**Введение**

В ходе современных эволюционных процессов формирования рыночной экономики значительно усложняется и статика, и динамика гражданского оборота. Под воздействием перемен в различных сферах общественной жизни трансформируются отношения собственности, в том числе и общей. Эти перемены ставят перед наукой гражданского права задачу исследования новых общественных отношений в целях теоретической разработки соответствующих правовых средств, предназначенных для эффективного регулирования данных отношений.

Основная проблема права общей собственности заключается в противоборстве начал, на которых покоится данная конструкция. Право собственности, понимаемое со времен римского частного права как единоличное господство лица над вещью, как наиболее полное, «абсолютное» право, конструируется на индивидуальном начале. В то же время жизненные обстоятельства могут приводить и нередко приводят к ситуации, когда одна вещь принадлежит нескольким лицам, что влечет появление коллективного начала, конкурирующего с индивидуальным. Эффективное регулирование отношение общей собственности возможно только при условии примирения этих начал, что является непростой задачей.

Необходимость специального выделения в дипломной работе права общей долевой собственности обусловлена следующими обстоятельствами. Сегодня, по прошествии более десяти лет со времени вступления Гражданского кодекса Российской Федерации, сформировалась достаточно богатая судебная практика по применению норм об общей долевой собственности, которая требует анализа и оценки с тем, чтобы определить качество и эффективность их функционирования в новых условиях, а также выявить пробелы и противоречия в законодательстве. Именно практика, т.е. все многообразие реально существующих отношений общей долевой собственности, выступает надежным критерием оценки норм действующей кодификации российского гражданского права.

Следует отметить, что до настоящего момента в правовой литературе не исследован в достаточной степени ряд существенных вопросов, касающихся права общей долевой собственности.

Так, несмотря на то, что институт преимущественной покупки доли известен давно и активно применяется на практике участниками гражданского оборота, некоторые положения ст. 250 ГК РФ продолжают оставаться дискуссионными. Изученная судебно – арбитражная практика, связанная с применением норм права преимущественной покупки доли, свидетельствует об отсутствии единого подхода при разрешении аналогичных спорных ситуаций. Значительный интерес вызывают и другие вопросы, связанные с регулированием общей долевой собственности, которые заслуживают дальнейшего изучения и обобщения на основе российского законодательства и современной судебной практики.

Таким образом, дискуссионность проблем общей долевой собственности, их значимость для науки и практики, недостаточная теоретическая разработка ряда вопросов имеющих существенное значение для понимания общей долевой собственности и предопределили выбор автором темы дипломной работы.

Объектом дипломной работы являются отношения общей долевой собственности.

Предметом дипломной работы является гражданско-правовое регулирование отношений общей долевой собственности, правовой режим имущества, находящегося в общей долевой собственности, включая ее возникновение, осуществление и прекращение.

Целью дипломной работы является изучение института общей долевой собственности в гражданском праве Российской Федерации.

Поставленная цель обусловила выдвижение следующих задач:

1. рассмотреть и проанализировать историческое развитие института общей собственности в России;
2. раскрыть понятие права общей собственности, основания возникновения, виды общей собственности;
3. исследовать понятие права общей долевой собственности;
4. выявить отличительные черты отношений, складывающихся между участниками общей долевой собственности и их влияние на отношения субъектов с третьими лицами;
5. рассмотреть специфику осуществления права общей долевой собственности;
6. раскрыть особенности прекращения права общей долевой собственности;
7. проанализировать судебную практику по делам, связанным с осуществлением общей долевой собственности;
8. подвести итоги по проделанной работе.

Методологическую основу дипломной работы составили общенаучный диалектический метод, предполагающий объективность и всесторонность познания исследуемых явлений, а также иные методы научного познания: общенаучные (синтез, анализ, обобщение) и частнонаучные (историко-правовой, системный).

Теоретической базой являются исследования ученых, внесших вклад в разработку проблемы: С.А. Неволина, Ю.К. Толстого, К.И. Скловского, Н.Н. Мисника, С.Г. Певницкого, В.О. Полежаева, И.А. Покровского, О.С.Иоффе, В.В. Витрянского, Е.А.Суханова и других.

Эмпирическая база представлена законодательством Российской Федерации, опубликованной и неопубликованной судебной практикой.

Структура дипломной работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы.

