являются собственники помещений в многоквартирном доме.

Ограниченный характер правомочий субъекта общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме заключается прежде всего в невозможности выделить свою долю в натуре. Так, согласно п. 4 ст. 37 ЖК собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии с ранее сложившейся практикой допускалось заключение так называемых инвестиционных договоров, когда физическое или юридическое лицо заключало с государственным или муниципальным жилищным органом договор, по которому принимало на себя обязательство провести реконструкцию объекта общего пользования (например, чердачного помещения), а взамен получало право собственности на этот объект. Такая практика продолжалась и после принятия части первой ГК РФ, хотя в ст. 290 ГК прямо установлено, что собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежит право общей долевой собственности на общее имущество дома. Таким образом, такая практика противоречила законодательству, и в ряде случаев подобные договоры в судебном порядке были признаны недействительными. Вместе с тем нельзя не обратить внимания на то, что указанная норма ЖК противоречит нормам ГК РФ, поскольку согласно ст. 252 ГК участник общей долевой собственности имеет право требовать выдела своей доли из общего имущества. Кроме того, она противоречит ст. 246 ГК, согласно которой распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Возникает вопрос о том, какой из двух правовых актов будет действовать. На первый взгляд можно прийти к выводу, что таким правовым актом является ЖК. Согласно ч. 1 ст. 4 Вводного закона к ЖК впредь до приведения в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат Жилищному кодексу Российской Федерации. Кроме того, следует учитывать то обстоятельство, что ЖК был принят позднее.

Однако следует также учитывать то обстоятельство, что в данном случае речь идет не о чисто жилищных отношениях, а о гражданско-правовых. При этом в силу п. 2 ст. 3 ГК нормы гражданского права, содержащиеся в любых других законах (а значит, и в ЖК), не должны противоречить ГК.

Очевидно, законодатель, а возможно, и Конституционный Суд РФ должны дать дополнительные разъяснения по этому вопросу. При этом следует иметь в виду, что этот вопрос приобретает особую значимость в связи с тем, что есть случаи, когда все собственники жилых помещений в многоквартирном доме не возражают против того, чтобы передать, например, чердак или подвал в собственность одного из жильцов, получив взамен ту или иную компенсацию.

Несомненно, ограничена в данном случае и возможность осуществления такого правомочия собственника, как правомочие пользования. Возможность передачи помещений, входящих в объекты общего имущества многоквартирного дома (в том числе чердачные помещения), в пользование предусмотрена п. 4 ст. 36 ЖК, в котором говорится, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также п. 2 ст. 44 ЖК, согласно которому к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Термин "пользование" предполагает как безвозмездное пользование (заключение договора безвозмездного пользования), так и возмездное пользование (заключение договора аренды).

Теоретически возможны оба варианта, однако с практической точки зрения единственно возможным представляется договор аренды. Максимальный срок договора аренды действующим законодательством не предусмотрен, однако вряд ли целесообразно заключать договор аренды на срок более 50 лет, поскольку в противном случае нельзя исключать отказ в государственной регистрации договора аренды по тому основанию, что такая длительная аренда по существу прикрывает передачу помещений в собственность.

Для заключения подобного договора необходимо проведение внеочередного (п. 2 ст. 45 ЖК) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решение которого оформляется протоколом общего собрания в порядке, установленном общим собранием собственников помещений (п. 1 ст. 46 ЖК). После этого должен заключаться договор аренды, в котором в качестве арендодателя выступают все собственники жилых помещений в данном многоквартирном доме, а в качестве арендатора лицо, которому предоставляется помещение во владение и пользование за плату.

Договор аренды подлежит государственной регистрации в территориальном подразделении Федеральной регистрационной службы. Согласно п. 3 ст. 26 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения). При этом с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества (п. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Нельзя не обратить внимания на то, что положения п. 4 ст. 36 ЖК сформулированы двусмысленно. В нем, в частности, сказано, что по решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

При буквальном толковании этой нормы можно прийти к выводу о том, что помещения могут передаваться в пользование только иным лицам, то есть не собственникам жилых помещений (хотя в п. 2 ст. 44 ЖК говорится о передаче помещений в пользование без указания, о каких лицах идет речь). Кроме того, фраза "если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц" дает возможность для самого широкого толкования. При этом очевидно, что передача в пользование части общего имущества на длительный срок в той или иной степени нарушает права и законные интересы других собственников.

Наконец, переданное в пользование помещение будет сохранять статус нежилого помещения, даже если фактически будет использоваться для проживания. Перевести его в жилое в силу п. 4 ст. 22 ЖК РФ, установившего, что перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц, практически невозможно.

Новый Жилищный кодекс РФ в ст. 45 - 48 предусматривает, что решения по вопросам, выносимым на собрание, затрагивающее общее домовое имущество, принадлежащее всем собственникам жилых помещений на долевых началах, в том числе государству и органам местного самоуправления, обязательны для всех собственников помещений. Таким образом, налицо противоречие со ст. 246 ГК, согласно которой распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении соглашения - в порядке, установленном судом. Таким образом, даже если решение выносится большинством собственников жилых помещений, это противоречит указанным положениям ГК. Практическая целесообразность указанных положений ЖК вполне понятна: в противном случае решать проблемы, связанные с использованием общего домового имущества, было бы просто невозможно. Принятие решений подобным образом вполне допустимо в ТСЖ, где в соответствии с уставными документами решения, принятые большинством, обязательны для меньшинства. Однако новый ЖК не должен содержать нормы, предусматривающие навязывание воли большинства меньшинству в объединении собственников без членства, органом управления которого является общее собрание.

Следует отметить, что ЖК говорит о собственниках помещений, а не только о собственниках жилых помещений. Из этого следует, что собственники нежилых помещений также являются участниками общей долевой собственности на общее имущество.

Спорным также является вопрос о том, кто же является собственником всего многоквартирного здания, в котором проживают собственники отдельных помещений, в целом. Очевидно, следует прийти к выводу о том, что после того, как в здании или сооружении зарегистрировано право собственности двух и более лиц на помещения в этом здании или сооружении, единого собственника на все здание или сооружение больше нет. Речь может идти только о праве собственности на отдельные объекты (помещения) и об общей долевой собственности на имущество общего пользования. При этом специфика общей долевой собственности на общее имущество заключается в том, что доля, как уже отмечено, не может быть отчуждена отдельно от помещения.

Иногда возникает вопрос о том, может ли участник общей долевой собственности произвести отчуждение части доли в общей долевой собственности на недвижимое имущество. На этот вопрос следует ответить отрицательно, поскольку доля в праве не рассматривается как вещь и соответственно к ней неприменимы правила о делимости вещей. Действующее законодательство ничего не говорит о том, можно ли распорядиться частью доли на объект недвижимости. Как уже было отмечено, доля не является вещью и в связи с этим к ней не могут применяться правила о делимых и неделимых вещах. Таким образом, произвести отчуждение части доли вряд ли возможно. Для того чтобы долю разделить на несколько частей, необходимо произвести ее отчуждение нескольким лицам по одной сделке.

Одним из проблемных вопросов является вопрос о выделе доли участника общей долевой собственности на недвижимое имущество. Следует отметить, что сам термин не всегда понимается однозначно. Так, различают понятие выдела так называемой реальной доли, когда в результате соглашения или решения суда за конкретным лицом закрепляется конкретная часть объекта недвижимого имущества (например, определенная комната в жилом доме), которой он владеет и пользуется. При этом выдела в натуре доли не происходит, размер идеальной доли не меняется (например, это лицо как было собственником определенной доли (например, 1/3), так и остается им). При этом следует иметь в виду, что предоставление во владение и пользование определенной части недвижимого имущества не означает возникновения какого-либо особого вещного права.

Кроме того, на практике бывают случаи, когда сособственники недвижимости и, в частности, жилых помещений ставят вопрос о выделе свой доли в натуре. При рассмотрении требования о выделе доли из приватизированной квартиры суды учитывают техническую возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и нежилых, подсобных помещений (кухни, коридоры, санузлы), а также возможность оборудования отдельного выхода. При отсутствии такой возможности выдел части квартиры одному из сособственников исключен. Выделяющийся собственник вправе рассчитывать лишь на компенсацию стоимости его доли в квартире либо на определение порядка пользования квартирой по соглашению с другими собственниками, а при недостижении соглашения - по решению суда (Постановление Пленума ВС РФ от 24 августа 1993 г. N 8 "О некоторых вопросах применения судами Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации).

В Постановлении Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 1 июля 1996 г. N 6/8 было отмечено, что суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. При этом под несоразмерным ущербом согласно п. 35 Постановления Пленума понимается невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности.

Если раздел или выдел доли невозможны, собственник, требующий выдела доли, имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности. При этом суд по требованию выделяющегося собственника вправе обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему соответствующую компенсацию. После получения компенсации сособственник утрачивает право на долю в общей собственности.

В исключительных случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и собственник не имеет реального интереса в использовании общего имущества, суд в соответствии с п. 36 указанного Постановления может и без согласия этого собственника обязать остальных участников выплатить ему компенсацию вместо выдела. В отдельных случаях неделимый объект недвижимости может быть передан в собственность одному из участников долевой собственности, имеющему существенный интерес в ее использовании независимо от размера долей остальных участников общей собственности с компенсацией последним стоимости ее доли. Следует отметить, что участники общей собственности сами по себе не могут обратиться с требованием о лишении другого участника права на долю с выплатой ему компенсации, даже если он не имеет существенного интереса в использовании вещи и доля его незначительна. Такое правило применимо только к тому участнику, который заявит требование о выделе доли.

Во всех случаях, когда сособственнику передается часть помещения, превышающая его долю, суд взыскивает с него соответствующую денежную компенсацию и указывает в решении об изменении долей в праве собственности на дом.

В случае выдела доли в натуре часто необходимо осуществить перестройку этого объекта. Представляется, что расходы по такой перестройке должны возлагаться на лицо, требующее выдела доли. Это обусловлено тем, что указанные расходы не могут рассматриваться как расходы по содержанию общего имущества. Такая перестройка может включать возведение перегородок, создание отдельного входа и т.д. Она не должна существенно ухудшать качество здания и оказывать влияние на уровень его безопасности (в частности, жилые помещения не должны уменьшаться до такого уровня, что ими невозможно пользоваться по назначению).

Несмотря на то что доля выделяется в натуре, в строении сохраняется общая собственность (общие стены, крыша, другие элементы конструкции, которые связаны как с изолированной частью, так и с иными частями строения либо являются принадлежностью строения в целом). В связи с этим должен быть установлен порядок пользования таким общим имуществом.

На практике нередко возникает вопрос о возможности отчуждения единым собственником недвижимого имущества доли в праве на это имущество. В таких случаях необходимо учитывать следующее. В большинстве случаев вновь возведенные строения являются неделимыми недвижимыми вещами. Согласно п. 4 ст. 244 ГК общая собственность на неделимую вещь возникает при ее поступлении в собственность двух или нескольких лиц (в результате купли-продажи, дарения, мены, наследования, создания вещи несколькими лицами, заключения договора о совместной деятельности и т.д.). Таким образом, достаточно распространенные на практике сделки, в силу которых собственник всего объекта недвижимости производит отчуждение определенной доли в праве, противоречат действующему законодательству. В частности, нередки сделки, когда отчуждаются нежилые помещения, то есть части зданий (офисные помещения, подвалы, этажи и т.д.). Между тем нежилые помещения (следует отметить, что термин "нежилые помещения" используется и в законодательстве (см. п. 2 ст. 23 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним), будучи частью неделимых вещей, не могут быть вещами.

Вместе с тем положение, когда собственник целого, по крайней мере, теоретически не может распорядиться частью этого целого, вряд ли целесообразно. Выходом из этой ситуации может быть закрепление в законодательстве нормы, согласно которой собственнику здания или сооружения принадлежит 100 процентов или 1/1 в арифметических дробях. Такая норма хотя и противоречит теоретической концепции общей собственности, которая может возникнуть у двух и более лиц и не допускает существования всех долей у одного лица, однако позволит привести существующую практику в соответствие с законодательством.

Возможны ситуации, когда участник долевой собственности на недвижимое имущество произведет неотделимые улучшения в этом имуществе. В этом случае он имеет право на увеличение своей доли. При этом улучшения будут распространяться на все общее имущество даже в том случае, когда в соответствии с соглашением между сособственниками о порядке пользования общей собственностью каждый из участников общей собственности имеет право пользоваться только определенной частью и улучшения были сделаны только в этой части. Кроме того, эти улучшения должны быть произведены с согласия других сособственников. Соответственно те улучшения, которые не соответствуют общей воле, не дают права на увеличение доли. Соглашение о производстве этих улучшений необязательно должно быть соответствующим образом оформлено: оно может вытекать из условий договоренности о порядке использования объекта недвижимости. Так, если на одном из участников общей собственности лежат обязанности, связанные с отоплением, то он может изменить систему отопления без предварительного согласия остальных сособственников. Сами улучшения должны по определению улучшать качества объектов недвижимости. Так, возведение перегородок в доме не обязательно улучшают потребительские качества этого дома.

В объекте недвижимости, находящемся в общей долевой собственности, может возникнуть необходимость в проведении ремонтных работ для того, чтобы исправить возникшие неисправности, которые потенциально могут повлечь несохранность объекта. Если один из сособственников произведет их без получения предварительного согласия других сособственников, то последние должны компенсировать эти затраты. В случае отказа возникает обязательство из неосновательного обогащения.

В литературе было высказано мнение, что "собственники недвижимого имущества, пользуясь тем, что круг оснований, по которым вещь может поступить в общую собственность двух или более лиц, весьма велик (п. 4 ст. 244 ГК), нередко пользуются своим правом недобросовестно. По своему усмотрению они разбивают единое право собственности на "карликовые" доли типа 1/100, 1/32 и т.п.". По мнению авторов Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, чаще всего подобные недобросовестные действия совершаются в отношении таких объектов недвижимости, как жилые помещения и земельные участки, что приводит к нарушению норм жилищного и земельного законодательства. В связи с этим предлагается ввести в ст. 244 ГК норму, ограничивающую возможность собственника выделять с целью последующего отчуждения долю в праве собственности, которая по своим размерам не соответствует установленной законом норме (жилой площади, земельного участка и т.п. либо иным образом не соответствует принципу жизнеспособности выделяемой доли. При этом на случаи возникновения права общей собственности помимо воли собственника (наследование по закону и т.п.) ограничение распространяться не должно.

Не совсем понятно, что имеется в виду под "произвольным разбиванием единого права собственности на объект недвижимости". Действующее законодательство не дает возможности единому собственнику объекта недвижимости произвольно произвести отчуждение доли своего права на объект недвижимости, оставив за собой оставшуюся долю (хотя введение подобной нормы было бы целесообразно). Для того чтобы возникла долевая собственность, собственник должен совершить сделку с несколькими контрагентами (купля-продажа, дарение и т.д.). Поэтому по существу речь идет о том, чтобы ограничить право собственника распоряжаться своей собственностью, что вряд ли целесообразно.

Что касается нарушения жилищного законодательства в результате образования "карликовых" долей, то, как правильно было отмечено, причиной нарушения здесь является не сам факт обладания "карликовой" долей, а факт проживания с нарушением установленных жилищных правил (хотя наличие такой доли и создает предпосылку для их нарушения.

Наконец, нельзя не обратить внимания на то, что понятие "жизнеспособности" выделяемой доли является достаточно размытым. И может привести к судейскому произволу.

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В заключении работы необходимо отразить наиболее существенные аспекты рассматриваемой темы и подвести итог проведенному исследованию права общей долевой собственности.

Общая долевая собственность характеризуется множественностью субъектов и единством объектов. Она оформляет отношения по принадлежности имущества одновременно нескольким лицам – сособственникам. Существует два вида общей собственности – долевая и совместная. Существовали разные подходы к определению в чем именно состоит доля участника – в имуществе или в праве на имущество. Ныне законодатель однозначно определил, что каждому из собственников в праве общей долевой собственности принадлежит доля на все общее имущество. Думается, что законодатель исходил из возможности абстрактного, мысленного деления единого права на части в виде дроби, процентов с таким расчетом, что в целом эти части составляют единое целое.

Анализ практики показывает, что и такая модель общей долевой собственности ставит суды в тупиковое положение. Существует большое количество споров в связи с продажей кем-либо из сособственников своей доли третьему лицу.

1. Изучение права собственности на жилище показало, противоречия которые имеется в гражданском и жилищном законодательстве относительно реализации права собственности на жилище. Так для совершения действий по распоряжению и пользованию общим имуществом ЖК не требует согласия всех собственников жилых помещений и тем самым вступает в противоречие с п. 1 ст. 246 и п. 1 ст. 247 ГК, в соответствии с которыми пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, возможно лишь по соглашению всех ее участников. Возможности отступления от этого правила путем установления иного в законе или договоре ст. 246 и 247 ГК не предусматривают.