**Глава 1 Общая характеристика права общей собственности, основания возникновения права общей собственности, виды общей собственности**

* 1. **Историческое развитие института общей собственности в России**

Права, обыкновенно по понятиям всех народов соединяемые с правом собственности, предполагаются в самих древнейших известиях и во всех узаконениях о собственности у русских, как-то: в договорах Олега и Игоря с греками, в Русской Правде, Судебниках, Уложении царя Алексея Михайловича. Но со стороны законодательства существо права собственности в первый раз со всею точностью было определено в Своде Законов следующим образом: «Кто, быв первым приобретателем имущества, по законному укреплению его в частную принадлежность, получил власть в порядке, гражданскими законами установленном, исключительно и независимо от лица постороннего владеть, пользоваться и распоряжать оным вечно и потомственно, доколе не передаст сей власти другому, или кому власть сия от первого ее приобретателя дошла непосредственно или чрез последующие законные передачи и укрепления: тот имеет на сие имущество право собственности»[[1]](#footnote-1).

В древние времена не было никакого общего наименования для означения права собственности. Чтобы выразить принадлежность известной вещи лицу в собственность, употребляли притяжательные имена и местоимения; говорили: эта вещь (земля, дом, лавка, конь, платье и проч.) моя, твоя, его, такого-то лица. Часто понятие собственности было означаемо наименованиями, заимствованными от способов ее приобретения: удел, жребий, дедичина, отчина, купля, прикуп, примысл, добыток, приданое, к чему присоединялось еще имя владельца. Для означения пространства права собственности исчислялись в подробности сами права, в нем заключающиеся. Чтоб выразить твердость права на вещь, в случае уступки ее одним лицом другому или ее приобретения одним лицом у другого, говорили: купить, продать, выменять, променять в прок, в век, без выкупа, без омены[[2]](#footnote-2).

По римским законам одна и та же вещь и одно и то же право может принадлежать нескольким лицам вместе: 1) так, что несколько человек рассматриваются по отношению к вещи как одно лицо. Вещь в таком случае принадлежит не отдельным лицам, но обществу их, хотя все они пользуются ею. 2) Одна и та же вещь может принадлежать нескольким лицам так, что каждый из них без раздробления ее в натуре на материальные части имеет в ней свою умственную часть, в которой он есть полный господин. В этом случае по общему правилу, которое может иметь своего рода исключения, каждый из соучастников по мере своей доли участвует в выгодах и плодах, от общей вещи получаемых, и в понесении тягостей, соединенных с ее обладанием; он может по произволу отчуждать свою умственную долю в общем имуществе или требовать себе выдела из него участка в натуре. Но один участник без общего согласия всех прочих не может располагать общею вещью или какою материальною частью ее; напротив, это распоряжение должно происходить по общему согласию всех соучастников, без всякого отношения к большинству голосов, так что если бы и один из них не изъявил своего согласия на предполагаемую перемену, вещь должна оставаться в прежнем своем положении. 3) Право на одну и ту же вещь без разделения ее на умственные и материальные части может вполне принадлежать каждому из нескольких отдельных лиц, так что, каждый из них пользуется вполне всею вещью. Наконец, 4) если с вещью, которая по умственным ее частям принадлежит нескольким лицам, соединены некоторые права и обязанности, не допускающие, впрочем, разделения, тогда все соучастники пользуются такими правами совокупно, и один из них не может распоряжаться такими правами без согласия прочих даже на свою долю.

Из всех видов существовавшего по римским законам участия нескольких лиц в правах на одну и ту же вещь, в русском законодательстве встречается только второй, который по преимуществу может быть назван правом общей собственности.

Пример такой общей собственности нам представляется уже в пространной Русской Правде. Она предоставляет матери право, если муж ее, отец ее детей, умирая, не сделал другого распоряжения, владеть нераздельно со своими детьми имуществом своего умершего мужа, а их отца, управляя общим имуществом. В древние времена умирающий отец своим духовным завещанием весьма часто даже прямо предоставлял матери это право, в большем или меньшем пространстве. Тем более отец, по древним обычаям, мог нераздельно со своими детьми владеть имуществом, содержа в своем заведовании и управлении общее имущество. Но и вообще дети, наследуя своим родителям, родственники вообще - родственникам, долго иногда оставались, как и теперь могут оставаться, в нераздельном обладании наследованного ими имущества. Старший при этом во время несовершеннолетия младших управлял общим имуществом. У посторонних лиц в общей собственности особенно часто находились угодья, мануфактуры и горные заводы.

Законы и юридические акты, означая различные виды и представляя примеры общей собственности, не определяли в общих каких-нибудь правилах существа прав, в ней заключающихся. По соображению всех узаконений, изданных со времени Уложения, такие правила были изложены в Своде Законов. Судя по всем узаконениям и юридическим актам, общими началами в отношении к праву общей собственности были и остаются следующие. 1) Доходы, получаемые с имущества, принадлежат всем соучастникам по соразмерности частей[[3]](#footnote-3), равно как в этой же соразмерности упадают на них и обязанности по общему имуществу.

Это начало признано и в Своде Законов[[4]](#footnote-4). 2) Управление и распоряжение общим имуществом должны происходить по общему согласию всех соучастников. Но они могут управление им вверить одному из своей среды по общему избранию. Те же начала прямо выражены были в Своде Законов[[5]](#footnote-5). 3) Участник в общем имуществе не может отчуждать его без согласия прочих. 4) Но он властен продать или заложить и вообще уступить свою часть другому. В Уложении было постановлено, что из братьев, которым досталась после отца вотчина, каждый имеет право продать или заложить свой в ней участок; но другие братья имеют право уплатить ему деньгами за его участок и обратить участок к себе. В Уставе купеческого водоходства 1781 г. было определено, что участник в общем судне властен продать или уступить часть свою другому, но не иначе как с согласия прочих, если они не захотят принять к себе в соучастники того, кому настоящий хозяин намерен уступить свою часть, то должны сами уплатить за нее хозяину по справедливой оценке. Из сих постановлений в Своде Законов извлечено общее начало. Но это начало на основании учреждений акционерных компаний не применялось и по Своду Законов не применяется к соучастникам в таких компаниях: каждый из них пользовался и пользуется правом продать или передать свои акции кому пожелает. Права соучастников в горных заводах, состоящих на полном владельческом праве или посессионных, в том числе и право каждого соучастника распоряжаться своею частью, были одинаковы с правами соучастников во всяких других общих имуществах. В 1739 г. было прямо постановлено, что соучастник в горном заводе имеет право продавать и закладывать свою часть, причем не было сделано никакого ограничения в пользу других соучастников. Правило, изложенное в Своде Законов, что соучастник в общем имении властен продать или уступить свою часть другому не иначе как с согласия прочих и что если они не захотят принять к себе в соучастники того, кому настоящий хозяин намерен уступить свою часть, то должны сами уплатить хозяину за нее по справедливой оценке, - это правило после того, как Свод Законов вошел в действие, должно было распространяться и на горные заводы, состоящие в общем владении нескольких соучастников. В 1836 г. о таких заводах было в особенности постановлено, что наследник или участник в них, желающий продать свое в них участие, предлагает покупку предварительно своим соучастникам или сонаследникам с немедленным объявлением о времени сего предложения горному правлению. Если никто из них в течение года на предлагаемые условия не согласится, то продающий имеет право уступить часть свою постороннему с тем, однако, чтобы этот последний принял на себя все обязанности по заводу, лежащие на продавце, и управлял заводами вместе с прочими соучастниками лично или через своего поверенного. Но прежде совершения продажного акта продавец обязан о последней, окончательно состоявшейся цене известить своих соучастников, и если кто из них согласится часть его удержать по той же цене за собою, то она оставляется за ним преимущественно; когда же все соучастники от приобретения откажутся или не дадут никакого продавцу отзыва в продолжение четырехмесячного срока, тогда он властен приступить к совершению акта на продажу своей части лицу постороннему, после чего никакие дальнейшие со стороны соучастников домогательства не могут иметь места. 5) Право общего владения может относиться или к имуществу, которое по свойству или по закону есть неделимое, или же к имуществу, подлежащему разделу. Между тем как общее имущество первого рода не может быть разделено между соучастниками на особые материальные части, в отношении к общему имуществу второго рода всегда принималось, что никто не обязан оставаться соучастников в таком имении, если не обязался к тому договором. Ясно и определенно это начало было выражено в Своде Законов. Впрочем, по отношению к разделу земель, состоящих в общем чересполосном владении, в различные времена были принимаемы различные начала. Писцовым наказом 1681 г. предписывалось межевать земли каждого владельца порознь, не оставляя двух или нескольких человек в общем владении их земель и не размежеванными между собою[[6]](#footnote-6). Писцовые наказы 1683 и 1684 гг. дозволяли помещикам и вотчинникам, которые бы в одном селе, деревне или пустоши владели землями через десятину без всяких ссор между собою, оставаться по их желанию не размежеванными между собою с тем только, чтобы они отмежевались от посторонних помещиков и вотчинников. Но если бы кто-нибудь из соучастников в общем владении стал просить, чтобы он был отмежеван от прочих соучастников, то поведено было участок его отмежевывать особо в одном месте. По межевой инструкции 1754 г. землю каждого владельца должно было межевать особо. Если в каком селе, деревне или на пустоши помещиков было человек пять или больше, а владели они землями через десятину, хотя и бесспорно, то для предупреждения на будущее время ссор и драк надлежало каждому следующую ему землю намеривать и отмежевать особо к его землям, к селу или к деревне, а в отхожих пустошах каждому отмежевать землю к одной стороне, где кому по жребию достанется. Где в одном селе или деревне были поселены разных помещиков крестьяне через двор, а не к одним местам, там следовало, оставляя крестьян на их местах, на каждый двор намеривать особо усадебную землю и конопляники. Вообще каждому владельцу землю его должно было намеривать и межевать особо, а двум или трем помещикам ни в каких дачах не должно было для предупреждения споров намеривать и межевать земли окружной межою. Следуя Манифесту императрицы Екатерины II о государственном межевании, размежевание земель, состоящих в общем чересполосном владении, производится не иначе как по общему всех участников согласию. Из этого правила сделано было прежде всего исключение в пользу казенных крестьян: в 1804 г. было постановлено, что когда в числе владельцев чересполосных будут находиться казенные поселяне, то принадлежащая им часть земли должна быть выделена особо, хотя бы они или другие владельцы и не изъявили на раздел согласия. В 1836 году Правительство признало полезным и нужным произвести внутреннее специальное размежевание казенных, общественных и частных владений во всех губерниях, где производилось генеральное межевание. Участвующим в общих и чересполосных дачах постановлено в обязанность в течение трехлетнего срока согласиться между собою, каким образом удобнее и с большею уравнительностью могут быть разверстаны принадлежащие им земли или права на оные, и, учинив надлежащий акт миролюбному оных разводу, просить местные уездные суды о размежевании их и о формальном засвидетельствовании всех сделанных ими распоряжений. По прошествии назначенного на миролюбные соглашения трехгодичного срока в тех губерниях, где по предложенным правилам общее специальное межевание не было бы еще открыто, дозволялось каждому владельцу на основании правил, изложенных в межевых законах, просить в надлежащем уездном суде о вымежевывании следующей ему земли из общего владения, даже и в таком случае, если бы прочие соучастники не изъявили на то своего согласия[[7]](#footnote-7)