Необходимо устранить данное противоречие с жилищным законодательством. Поскольку нормы гражданского права являются первичными следует, включить в них указание на возможность распоряжения жилищем, находящимся в долевой собственности без согласия всех собственников. Ст. 246 п.1 следует изложить в следующей редакции: «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Распорядиться жилищем возможно с согласия большинства собственников, а при отсутствии такового на основании судебного решения».

2. Аналогичные изменения следует внести в ст. 247 п.1 ГК РФ изложив ее в следующей редакции: «Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников. Владение и пользование жилищем осуществляется с согласия большинства собственников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом».

3. Собственники объектов недвижимого имущества, пользуясь тем, что круг оснований, по которым вещь может поступить в общую собственность двух или более лиц, законом практически не ограничен (п. 4 ст. 244 ГК), нередко пользуются своим правом недобросовестно. По своему усмотрению они разбивают еди­ное право собственности на «карликовые» доли типа 1/100, 1/32 и т.п. и отчуждают их другим лицам, создавая бесчисленное множество сособственников. При этом целью такого дробле­ния может быть не столько обладание карликовой долей в праве собственности на недвижимость, сколько обход с помо­щью такого обладания предписаний публичного права (мигра­ционного, налогового и др.).

С учетом изложенного предлагается ввести в ст. 244 ГК норму, которая бы ограничивала возможность собственника выделять с целью последующего отчуждения долю в праве собственности, которая по своим размерам не соответствует установленной Законом норме (жилой площади, земель­ного участка и т.п.) либо иным образом не соответствует принципу жизнеспособности выделяемой доли.

Ст. 244 ГК следует дополнить абзацем следующего содержания: «Не допускается выдел доли любого имущества, которая не соответствует нормам установленным федеральным законам для соответствующего вида имущества».

Несомненно, перечень затронутых проблем является не исчерпывающим, и потребует дальнейшего внимания к проблемам права общей долевой собственности.

4. На этапе становления крестьянских хозяйств основными источниками формирования их имущества являются денежные и материальные средства членов хозяйства, банковские кредиты, дотации из бюджета, а также благотворительные взносы организаций и отдельных граждан. Со временем общая собственность крестьянского хозяйства будет умножаться за счет доходов, полученных от реализации собственной продукции, работ, услуг, доходов от ценных бумаг и иных источников, не запрещенных действующим законодательством. Будут меняться и размеры долей членов хозяйства, а придать им определённые рамки в условиях рынка практически невозможно. Ст. 6 Закона о КФХ следует дополнить ч. 3 -1 следующего содержания: «Соглашение об определении долей могут пересматриваться ежегодно».

5. Члены хозяйства могут заключить соглашение и записать в нем общий принцип: при разделе имущества крестьянского хозяйства должен быть учтен вклад каждого члена (трудовой и имущественный) в «приращение» общей собственности, но сами доли заранее не определяются. Кроме того, как соглашение с отступлением от принципа равенства долей можно рассматривать и добровольный раздел имущества крестьянского хозяйства (или выдел имущественной доли либо ее стоимости одному из членов хозяйства) в тех случаях, когда никто из членов против такого раздела (выдела) не возражает. Это следует прямо закрепить в законе. Ст. 9 закона о КФХ следует дополнить п.5 следующего содержания: «При разделе имущества крестьянского хозяйства должен быть учтен вклад каждого члена (трудовой и имущественный) в «приращение» общей собственности».

6. Необходимо предусмотреть в Семейном кодексе возможность восполнения отсутствующего согласия супруга не только на совершение сделки, для совершения которой в силу п. 3 ст. 35 требуется нотариально удостоверенное согласие, но и на совершение любой сделки по распоряжению общим супружеским имуществом.

# БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации. – М., 2005. – 96 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ. Часть 1. (в ред. от 26.06.2007 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ. Часть 2. (с изм. от 24.07.2007 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 5. - Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ. Часть 3 (с изм. от 29.12.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. - № 49. - Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 № 138-ФЗ (с изм. от 12.07.2007 г.) // Собрание законодательства РФ. - 2002. - № 46. - Ст. 4532.
6. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 г. № 223-ФЗ (в ред. от 21.07.2007 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (в ред. от 29.12.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1. – Ст. 14.
8. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 19.06.2007 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
9. Федеральный закон от 12 января 1996 г. № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях» (с изм. от 19.07.2007 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – №3. – Ст. 145.
10. Федеральный закон от 19 мая 1995 г. № 82-ФЗ «Об общественных объединениях» (в ред. от 02.02.2006 г.) // Собрание законодательства РФ. - 1995. - №21. - Ст. 1930.
11. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. № 72-ФЗ «О товариществах собственников жилья» (в ред. от 21.03.2002 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – Ст. 2963.
12. Астахов С. О разделе имущества // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 35.– С. 16.
13. Ахмадгазизов И.С. Проблемы перехода вещных прав на объекты недвижимости при исполнении договора купли-продажи недвижимости // Нотариус. – 2007. – № 1. – С. 22.
14. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью. – М., Финансы и статистика. 1996. – 432 с.
15. Белов В.А. Право общей собственности // Законодательство. – 2002. – № 11. – С. 34.
16. Беляева О. Выделение долей в уставном капитале: возможны варианты // Бизнес-адвокат. – 2003. – № 1. – С. 32.
17. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. Изд. 3-е., исправ. – М., Статут. 2001. – 648 с.
18. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. Изд. 3-е., исправ. – М., 2001. – 632 с.
19. Буйнова Ю. Преимущественное право покупки доли в праве собственности на жилье // Российская юстиция. – 2003. – № 3. – С. 26.
20. Вергасова Р.И. Нотариат в России: Учебное пособие. – М., Норма. 2003. – 262 с.
21. Витрянский В.В. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. – М., Статут. 2004. – 342 с.
22. Вылежанин А.Н. К вопросу о применении международно-правовых норм о морских живых ресурсах // Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 2. – С. 112, 114.
23. Гаврилов Э. Преимущественное право покупки // Российская юстиция. – 2001. – № 2. – С. 12.
24. Гальперин М. Реализация прав собственников доли ООО // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 23. – С. 15.
25. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. – М., Юрлитиздат. 1961. – 456с.
26. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Брачный договор. Комментарий семейного и гражданского законодательства. – М., Инфра. 2002. – 278 с.
27. Горемыкин В.А. Рынок недвижимости. – М., МЭГУ. 1994. – 318 с.
28. Гражданское право. Учебник / Под ред. Суханова Е.А. 2-е изд. Т. 1. – М., Норма. 1998. – 582 с.
29. Гражданское право: Учебник. Ч.1 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. – М., Проспект. 1998. – 642 с.
30. Грось А. Наследование жилого помещения, находящегося в общей совместной собственности // Российская юстиция. – 2002. – № 11. – С. 34.
31. Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. – 2007. – № 3. – С. 78-84.
32. Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов. – М., Норма. 2002. – 638 с.
33. Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимостью. – Новосибирск., СибАГС. 1999. – 326 с.
34. Ем В.С. Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением // Законодательство. – 1999. – № 5. – С. 31.
35. Егоров А. Отдельные аспекты Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. – 2003. – № 12. – С. 96.
36. Еремеев Д.Ф. Право личной собственности в СССР. – М., Юрлитиздат. 1958. – 362 с.
37. Ерошенко А.А. Личная собственность советских граждан. – Краснодар., 1970. – 468 с.
38. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве. – М., Наука. 1976. – 468 с.
39. Золотько Н.В. Право на долю в общей собственности: миф или реальность? // Вестник Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа. – 2005. – № 5.– С. 32.
40. Калинин Н.И., Удачин А.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». – М., Международная академия оценки и консалтинга. 2004. – 112 с.
41. Киндеева Е.А. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства // Правовое регулирование рынка недвижимости. – 2007. – № 1. – С. 88.
42. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М., Юрайт-Издат. 2004. – 412 с.
43. Козлов М. Предпочтение перед посторонними // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 29.– С. 17.
44. Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК России // ГК России. Проблемы, теория, практика / Под ред. Маковского А.Л. – М., Межд. центр фин.-эк. Развития. 1998. – 346 с.
45. Корнеев С.М. Право государственной социалистической собственности в СССР. – М., Юридическая литература. 1964. – 412 с.
46. Крашенинников Е. Допустимость уступки требования // Хозяйство и право. – 2000. – № 8. – С. 27.
47. Крашенинников П.В. Жилищное право. – М., Статут. 2000. – 362 с.
48. Кузнецова Л.В. Преимущественное право: понятие и правовая природа // Журнал российского права. – 2004. – № 10. – С. 27.
49. Лапач Л. Понятие "имущество" в Российском праве и в конвенции о защите прав человека и основных свобод // Российская юстиция. – 2003. – № 1. – С. 22.
50. Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. – Томск, 1977. – 416 с.
51. Мейер Д.И. Русское гражданское право. Т. 2. – М., 2001. – 614 с.
52. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. Часть 2. По исправленному и дополненному 8-му изд., 1902. – М., Статут. 2006. – 682с.
53. Митюшев В. Выдел доли // ЭЖ-Юрист. – 2005. – № 23. – С. 15.
54. Наследственное право / Под ред. Ярошенко К.Б. – М., Волтерс Клувер. 2005. – 452 с.
55. Нечаева А.М. Семейное право: Курс лекций. 2-е изд., перераб. и доп. – М., Норма. 2002. – 242 с.
56. Новицкий И.Б. Основы римского гражданского права: Учебник для вузов: Лекции. – М., Норма-М. 2006. – 648 с.
57. Новоселова Л.А. Проценты по денежным обязательствам. – М., Статут. 2000. – 432 с.
58. Низамиева О.Н., Саккулин Р.А Брачный договор: актуальные проблемы формирования содержания. // Юрист. – 2006. – № 12. – С. 32.
59. Ожегов С.И. Словарь русского языка / Под ред. Шведовой Н.Ю. – М. Русский язык. 1984. – 892 с.
60. Памятники римского права: Законы XII таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана. – М., Норма. 1997. – 468 с.
61. Певницкий С.Г. Еще раз о праве общей собственности // Нотариус. – 2005. – № 2. – С. 27.
62. Певницкий С.Г. К проблеме статуса собственников помещений в кондоминиуме // Нотариус. – 2004. – № 3. – С. 31.
63. Пухан И., Поленак-Акимовская М. Римское право: Базовый учебник / Под ред. проф. Томсинова В.А. – М., Бек. 2006. – 642 с.
64. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. – М., Статут. 2006 (по изд. 1898г.). – 672 с.
65. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. – М., Статут. 2002. – 568 с.
66. Российское законодательство X - XX веков. Т. 3: Акты Земских соборов / Под ред. Чистякова О.И. – М., Юрлитиздат. 1985. – 426 с.
67. Рузавин Г.И. Логика и аргументация: Учебное пособие. – М., БЕК. 1997. – 432 с.
68. Рыбалов А.О. Ограниченные вещные права: проблемы определения // Закон. – 2007. – № 2. – С. 17.
69. Рыбаков В.А., Тархов В.А. Собственность и право собственности. – Уфа., 2001. – 316 с.
70. Савельев Д. Долевая собственность в кондоминиуме // Российская юстиция. – 2006. – № 10. – С. 30-33.
71. Сергеичева Е.С. Сделка о продаже общего имущества кондоминиума: ничтожна или оспорима? // Право и экономика. – 2004. – № 2. – С. 32.
72. Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме // Нотариус. – 2004. – № 6. – С. 24.
73. Скловский К.И. В комментарии к части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации/ Под ред. Гришаева С.П., Эрделевского А.М. – М., Норма. 2006. – 642 с.
74. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы – М., Статут. 2004. – 418 с.
75. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – М., Дело. 2006. – 432 с.
76. Сосипатрова Н.Е. Брачный договор: правовая природа, содержание, прекращение // Государство и право. – 2007. – № 3. – С. 34.
77. Судаков А.А. Проблемы общей собственности на неделимое имущество // Российский судья. – 2005. – № 4. – С. 34.
78. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. – 2006. – №8. – С. 93.
79. Тихомиров М.Ю. Жилое помещение: собственность и иные вещные права (по новому Жилищному кодексу Российской Федерации) – М., Изд. Тихомирова М.Ю., 2006. – 562 с.
80. Толстой Ю.К. Понятие права собственности // Проблемы гражданского и административного права. – Л., Изд-во ЛГУ. 1962. – 412 с.
81. Толчеев Н. Преимущественное право покупки доли жилого дома (квартиры) // Российская юстиция. – 2000. – № 7. – С. 28.
82. Фогель В.А. Осуществление права общей долевой собственности на жилое помещение // Бюллетень нотариальной практики. – 2002. – № 4. – С. 26.
83. Фогель В.А. Прекращение права общей долевой собственности на жилые помещения // Нотариус. – 2007. – № 4. – С. 31.
84. Фоков А.П. Некоторые вопросы теории и практики судебной защиты общей и долевой собственности // Конституционное и муниципальное право. – 2003. – № 6. – С. 34.
85. Фоков А.П. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости // Нотариус. – 2007. – № 2. – С. 24.
86. Фоков А.П. Проблемы теории и практики долевой собственности в многоквартирных жилых домах // Юрист. – 2004. – № 1. – С. 22.
87. Халфина Р.О. Право личной собственности граждан СССР. – М., Юридическая литература. 1955. – 432 с.
88. Хвостов В.М. Система римского частного права: Учебник. – М., Инфра. 1996. – 542 с.
89. Чезаре С. Курс римского частного права: Учебник / Под ред. Дождева Д.В. – М., Норма. 2000. – 562 с.
90. Чефранова Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме // Закон. – 2005. – № 6. – С. 16.
91. Шамов А. Смертельный экспорт // Российская юстиция. – 2007. – № 1. – С. 22.
92. Шевченко С. Переход долей общества с ограниченной ответственностью // Законность. – 2004. – № 10. – С. 28.
93. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. – М., 2001. – 642 с.
94. Шершеневич Г.Ф. Российское гражданское право. – М., Статут. 2006. – 674 с.
95. Ярошенко К.Б. Судебная практика по спорам, связанным с возникновением права собственности на квартиры в домах ЖСК. Комментарий судебной практики. Вып. 1 / Под ред. Ярошенко К.Б. – М., Юрид. лит. 1994. – 418 с.
96. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24 августа 1993 г. № 8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. – М. 1995. – С. 340.
97. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 31 июля 1981 г. № 4 «О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом» // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. – М. 1995. – С. 95.
98. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 4 июля 1981 г. № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. – М. 1995. - С. 95.
99. Бюллетень Верховного Суда РФ. - 2002. - № 3. - С. 14.
100. Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1999. - № 1. - С. 6.
101. Решение по делу № А 55-9493/01от 10 января 2002 года // Правосудие в Поволжье.- 2002.- № 5.- С.39.
102. Решение арбитражного суда Самарской области по делу №А55-9428/04 от 19 апреля 2005 года//Правосудие в Поволжье.-2005.- № 5.- С.40.
103. Дело №2-199 из архива Шигонского районного суда.

# ПриложениЕ

УСТАВ

ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Товарищество собственников жилья \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(наименование товарищества)

именуемое в дальнейшем "товарищество", создается в соответствии с

положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального

закона "О товариществах собственников жилья", других законодательных и

иных нормативных актов.

1.2. Полное и краткое официальное наименование товарищества:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

место нахождения товарищества: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(при наличии в кондоминиуме нескольких жилых

зданий перечислить их почтовые адреса).

2. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

2.1. Товарищество является добровольным объединением собственников (домовладельцев) жилых и нежилых помещений и иной недвижимости в кондоминиуме, созданное в целях:

реализации собственниками жилых и нежилых помещений прав по владению, пользованию и в установленных законодательством пределах распоряжению общим имуществом;

сохранения и приращения недвижимости в кондоминиуме;

распределения между членами товарищества обязанностей по возмещению соответствующих издержек по содержанию, техническому обслуживанию и ремонту общего имущества;

обеспечения надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояния общего имущества;

обеспечения коммунальными услугами собственников жилых и нежилых помещений, а также нанимателей жилых помещений и арендаторов жилых и нежилых помещений;

обеспечения соблюдения членами товарищества и членами их семей, а также нанимателями и арендаторами правил пользования жилыми и нежилыми помещениями, местами общего пользования и придомовой территорией;

исполнения роли заказчика на работы по эксплуатации, ремонту, надстройке и реконструкции помещений, зданий и сооружений;

заключения договоров, контрактов, соглашений с гражданами и юридическими лицами в соответствии с целями своей деятельности;

исполнения обязательств, принятых по договорам;

проведения мероприятий по благоустройству и озеленению придомовой территории;

получения и использования на нужды товарищества в соответствии с полномочиями, предоставленными уставом, кредитов банков, в том числе под залог недвижимого имущества и под гарантии государственных и муниципальных органов;

осуществления хозяйственной деятельности в пределах, предусмотренных ст. 41 Федерального закона "О товариществах собственников жилья" и разделом 6 настоящего устава;

представления общих интересов членов товарищества в государственных органах власти, органах местного самоуправления, в судах, а также во взаимоотношениях с иными юридическими и физическими лицами;

защиты прав и интересов членов товарищества.