Таким образом, в историческом пути становления и развития института общей собственности по законодательству России, можно выявить несколько этапов:

—первый этап относится к древнерусскому обычному праву, характеризующегося началом использования правовых норм, регулирующих отношения общей долевой собственности. На данном этапе какие-либо научные исследования существующего обычного права практически отсутствуют;

— второй этап характеризуется совершенствованием и систематизацией правовых норм, регулирующих отношения общей собственности, которые постепенно (к середине XIX века) формируются в правовой институт;

— третий этап, возникший в период социалистических преобразований, обусловлен «отступлением назад». Дело в том, что ГК РСФСР 1922 г. предусматривал только одну форму общей собственности - долевую, право совместной собственности не регламентировалось. Кроме того, сфера применения общей долевой собственности была значительно сужена, поскольку социалистическая собственность не допускала множественности субъектов — она принадлежала народу в целом в лице советского государства. Этот период можно охарактеризовать как «военный». Гражданская война, голод, разруха, военный коммунизм, сохранили скудное количество научных работ.

— четвертый этап характеризуется возвратом к общей совместной собственности (наиболее популярные ее формы — межколхозная и собственность колхозного (крестьянского) двора), т.е. область использования общей собственности вновь расширяется. Эти «новеллы» нашли отражение к ГК РСФСР 1964 г.

— пятый этап обусловлен переходом к рыночной экономике, которая послужила «толчком» для формирования различных организационно-правовых структур, основанных на праве общей долевой или общей совместной собственности. Характерным признаком этого этапа является формирование общей собственности на базе различных форм собственности (государственной, муниципальной, частной и иных). Глобальные преобразования в экономике и, соответственно, правовом регулировании отношений собственности, а также снятие партийного контроля за сферой научных исследований послужили «благодатной почвой» для развития новых доктринальных концепций в сфере права собственности[[8]](#footnote-8).

Вышеперечисленные этапы становления и развития общей собственности помогли выявить весьма значимую тенденцию: тоталитарный режим государственной власти сводит к минимуму инициативу деятельности субъектов и, соответственно, отрицательно сказывается на разнообразии способов осуществления их прав. Так, социалистическая собственность, имея две формы: государственную (всенародное достояние) и кооперативно-колхозную, не допускала иных видов объединений собственников, т.е. по сути, запрещала иные виды общей собственности.

И только появление в отечественном законодательстве частной собственности послужило толчком для интенсивного создания различных объединений собственников. В настоящее время юридически самостоятельные субъекты различных форм собственности могут стать участниками общей собственности (долевой или совместной). Более того, правомочия сособственников приобрели принципиально новое свойство, их осуществлять можно только сообща, т.е. путем соблюдения принципа единогласия[[9]](#footnote-9).

**1.2 Понятие права общей собственности, основания возникновения права общей собственности, виды общей собственности**

Различают право общей собственности в объективном и субъективном смысле. Под правом общей собственности в объективном смысле понимается совокупность правовых норм, регулирующих отношения, связанные с принадлежностью одной вещи нескольким лицам. Под правом общей собственности в субъективном смысле понимается право двух или более лиц сообща и по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться одной вещью, принадлежащей им на праве собственности. В этих случаях между сособственниками возникают определенные отношения, которые урегулированы правилами гл. 16 ГК РФ.

Обязательным признаком общей собственности является множественность субъектов права собственности на один и тот же объект, принадлежащий им вместе как единое целое. При этом каждый из сособственников не обладает всей полнотой права на вещь, а ограничен в своем праве правами других участников[[10]](#footnote-10). В юридической литературе отмечается, что при общей собственности "помимо внешних отношений ее участников со всеми третьими лицами, существуют также внутренние отношения между самими участниками этой собственности"[[11]](#footnote-11). При этом отношения собственников с третьими лицами носят абсолютный характер, в то время как отношения между сособственниками являются относительными.

Право общей собственности может возникать в отношении: индивидуально-определенных вещей; вещей, определяемых родовыми признаками; совокупности вещей, а также имущественных комплексов. Столь же широк круг субъектов общей собственности. Ими могут быть любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, публично-правовые образования; при этом возможно любое их сочетание. Существовавший в советское время запрет на общую собственность социалистических организаций и граждан в настоящее время не действует, поэтому вполне допустима общая долевая собственность граждан и юридических лиц, граждан и Российской Федерации, субъектов Федерации, муниципальных образований. Так, граждане как собственники приватизированных ими квартир в многоквартирном жилом доме одновременно с соответствующим публично-правовым образованием являются сособственниками общих помещений такого дома (чердаков, подвалов и т.д.), его несущих конструкций, санитарно-технического и иного оборудования за пределами или внутри квартиры, обслуживающим более одной квартиры. В рассматриваемой ситуации не появляется какой-либо особой, новой "формы собственности", поскольку каждый из участников остается вполне самостоятельным собственником своего имущества. Не возникает и нового субъекта права - юридического лица – собственника. Таким образом, общая собственность является не особым экономическим отношением ("формой") собственности, а лишь разновидностью существующих отношений собственности, представляющей собой чисто юридический вариант присвоенности конкретных материальных благ: не одним лицом, а несколькими лицами. Это положение стало даже основанием для мнения о том, что права общей собственности как субъективного гражданского права вообще не существует[[12]](#footnote-12), поскольку речь идет об обычном праве собственности, лишь "осложненном" множеством субъектов. Однако именно юридически рассматриваемую ситуацию следует квалифицировать как вещное право нескольких лиц сообща и по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, составляющим единое целое.

Субъекты общей собственности, как и любые собственники, по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им общим имуществом, но вынуждены осуществлять эти правомочия сообща, совместно, поскольку ни один из них не обладает всей полнотой права на вещь, будучи ограниченным правами других участников. Поэтому наряду с обычными для собственности "внешними" правоотношениями сособственников со всеми третьими лицами между самими сособственниками неизбежно складываются "внутренние" взаимоотношения по согласованию их общей воли, связанной с осуществлением сообща принадлежащих им правомочий собственника. Эти взаимоотношения сособственников по сути и составляют предмет регулирования норм, посвященных общей собственности[[13]](#footnote-13).

Данные взаимоотношения являются не абсолютными, а относительными правоотношениями между вполне конкретными субъектами и не могут быть отнесены к категории вещных правоотношений. Необходимость формировать и выражать общую, единую волю сособственников в отношении реализации принадлежащего им права делает необходимым достижение между ними соглашений по тем или иным вопросам. При выполнении таких соглашений возникают обязательственные отношения сособственников, которые, однако, не смешиваются с их вещными отношениями с другими лицами[[14]](#footnote-14).

Основания возникновения права общей собственности разнообразны:

- совершение гражданско-правовых сделок, в частности, приобретение двумя и более лицами вещи;

- наследование или получение в дар двумя или несколькими лицами имущества;

- переработка общей вещи или совместное создание вещи;

- приобретение имущества лицами, состоящими в браке;

- получение доходов, плодов, продукции от использования имущества, находящегося в общей собственности;

- строительство на общие средства объекта, в частности, юридическими лицами или муниципальными образованиями;

- совместное приобретение права собственности на безнадзорных животных, клад, находку (ст. ст. 228 - 233 ГК), а также на движимое и недвижимое имущество в порядке ст. 244 ГК РФ.

Данная статья устанавливает, что общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи - например, автомобиль) либо не подлежит разделу в силу закона (например, ценная коллекция предметов искусства, признанная памятником истории и культуры). На делимое имущество общая собственность возникает только в случаях, предусмотренных законом или договором. К случаям, предусмотренным законом, можно отнести приобретение супругами делимого имущества при отсутствии брачного договора. Примером договорного образования общей собственности является создание простого товарищества, предполагающего образование общей собственности его участников.