3. ПРАВОВОЙ СТАТУС ТОВАРИЩЕСТВА

3.1. Товарищество является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья", а в части жилищных правоотношений - также законодательными актами субъектов РФ и уставом товарищества.

3.2. Товарищество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет печать с собственным наименованием, а также расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты юридического лица.

3.3. Товарищество может обладать обособленным имуществом и отвечать по своим обязательствам этим имуществом, от своего имени приобретать имущественные и личные неимущественные права и обязанности и выступать истцом и ответчиком в суде.

3.4. Товарищество не отвечает по обязательствам своих членов. Члены товарищества не несут ответственности по обязательствам товарищества.

4. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЖИЛЫЕ И / ИЛИ НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ И ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В КОНДОМИНИУМЕ

4.1. Объектами собственности членов товарищества являются жилые помещения (квартиры, комнаты в квартирах) и / или нежилые помещения, а также имущество, находящееся в их общей долевой собственности.

4.2. Члены товарищества осуществляют права владения, пользования и распоряжения принадлежащими им помещениями в соответствии с общими нормами гражданского законодательства. Жилое помещение используется для проживания гражданина и членов его семьи. Жилые помещения могут сдаваться их собственниками другим гражданам для проживания на основании договора.

4.3. Члены товарищества владеют, пользуются и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжаются общим имуществом в кондоминиуме, находящемся в их общей долевой собственности.

4.4. Доли в общем имуществе, принадлежащие членам товарищества в кондоминиуме, не подлежат отчуждению отдельно от права собственности членов товарищества на помещения в кондоминиуме.

4.5. Отдельные объекты общего имущества на основании решения общего собрания членов товарищества, принятого в соответствии с уставом товарищества, могут быть переданы в пользование какому-нибудь лицу или лицам в случаях, когда использование ими данного имущества не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев.

4.6. Не подлежат отчуждению и передаче в пользование межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, крыши, технические этажи и подвалы, ограждающие несущие и ненесущие конструкции, а также механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, прилегающие земельные участки в установленных границах с элементами озеленения и благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания кондоминиума, отчуждение или передача в пользование которых может привести к ущемлению прав и законных интересов других домовладельцев.

4.7. Доля члена товарищества в праве общей долевой собственности на общее недвижимое имущество (доля участия) определяет для каждого члена товарищества его долю в общеобязательных платежах на содержание и ремонт этого имущества, других общих расходах, а также, если совместным решением членов товарищества не установлено иное, долю (количество) голосов на общих собраниях членов товарищества. Доля участия каждого члена товарищества пропорциональна доле принадлежащих ему помещений в кондоминиуме, которая определяется в квадратных метрах общей площади либо в ином виде. Порядок определения доли участия устанавливается на общем собрании членов товарищества.

4.8. Доля участия члена товарищества - собственника комнаты (комнат) в коммунальной квартире определяется исходя из приходящейся на него общей площади в квартире, установленной пропорционально находящейся в его собственности жилой площади, или в иной единообразной форме, установленной соглашением членов товарищества.

4.9. Доля участия по соглашению членов товарищества может быть установлена разной для различных групп домовладельцев в зависимости от вида принадлежащих им помещений.

4.10. Порядок определения и изменения долей членов товарищества в недвижимом имуществе устанавливается их соглашением в зависимости от вклада в образование и приращение этого имущества либо в ином порядке, установленном нормами гражданского законодательства.

4.11. Недвижимое имущество, приобретаемое товариществом по основаниям, предусмотренным законом, является имуществом, находящимся в общей долевой собственности членов товарищества, если на общем собрании членов товарищества не принято решения о приобретении этого имущества в собственность товарищества как юридического лица с учетом данного имущества на балансе товарищества как его собственности.

4.12. Любой член товарищества (или его представитель), осуществляющий отчуждение помещения, находящегося в его собственности, обязан в дополнение к документам, установленным гражданским законодательством, предоставить приобретателю следующие документы:

данные о наличии или об отсутствии задолженности по оплате расходов по содержанию помещения и общего имущества;

сведения о залоге помещений;

сведения о страховании общего имущества в кондоминиуме;

данные действующего бюджета и финансового отчета товарищества;

сведения о любых известных капитальных затратах, которые товарищество собирается произвести в течение двух предстоящих лет, и сведения о любых сборах и накоплениях, которые могут возникнуть в связи с этими затратами.

Кроме того, в дополнение к этим сведениям представляются копия устава товарищества и сведения о его обязательствах перед товариществом.

4.13. Члены товарищества несут бремя расходов по содержанию и ремонту общего имущества в соответствии с долями участия, рассчитываемыми в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом, и соглашением между ними.

4.14. Неиспользование членом товарищества принадлежащих ему помещений либо отказ от пользования общим имуществом не является основанием для освобождения домовладельца полностью или частично от участия в общих расходах на содержание и ремонт общего имущества в кондоминиуме.

4.15. Отдельные объекты общего имущества в кондоминиуме, включая прилегающий земельный участок, могут быть обременены правом ограниченного пользования третьими лицами - сервитутом, который устанавливается по соглашению между членами товарищества и лицом, требующим установления сервитута, а в случае недостижения соглашения - по решению суда.

5. ОБРАЗОВАНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ СРЕДСТВ И ФОНДОВ ТОВАРИЩЕСТВА, УЧАСТИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА В ФИНАНСИРОВАНИИ РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Средства товарищества состоят из:

вступительных и иных взносов, обязательных платежей членов товарищества;

доходов от хозяйственной деятельности товарищества, направленных на осуществление целей и задач товарищества;

платежей нанимателей, арендаторов и собственников жилых и/или нежилых помещений за содержание и ремонт общего имущества и предоставляемые коммунальные услуги;

передаваемых товариществам собственников жилья установленных государственных и муниципальных дотаций на финансирование затрат по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, на отдельные виды коммунальных услуг, компенсаций за предоставление льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг отдельным категориям граждан, а также иных предусмотренных дотаций;

прочих поступлений.

5.2. По решению общего собрания товарищество имеет право часть временно свободных денежных средств помещать в ценные бумаги либо использовать их иным способом, утверждаемым членами товарищества.

5.3. По решению общего собрания товарищество может образовывать специальные фонды, используемые на цели, соответствующие предусмотренным в уставе товарищества задачам. Порядок образования специальных фондов определяется общим собранием.

5.4. Товарищество обеспечивает сбор платежей своих членов и своевременную оплату содержания, технического обслуживания и ремонта имущества, находящегося в общей долевой собственности членов товарищества и самого товарищества, а также обеспечивает сбор платежей и оплату коммунальных услуг, предоставляемых членам товарищества, если иное не зафиксировано в договорах между жилищно-коммунальными предприятиями и товариществом или организацией, управляющей общим имуществом в кондоминиуме, на основе которого создано товарищество.

5.5. Члены товарищества оплачивают содержание и ремонт мест общего пользования, налог на недвижимое имущество пропорционально размеру этого имущества, находящегося в их долевой собственности, если на общем собрании не будет принято иного решения.

5.6. Члены товарищества оплачивают водо-, тепло-, газо-, электроснабжение, горячее водоснабжение, канализацию и иные предоставленные им коммунальные услуги, а также несут ответственность за своевременность и полноту оплаты этих коммунальных услуг нанимателями и арендаторами.

5.7. Начисления и сборы с членов товарищества на любые дополнительные расходы товарищества правление может производить при условии утверждения их общим собранием.

5.8. Общее собрание ежегодно при утверждении бюджета товарищества определяет обязанности всех членов товарищества в отношении регулярных платежей, взносов и сборов и специальных сборов, устанавливая сроки и процедуру их взимания.

5.9. Члены товарищества обязаны производить регулярные платежи, взносы и сборы не позднее <\*> числа месяца, следующего за расчетным.

<\*> Устанавливается товариществом.

5.10. Если не предусмотрено иное, специальные сборы должны выплачиваться вместе с регулярными платежами членов товарищества.

6. ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТОВАРИЩЕСТВА

6.1. Товарищество как некоммерческая организация может осуществлять хозяйственную деятельность, соответствующую целям товарищества, и лишь постольку, поскольку это служит достижению целей создания товарищества в соответствии с Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом.

6.2. Для достижения своих целей товарищество может осуществлять следующие виды хозяйственной деятельности:

управление обслуживанием, эксплуатацией и ремонтом недвижимого имущества в кондоминиуме;

эксплуатация, техническое содержание и ремонт общего имущества; строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в кондоминиуме;

сдача в аренду, внаем либо продажа недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения общего имущества;

иные виды хозяйственной деятельности, предусмотренные уставом товарищества.