Гражданский кодекс различает два вида общей собственности. Во-первых, это общая долевая собственность, при которой происходит определение доли каждого из сособственников в праве собственности на принадлежащее им имущество. Доля сособственника традиционно может определяться либо в виде дроби, либо в виде процентов, но само имущество на конкретные части не делится, а является единым объектом права для всех сособственников. Во-вторых, это общая совместная собственность, при которой определение долей каждого из сособственников не производится. Последнее возможно лишь в случае раздела имущества, находящегося в совместной собственности, или выдела из него доли.

Очевидно, что отношения совместной собственности возможны лишь в качестве исключения, обусловленного наличием между сособственниками особых, лично-доверительных отношений, которые не предполагают и не требуют полной определенности в объеме правомочий их участников. Такие отношения возникают между супругами либо членами крестьянского (фермерского) хозяйства, т.е. между гражданами, связанными близкими семейными узами. Поэтому согласно п. 3 ст. 244 ГК РФ общая долевая собственность является правилом, а совместная собственность - исключением, прямо предусмотренным законом. К сожалению, законодательство не всегда последовательно придерживается названных подходов. Так, согласно п. 2 ст. 4 Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"[[15]](#footnote-15) собственность объявлена совместной, а не долевой.

Возможна, однако, обратная ситуация - участники отношений совместной собственности, возникающей только в силу закона, вправе по общему соглашению, а при недостижении согласия по решению суда заменить их отношениями долевой собственности (п. 5 ст. 244 ГК РФ). Так, законным режимом имущества супругов в соответствии с п. 1 ст. 33 СК РФ является режим совместной собственности, который действует, если брачным договором не установлено иное. Такая же возможность предоставлена участникам крестьянского (фермерского) хозяйства п. 1 ст. 257 ГК РФ. Следовательно, по воле участников отношения совместной собственности могут быть заменены отношениями долевой собственности, но не наоборот.

Таким образом, совместная собственность может появиться только в силу прямого указания закона. Ее возникновение по договору, в том числе с участием юридических лиц или публично-правовых образований, не допускается. Однако и долевая собственность по соглашению сторон может возникнуть не всегда. Такой путь прямо предусмотрен абз. 2 п. 4 ст. 244 ГК лишь для делимого имущества. Что касается неделимого имущества, прежде всего - многих объектов недвижимости, то здесь общая собственность в соответствии с абз. 1 п. 4 ст. 244 ГК РФ возникает только при поступлении неделимой вещи в собственность двух и более приобретателей, но не может быть установлена самим собственником путем отчуждения им произвольно определенной доли или долей в праве на это имущество с сохранением за собой "оставшихся" долей или доли. Иначе говоря, собственник не вправе сам создать право общей собственности на принадлежащую ему неделимую вещь, сделав предметом отчуждения установленную им по соглашению с приобретателем долю в праве своей единоличной собственности на нее[[16]](#footnote-16).

Выводы:

1. Историческое развитие института общей собственности отмечается с древних времен и продолжается в настоящий период

2. . Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности

3. Субъекты права собственности - любые субъекты гражданского права. Владение, пользование, распоряжение принадлежащим им имуществом они осуществляют сообща по своему усмотрению.

4. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

5. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

6. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

5. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

**Глава 2 Право общей долевой собственности**

**2.1 Понятие права общей долевой собственности**

Общая долевая собственность - это собственность двух и более лиц, чьи доли в праве собственности определены законом или договором. Право общей долевой собственности предоставляет сособственникам возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, которое является единым целым. Каждый участник общей собственности имеет определенную долю в праве собственности на вещь.

В юридической литературе высказаны различные мнения по поводу правовой природы доли в общей долевой собственности[[17]](#footnote-17). Наиболее распространенным является мнение, что доля признается не чем иным, как долей в праве собственности на общее имущество. Существуют и иные мнения о характере доли. Так, некоторые ученые считают, что доля может быть либо реальной, либо идеальной[[18]](#footnote-18). Например, М.Г. Масевич под реальными понимает доли, которые индивидуализированы в натуре. То есть в данном случае под реальной долей имеют в виду конкретную, физически обособленную часть общего имущества, которая якобы принадлежит каждому из сособственников, в отличие от идеальной доли, которая не выделена в натуре, а определена в виде дроби в общей собственности. О.С. Иоффе в свое время подверг эти концепции критике, указав, что реальная доля может быть определена далеко не в любой вещи. В частности, это невозможно, если вещь является неделимой (автомобиль, компьютер и т.п.). Помимо этого, если бы была обозначена реальная доля, причитающаяся тому или иному сособственнику, то его следовало бы уже признать индивидуальным собственником данной доли (части вещи), а не участником общей собственности.

Еще менее удачным, по мнению этого ученого, является понятие идеальной доли. В качестве идеальной доли вещи можно мысленно представить себе лишь какую-либо часть ее стоимости безотносительно к тем реальным потребностям, удовлетворению которых данная вещь служит. Кроме того, при такой конструкции пришлось бы признать, что субъектом права собственности на данную вещь как определенный материальный объект является совокупность собственников, а это противоречило бы тому бесспорному факту, что сумма сособственников не образует какого-либо самостоятельного субъекта права.[[19]](#footnote-19)

Размер долей конкретных участников отношений общей долевой собственности определяется либо законом (например, при наследовании по закону доли наследников одной очереди признаются равными в соответствии с п.2 ст.1141 ГК РФ), либо их соглашением. Чаще всего доли собственности можно определить на основании соглашения сторон. Например, юридические лица, заключая договор о совместной деятельности, определяют доли каждого участника совместной деятельности в общей собственности[[20]](#footnote-20), а каждый участник этого договора осуществляет бухгалтерский учет своей доли собственности, отражая в отчетности операции, связанные с осуществлением совместной деятельности[[21]](#footnote-21).

Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

Порядок определения долей в праве общей долевой собственности рассмотрим на примере определения доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Так, в многоквартирном доме находятся 10 двухкомнатных квартир площадью 55 кв. м каждая и 10 трехкомнатных квартир, каждая площадью 80 кв. м. Все квартиры в доме приватизированы. На первом этаже данного дома располагается магазин площадью 150 кв. м, принадлежащий ООО "Алмаз". Кадастровая стоимость земельного участка, на котором расположен этот дом, равна 1 500 000 руб., а налоговая ставка, установленная представительным органом муниципального образования в отношении данного земельного участка, составляет 0,3 процента от его кадастровой стоимости.

Для определения доли в праве общей собственности на общее имущество в данном доме, принадлежащей каждому собственнику указанных выше помещений, определяем общую площадь этих помещений.

Площадь магазина + площадь всех двухкомнатных квартир + площадь трехкомнатных квартир = 150 кв. м + (55 кв. м х 10) + (80 кв. м х 10) = 1500 кв. м.

Доля в праве общей долевой собственности на общее имущество для каждого собственника помещений будет равняться частному от деления площади помещения, находящегося в собственности налогоплательщика, и общей площади всех помещений, принадлежащих собственникам, которая в нашем случае равняется 1500 кв. м. Таким образом, согласно поставленным условиям, доля в праве общей долевой собственности на общее имущество составит соответственно:

для ООО "Алмаз" 150 кв. м:1500 кв. м = 0,1;

для собственника двухкомнатной квартиры 55 кв. м:1500 кв. м = 0,04;

для собственника трехкомнатной квартиры 80 кв. м:1500 кв. м = 0,05[[22]](#footnote-22).

Стечением времени и других обстоятельств имущество, находящееся в собственности нескольких лиц, может улучшаться, прирастать и, напротив, его состояние может ухудшаться или оно может уменьшаться. Тем не менее, это не влияет на правовой режим самого имущества, которое продолжает принадлежать на праве общей долевой собственности нескольким лицам.

Основания возникновения общей долевой собственности исчерпывающе не определены.

Она может возникнуть и в случаях, прямо предусмотренных законом, и в случаях, предусмотренных соглашением сторон, решением суда, и в силу иных обстоятельств, влекущих образование общей долевой собственности.

Общая долевая собственность может возникнуть также вследствие обстоятельств, не зависящих от воли людей. Например, лес, принадлежащий одной лесозаготовительной организации, прибивает к лесу другой организации. Если бревна не снабжены особой маркировкой, образовывается общая долевая собственность указанных организаций на предназначенный к сплаву лес[[23]](#footnote-23).

Обобщение судебно - арбитражной практики позволяет выделить некоторые наиболее часто встречающиеся юридические факты, на основании которых возникает общая долевая собственность:

- в силу договора простого товарищества на имущество, внесенное товарищами, а также на имущество, созданное в результате совместной деятельности;

- изготовления или создания несколькими лицами новой вещи, причем реконструкцию в качестве основания возникновения новой вещи суды не признают;

- в ГК РФ отсутствует такое основание возникновения общей собственности, как диффузия (смешение) - категория, известная римскому праву. Тем не менее, общая собственность возникает в результате действий, не направленных на приобретение вещи, например, если однородное имущество одного лица смешивается с имуществом другого и при этом отсутствует специальное соглашение о создании общей собственности. Так бывает, когда в хранилище, где находится зерно, нефть и т.п. вещи, поступают такие же вещи, принадлежащие иному лицу.