6.3. Товарищество не вправе заниматься хозяйственной деятельностью, не предусмотренной уставом.

6.4. Доход, полученный в результате хозяйственной деятельности товарищества, используется для оплаты общих расходов или, по решению общего собрания членов товарищества, направляется в специальные фонды, расходуемые на цели, соответствующие задачам товарищества, указанным в уставе. Доход может быть направлен на иные цели деятельности товарищества, предусмотренные Федеральным законом "О товариществах собственников жилья".

7. ЧЛЕНСТВО В ТОВАРИЩЕСТВЕ

7.1. Членами товарищества являются домовладельцы, которым на праве собственности принадлежат жилые и/или нежилые помещения в кондоминиуме и которые в установленном законодательством порядке на общем собрании домовладельцев выразили свое волеизъявление.

7.2. В случае если жилое и/или нежилое помещение принадлежит нескольким собственникам на праве общей собственности, то они могут принять решение о представлении одним из них общих интересов в товариществе.

7.3. Членство в товариществе возникает у всех домовладельцев, выразивших свое волеизъявление об этом, с момента государственной регистрации товарищества в установленном порядке.

7.4. Интересы несовершеннолетних членов товарищества представляют их родители, опекуны или попечители. В случаях, предусмотренных законодательством, совершение действий от имени несовершеннолетних членов товарищества производится с согласия органов опеки и попечительства.

7.5. Член товарищества, систематически не выполняющий или ненадлежащим образом выполняющий свои обязанности либо препятствующий своими действиями достижению целей товарищества, может быть привлечен к административной или гражданско - правовой ответственности в порядке, установленном законодательством.

7.6. С момента прекращения права собственности домовладельца на имущество в связи со смертью гражданина, ликвидацией юридического лица, отчуждением имущества или по иным основаниям членство в товариществе прекращается.

7.7. При реорганизации юридического лица - члена товарищества либо смерти гражданина - члена товарищества их правопреемники (наследники), приобретатели имущества по договору входят в состав членов товарищества с момента возникновения права собственности на имущество в кондоминиуме.

7.8. Член товарищества вправе с учетом требований законодательства и устава использовать общее имущество в соответствии с его назначением на условиях общего владения, пользования и в установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" пределах распоряжения этим имуществом.

7.9. Собственники жилых и/или нежилых помещений и иного недвижимого имущества - члены товарищества обязаны выполнять законные требования товарищества.

8. ПРАВА ТОВАРИЩЕСТВА

8.1. Товарищество имеет право:

8.1.1. Совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества, в пределах, установленных Федеральным законом "О товариществах собственников жилья" и уставом товарищества.

8.1.2. Организовывать собственное домоуправление для обслуживания недвижимого имущества в кондоминиуме, пользующееся правами жилищно - коммунальной организации и расчетным счетом товарищества, получив для этого в случае необходимости лицензию на соответствующий вид деятельности.

8.1.3. Определять бюджет товарищества на год, включая необходимые расходы по текущей эксплуатации и ремонту общего имущества, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества цели.

8.1.4. Устанавливать на основе принятого годового бюджета товарищества размеры платежей, сборов и взносов для каждого домовладельца в соответствии с его долей участия.

8.1.5. Выполнять работы и оказывать услуги домовладельцам.

8.1.6. Пользоваться кредитами банков в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

8.1.7. Продавать и передавать коммерческим и некоммерческим организациям, гражданам, обменивать, сдавать в аренду, передавать по договору найма оборудование, инвентарь и другие материальные ценности, а также списывать с баланса фонды товарищества, если они изношены или морально устарели.

8.1.8. Страховать имущество и объекты общей собственности, переданные товариществу собственников жилья в управление.

8.1.9. Выбирать, в том числе на конкурсной основе, управляющего и / или управляющую организацию, а также подрядчиков, предоставляющих услуги по обслуживанию недвижимого имущества.

8.1.10. Совершать иные действия, не противоречащие уставу товарищества.

8.2. В случаях, когда это не связано с нарушением охраняемых законом прав и интересов домовладельцев, товарищество может:

предоставлять в пользование или ограниченное пользование (сервитут) объекты общего имущества какому-нибудь лицу или лицам;

в соответствии с градостроительными нормами и правилами в установленном порядке надстраивать, перестраивать со сносом или без него объекты общего имущества или помещения, находящиеся в собственности товарищества;

получать в бессрочное пользование либо получать или приобретать в собственность земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации;

осуществлять в соответствии с градостроительными нормами и правилами застройку на прилегающем и выделенных земельных участках;

совершать иные действия и совершать сделки, отвечающие целям и задачам товарищества.

8.3. В случае неисполнения членами товарищества их обязанностей по участию в общих расходах товарищество вправе предъявить члену товарищества в установленном порядке требование по погашению задолженности по обязательным платежам и иным общим расходам и взносам, установленным законодательством, уставом или общим собранием членов товарищества, - с момента, когда платеж должен быть произведен.

9. ОБЯЗАННОСТИ ТОВАРИЩЕСТВА

9.1. Товарищество обязано:

9.1.1. Обеспечивать выполнение требований законодательных и иных нормативных правовых актов, а также устава товарищества.

9.1.2. Выполнять в порядке, предусмотренном действующим законодательством, договорные обязательства.

9.1.3. Обеспечивать выполнение всеми членами товарищества их обязанностей по содержанию и ремонту недвижимого имущества в кондоминиуме.

9.1.4. Обеспечивать надлежащее санитарное и техническое состояние общего имущества в кондоминиуме.

9.1.5. Обеспечивать выполнение собственниками, нанимателями и арендаторами обязательств по своевременному внесению обязательных платежей, сборов и взносов в соответствии с действующим законодательством, уставом, решениями общего собрания.

9.1.6. Выступать заказчиком на работы и услуги по содержанию и ремонту (включая капитальный) мест общего пользования в жилых домах. Заключать договоры с предприятиями и организациями, производить своевременную оплату их услуг.

9.1.7. Обеспечивать соблюдение интересов всех членов товарищества при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью, распределения между домовладельцами издержек по содержанию и ремонту общего имущества в кондоминиуме.

9.1.8. В случаях, предусмотренных законодательством и уставом товарищества, представлять интересы членов товарищества в жилищных отношениях, отношениях собственности, а также в иных отношениях с третьими лицами.

9.1.9. Выполнять иные обязанности в пределах своей компетенции.

10. ПРАВА ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

10.1. Член товарищества имеет право:

10.1.1. Самостоятельно, без согласования с другими членами товарищества, распоряжаться принадлежащими ему помещениями.

10.1.2. Участвовать в деятельности товарищества как лично, так и через своего представителя, а также избирать и быть избранным в органы управления товарищества.

10.1.3. Вносить предложения по совершенствованию деятельности товарищества, устранению недостатков в работе его органов.

10.1.4. Возмещать за счет средств товарищества расходы, понесенные в связи с предотвращением нанесения ущерба общему имуществу.

10.1.5. Получать данные о деятельности товарищества, состоянии его имущества и произведенных расходах.

10.1.6. Производить через расчетный счет товарищества оплату коммунальных услуг и установленных законом налогов на недвижимое имущество в случае, если такое решение принято общим собранием членов товарищества.

10.1.7. Сдавать принадлежащие ему помещения внаем или аренду в установленном порядке.

10.1.8. Осуществлять другие права, предусмотренные законодательными и иными нормативными актами, уставом товарищества.

11. ОБЯЗАННОСТИ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

11.1. Член товарищества обязан:

11.1.1. Выполнять требования устава товарищества, решения общего собрания членов товарищества и правления товарищества.

11.1.2. Соблюдать технические, противопожарные и санитарные правила содержания жилых домов и придомовой территории.

11.1.3. Принимать участие в расходах и обеспечивать уплату взносов, необходимых для покрытия затрат, связанных со строительством, реконструкцией, содержанием, текущим и капитальным ремонтом общего имущества, своевременно производить оплату коммунальных услуг, вносить целевые взносы и специальные сборы в размере, установленном общим собранием членов товарищества.

11.1.4. Содержать находящееся в его собственности жилое и / или нежилое помещение в надлежащем состоянии и осуществлять его текущий ремонт за свой счет.

11.1.5. Использовать объекты общей собственности только по их прямому назначению, не нарушая права и интересы других собственников по пользованию данными объектами.

11.1.6. Предпринимать самостоятельно без соответствующего согласования с правлением и общим собранием товарищества необходимые меры по предотвращению причинения ущерба объектам общей собственности.

11.1.7. Обеспечить доступ третьим лицам к частям жилого и / или нежилого помещения в случае необходимости поддержания этих помещений в надлежащем состоянии или необходимости восстановления объектов общей собственности или для предотвращения возможного ущерба, который может быть причинен недвижимому имуществу.

11.1.8. Устранять за свой счет ущерб, нанесенный имуществу других домовладельцев либо общему имуществу членов товарищества им самим лично или лицом, проживающим с ним совместно, а также любыми другими лицами, занимающими принадлежащие ему жилые и / или нежилые помещения в соответствии с договором найма, аренды.

11.1.9. Использовать жилое и / или нежилое помещение по его назначению с учетом ограничений, установленных уставом товарищества или решением общего собрания членов товарищества.

11.1.10. Нести иные обязанности, предусмотренные законодательными и иными правовыми актами, уставом товарищества.

12. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ТОВАРИЩЕСТВА

12.1. Органами управления товарищества являются:

общее собрание членов товарищества;

правление товарищества.

12.2. Высшим органом управления товарищества является общее собрание его членов. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества.

12.3. Органом контроля товарищества является ревизионная комиссия (ревизор).

13. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

13.1. Годовое общее собрание членов товарищества созывается не позднее чем через 60 дней после окончания финансового года.

Внеочередное общее собрание членов товарищества может быть созвано по инициативе правления, членов товарищества, обладающих 10% и более голосов от общего числа голосов в товариществе, а также по требованию ревизионной комиссии, органа местного самоуправления.

13.2. Уведомление о проведении общего собрания членов товарищества направляется в письменной форме и вручается каждому члену товарищества под расписку либо путем почтового отправления (заказным письмом) по адресу, указанному в письменной форме членом товарищества. Уведомление направляется не позднее чем за 10 дней до даты проведения общего собрания членов товарищества. В уведомлении о проведении общего собрания указывается:

по чьей инициативе созывается общее собрание;

место и время проведения собрания;

повестка дня собрания.

Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня.

13.3. Каждый член товарищества участвует в общем собрании с правом решающего голоса. Каждый член товарищества на общем собрании обладает количеством голосов пропорционально доле участия, предусмотренной уставом.

13.4. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют члены товарищества, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов членов товарищества. Решение общего собрания принимается простым большинством голосов от общего числа голосов, которыми обладают присутствующие на общем собрании члены товарищества, кроме случаев, предусмотренных п. 13.9 настоящего устава. В случае отсутствия на собрании кворума инициатор собрания назначает новую дату и время проведения общего собрания.

Вновь назначенное общее собрание может быть созвано в срок не ранее 48 часов и не позднее 30 суток с момента несостоявшегося собрания.

13.5. Член товарищества не вправе принимать участие в голосовании по вопросам, касающимся совершения сделок по управлению объектами общей собственности, в которых он является заинтересованным лицом, или если принимаемое решение касается вопросов возбужденного в отношении него судебного разбирательства.

13.6. Общее собрание ведет председатель правления или его заместитель. В случае их отсутствия собрание ведет один из членов правления или управляющий.

Результаты голосования являются обязательными для всех членов товарищества, в том числе и для тех, которые не приняли участия в голосовании независимо от причины.

13.7. К исключительной компетенции общего собрания относится решение следующих вопросов:

13.7.1. Внесение изменений и дополнений в устав товарищества.

13.7.2. Решение о реорганизации и ликвидации товарищества.

13.7.3. Принятие решений об отчуждении, о сдаче в аренду, залоге или передаче иных прав на имущество товарищества домовладельцам или третьим лицам, предоставление сервитутов или иных прав пользования общим имуществом в кондоминиуме.

13.7.4. Принятие решений о приобретении, строительстве, реконструкции, в том числе с расширением (надстройкой), возведении хозяйственных построек и других сооружений, ремонте недвижимого имущества в кондоминиуме.

13.7.5. Принятие решения о получении заемных средств, включая банковские кредиты.

13.7.6. Определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества.

13.7.7. Введение ограничений на использование общего имущества.

13.7.8. Избрание правления и ревизионной комиссии, переизбрание председателя и освобождение его от полномочий.

13.7.9. Утверждение годового финансово - хозяйственного плана и отчета о его выполнении.

13.7.10. Установление размера и периодичности обязательных платежей и взносов членов товарищества.

13.7.11. Образование специальных фондов товарищества, в том числе резервного, на восстановление и проведение ремонта недвижимого имущества и оборудования.

13.7.12. Передача функций управления управляющей организации.

13.7.13. Рассмотрение жалоб на правление, председателя правления и комиссии товарищества.

13.7.14. Принятие и изменение по представлению председателя правления правил внутреннего распорядка обслуживающего персонала товарищества, положения об оплате их труда.

13.7.15. Определение размера вознаграждения членам правления товарищества.

Уставом товарищества к компетенции общего собрания членов товарищества может быть также отнесено решение иных вопросов.

13.8. Общее собрание может также решать вопросы, отнесенные к компетенции правления.

13.9. По вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания в соответствии с п. п. 13.7.1 - 13.7.6, решение принимается 2/3 голосов от общего числа голосов членов товарищества.

14. ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА

14.1. Руководство текущей деятельностью товарищества осуществляется правлением товарищества. Правление товарищества вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества. Правление является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества.

14.2. В случае, когда в государственной или муниципальной собственности находится более 30% площади всех помещений в кондоминиуме, представитель соответствующего члена товарищества входит в правление товарищества в обязательном порядке.

14.3. Правление товарищества избирается из числа членов товарищества. Если собственником помещения является юридическое лицо, то его уполномоченный представитель имеет право быть членом правления.

14.4. Члены правления избираются собственниками жилых и нежилых помещений на общем собрании, созываемом для этой цели в установленном порядке. Члены правления избираются на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года. Кандидатуры на выборы в правление могут предлагаться любым собственником жилого или нежилого помещения либо в письменной, либо в устной форме на собрании, созванном с целью избрания членов правления. Список всех кандидатов в правление представляется собственникам - членам товарищества не менее чем за 10 дней до собрания, на котором будут избираться члены правления. Члены товарищества могут утвердить специальные процедуры проведения таких выборов, если они не противоречат настоящему уставу. Правление на первом своем заседании избирает из своего состава председателя.

14.5. В компетенцию правления входит решение следующих вопросов:

14.5.1. Соблюдение товариществом действующего законодательства и требований устава.

14.5.2. Контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов.

14.5.3. Составление годового бюджета товарищества, смет и отчетов, предоставление их на утверждение общему собранию.

14.5.4. Заключение договоров от имени товарищества.

14.5.5. Представительство товарищества во взаимоотношениях с третьими лицами.

14.5.6. Управление кондоминиумом или заключение договоров на управление.

14.5.7. Наем рабочих и служащих для обслуживания кондоминиума и увольнение их.

14.5.8. Заключение договоров на обслуживание, содержание и ремонт недвижимого имущества в кондоминиуме.

14.5.9. Ведение списка членов товарищества, а также делопроизводства, бухгалтерского учета и отчетности.

14.5.10. Созыв и организация проведения общего собрания.

14.5.11. Выбор организации, представляющей услуги по управлению, содержанию и ремонту недвижимого имущества, а также подбор кандидатуры управляющего и осуществление контроля за их деятельностью.

14.5.12. Выполнение иных обязанностей, вытекающих из устава товарищества.

Правление имеет право распоряжаться средствами товарищества, находящимися на счете в банке, в соответствии с финансовым планом.

14.6. Вакансии в правлении могут быть заполнены по решению специального заседания правления, созванного для этой цели в любое время после возникновения такой вакансии. Избранный или назначенный таким образом член правления остается в должности до истечения срока полномочий того члена правления, на смену которому он пришел.

14.7. Заседание правления созывается его председателем.

14.8. Первое заседание правления, организуемое после ежегодного общего собрания членов товарищества, проводится не позднее 10 дней после проведения собрания.

14.9. Регулярные заседания правления могут проводиться по графику или созываться председателем правления в то время и в том месте, которые будут периодически определяться большинством членов правления, при этом заседания созываются не реже 1 раза в три месяца. Если заседания проходят не по графику, уведомления о них должны направляться каждому члену правления по почте или вручаться лично не позднее чем за три рабочих дня до даты проведения заседания. Члены товарищества имеют право свободно посещать любые заседания правления.

14.10. Специальные заседания правления могут созываться председателем с уведомлением за три дня до их проведения, которое доставляется каждому члену правления лично или по почте и в котором указываются время, место и тема повестки дня заседания.

14.11. Если на заседании правления количество присутствующих не будет составлять большинства членов правления, то большинством голосов присутствующие могут перенести данное заседание.

14.12. При заключении договора с управляющей организацией правление передает свои функции этой управляющей организации.

15. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ

15.1. Председатель правления избирается на устанавливаемый уставом срок. Председатель обеспечивает выполнение решений правления, руководит текущей деятельностью товарищества и имеет право давать обязательные указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества. Переизбрание председателя и освобождение его от полномочий осуществляется по решению общего собрания.

15.2. Председатель, действуя от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством и уставом не подлежат обязательному одобрению правлением или общим собранием.

15.3. Если общее собрание членов товарищества приняло решение о самостоятельном управлении и обслуживании кондоминиума, то председатель разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания правила внутреннего распорядка для обслуживающего персонала товарищества, положение об оплате их труда.

16. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР)

16.1. Для осуществления контроля за деятельностью товарищества общее собрание может избирать ревизионную комиссию или ревизора из числа членов товарищества.

16.2. Ревизионная комиссия (ревизор) избирается общим собранием на срок, устанавливаемый уставом, но не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии не могут входить члены правления товарищества.

16.3. Ревизионная комиссия, состоящая более чем из одного ревизора, из своего состава избирает председателя.

16.4. Ревизионная комиссия (ревизор):

16.4.1. Проводит плановые ревизии финансово - хозяйственной деятельности товарищества не реже одного раза в год.

16.4.2. Представляет общему собранию заключение по бюджету, годовому отчету и размерам обязательных платежей и взносов.

16.4.3. Отчитывается перед общим собранием о своей деятельности.

17. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ТОВАРИЩЕСТВА

17.1. Реорганизация и ликвидация товарищества производятся на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

17.2. Товарищество ликвидируется в установленных гражданским законодательством случаях, в том числе по решению общего собрания в случае физического уничтожения комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме.

17.3. При ликвидации товарищества недвижимое и иное имущество, оставшееся после расчетов с бюджетом, банками и другими кредиторами, распределяется между членами товарищества в порядке, установленном законодательством и уставом товарищества.

**СОГЛАШЕНИЕ**

**об определении долей в имуществе, находящемся в общей собственности**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

Мы, граждане \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

(указать Ф.И.О.)

именуемые в дальнейшем "Сособственники", договорились о нижеследующем:

1. Нам, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

на праве общей долевой собственности принадлежит \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

именуемое далее "имущество", расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ г.

(указывается основание приобретения права общей собственности)

Настоящим соглашением мы договорились определить свои доли в указанном выше имуществе следующим образом: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

2. При продаже доли в общей собственности третьему(им) лицу(ам) одним из сособственников остальные сособственники имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается.

3. Продавец доли в общей собственности обязан известить в письменной форме остальных сособственников о намерении продать свою долю третьему(им) лицу(ам) с указанием цены и других условий продажи доли не позднее чем за \_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) до дня предполагаемой продажи.

Если остальные сособственники откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на имущество в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с момента получения извещения, продавец вправе продать свою долю третьему(им) лицу(ам).

4. Каждый из сособственников имеет право требовать выдела своей доли в общем имуществе в любой момент. В таком случае сособственнику выплачивается стоимость его доли в общем имуществе другими сособственниками на основании соглашения о выплате стоимости доли.

Выдел доли в натуре не допускается.

5. Во всем остальном, не урегулированном настоящим соглашением, сособственники руководствуются положениями действующего законодательства РФ.

6. Все изменения и дополнения к настоящему соглашению действительны только в том случае, если они совершены в письменной форме и подписаны всеми сособственниками.

Реквизиты сособственников:

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

проживает по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

проживает по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

проживает по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (паспорт: серия \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_\_,

выдан \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

проживает по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Подписи сособственников:

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

Гр. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(подпись)

**ДОГОВОР**

**купли-продажи доли в праве общей собственности на недвижимое имущество**

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (зарегистрированн\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., рег. No. \_\_\_\_\_\_),

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

Устава, именуем\_\_ в дальнейшем "Продавец", с одной стороны, и \_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (зарегистрированн\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г., рег. No. \_\_\_\_\_\_\_),

в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании

Устава, именуем\_\_ в дальнейшем "Покупатель", с другой стороны,

заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец продает, а Покупатель покупает долю в праве общей собственности на нежилые помещения общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м (в дальнейшем - "Помещения").

Перечень выкупаемого имущества с указанием площадей приводится в Приложении No. 1 к настоящему Договору, являющемся неотъемлемой частью Договора.

Помещения расположены на \_\_\_\_\_\_ этаже в здании, находящемся по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

1.2. Помещения принадлежат Продавцу на праве общей долевой собственности, что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права от "\_\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_ г. (выдано \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, рег. No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Общая площадь Помещений, принадлежащих Продавцу на праве общей долевой собственности, составляет \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) кв. м.

1.3. Продавец гарантирует, что до заключения настоящего Договора Помещения, указанные в Приложении No. 1 к настоящему Договору, не проданы, не заложены, не находятся под арестом и свободны от любых прав третьих лиц.

2. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Цена приобретаемых Покупателем Помещений определяется в Приложении No. 1 к настоящему Договору. Указанная цена установлена согласно балансовой стоимости Помещений на дату заключения настоящего Договора, является окончательной и изменению не подлежит.

2.2. Покупатель несет все расходы, связанные с оформлением и государственной регистрацией настоящего Договора, в соответствии с действующим законодательством.

2.3. Оплата производится в рублях путем перечисления денежных средств в размере 100% от общей стоимости Помещений, указанной в Приложении No. 1 к настоящему Договору, на расчетный счет Продавца в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ банковских дней после подписания настоящего Договора.

3. ПЕРЕДАЧА ИМУЩЕСТВА

3.1. Продавец обязан в \_\_\_\_\_\_\_\_-дневный срок с момента подписания настоящего Договора передать Покупателю Помещения, указанные в Приложении No. 1 к настоящему Договору, по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями сторон и заверенному печатями Продавца и Покупателя.

4. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

4.1. Право собственности на Помещения, являющиеся предметом настоящего Договора и указанные в Приложении No. 1 к настоящему Договору, возникает у Покупателя с момента регистрации Договора в \_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4.2. Бремя содержания Помещений, а также риск их случайной гибели или порчи до момента, определенного в п. 4.1 настоящего Договора, лежит на Продавце.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

5.1. Продавец обязан:

5.1.1. Передать Помещения, являющиеся предметом настоящего Договора и соответствующие Приложению No. 1 к настоящему Договору, в собственность Покупателя.

5.1.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания акта приема-передачи Помещений, а также предоставить Покупателю все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора и оформления перехода права собственности на указанные Помещения.

5.1.3. Не связывать Покупателя какими-либо обязательствами по целевому использованию Помещений.

5.1.4. Предоставить все необходимые документы для заключения данного Договора и нести полную ответственность за их достоверность.

5.2. Покупатель обязан:

5.2.1. Оплатить Помещения в порядке и в сроки, установленные п. 2.3 настоящего Договора.

5.2.2. Обеспечить явку своего уполномоченного представителя для подписания акта приема-передачи Помещений, а также предоставить все необходимые документы для государственной регистрации настоящего Договора в регистрирующий орган.

5.2.3. Своевременно уведомить Продавца о состоявшейся регистрации настоящего Договора и регистрации перехода права собственности на Помещения.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. За несвоевременную оплату Помещений в соответствии с п. 2.3 настоящего Договора Покупатель оплачивает пеню в размере \_\_\_\_% за каждый день просрочки, но не более \_\_\_\_\_%.

6.2. В случае уклонения Продавца от подписания акта приема-передачи в соответствии с п. 3.1 настоящего Договора, а также уклонения от предоставления всех необходимых документов для регистрации настоящего Договора и перехода права собственности Продавец уплачивает Покупателю штраф в размере \_\_\_\_\_\_ от суммы сделки по настоящему Договору.

6.3. Во всем, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7. СПОРЫ

7.1. Споры, вытекающие из настоящего Договора, подлежат рассмотрению в Арбитражном суде г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в 3-х экземплярах, по одному для каждой из сторон, третий экземпляр хранится в регистрирующем органе.

8.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации.

8.3. Изменение и дополнение условий настоящего Договора возможны при условии, что они совершены в письменной форме и зарегистрированы в том же порядке, что и настоящий Договор.

8.4. Порядок расторжения настоящего Договора определяется действующим законодательством.

9. АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Продавец: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Покупатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

ПОДПИСИ СТОРОН:

Продавец: Покупатель:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

М.П. М.П.