В заключение рассматриваемого вопроса следует отметить, что современное российское законодательство далеко не всегда придерживается положений, выработанных доктриной применительно к праву общей долевой собственности. Так, Федеральные законы от 29 ноября 2001 г. "Об инвестиционных фондах" (с изм. и доп.)[[24]](#footnote-24) и от 11 ноября 2003 г. "Об ипотечных ценных бумагах" (с изм. и доп.)[[25]](#footnote-25) устанавливают, что имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (ипотечное покрытие), принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев или соответственно владельцам ипотечных сертификатов участия. Однако в дальнейшем законодатель предусмотрел два ограничения для сособственников инвестиционного фонда (ипотечного покрытия). Они не обладают, во-первых, правом на раздел имущества, составляющего инвестиционный фонд (ипотечное покрытие); во-вторых, присоединяясь к договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом (ипотечным покрытием), они отказываются от осуществления преимущественного права на приобретение доли в праве общей долевой собственности на такое имущество.

В юридической литературе было высказано обоснованное мнение о том, что "указанные "особенности" полностью лишают право общей долевой собственности вещного характера. Право на раздел имущества и выдел из него доли в натуре - неотъемлемые черты общей долевой собственности как вещно-правовой конструкции"[[26]](#footnote-26)

Следует согласиться, что такое положение можно объяснить только стремлением законодателя создать ценные бумаги, аналогичные ценным бумагам, существующим в США на основе траста, и "втиснуть" возникающие при этом отношения в рамки договора доверительного управления имуществом и общей долевой собственности[[27]](#footnote-27).

# 2.2 Осуществление права общей долевой собственности

Содержание права общей собственности составляют традиционные правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Однако поскольку сособственников несколько, возникает необходимость достижения их согласия, формирования общей воли при осуществлении этих правомочий. Поэтому владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников; если же согласия достигнуть не удалось, то порядок владения и пользования устанавливается судом. О.С. Иоффе отмечал, что "порядок управления общим имуществом зиждется не на большинстве голосов, а на принципе единогласия"[[28]](#footnote-28). Именно этот принцип позволяет обеспечить интересы меньшинства, не позволяя сособственникам, обладающим большими долями, навязывать принятие выгодных для себя решений, не учитывающих интересы других сособственников.

Владение и пользование имуществом осуществляется:

а) по соглашению всех участников долевой собственности. При этом речь идет о единогласии. Соглашение в данном случае может иметь как письменную форму (а иногда именно письменная форма такого соглашения предусмотрена законом, например в договоре о совместной деятельности, в договоре товарищества собственников жилья), так и устную (если иное не установлено законом). В простейших ситуациях соглашение может иметь и форму конклюдентных действий (т.е. когда из поведения всех участников явствует, что они согласны с определенным характером владения и пользования общей долевой собственностью) и форму молчания (т.е. когда каждый из участников своим молчанием выразил согласие с порядком владения и пользования общим имуществом, избранным другими участниками);

б) при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Требование определить порядок владения и пользования общей долевой собственностью может исходить как от одного, так и от нескольких участников.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества в натуре. Это требование по общему правилу должно быть удовлетворено. Если другие участники препятствуют этому, то по заявлению заинтересованного участника вопрос решает суд. Однако при этом:

- можно требовать предоставления лишь той части имущества, которая соразмерна доле участника в общей собственности. Анализ п. 2 ст. 247 ГК РФ позволяет сделать вывод, что если участник требует предоставить ему часть имущества, которая меньше его доли в общей собственности, то и в этом случае требование должно быть удовлетворено;

- предоставление в натуре части общего имущества во владение и пользование должно быть возможно. В противном случае этот участник вправе требовать от остальных соответствующей компенсации[[29]](#footnote-29). Компенсация, возможность которой установлена нормой п.2 ст.247 ГК РФ подразумевает собой постоянные выплаты сособственнику, который лишен возможности получить во владение (пользование) конкретную часть имущества, со стороны некоторых или всех сособственников. Никакого выкупа доли выплата такой компенсации не влечет.

В случае отказа удовлетворить такие требования участника, а также спора о размерах компенсации он вправе обратиться в суд в общем порядке (ст. 11 ГК РФ).

В судебной практике вопрос о владении и пользовании имуществом, находящимся в общей долевой собственности решается следующим образом:

ИП Матвеев обратился в Арбитражный суд к ООО "Модный магазин" с заявлением об освобождении помещения, переданного по договору аренды от 27.11.2007 г.

Решением Арбитражного суда от 18.02.2009 г. в удовлетворении заявленных требований отказано. Суд исходил из того, что истцу принадлежит только 1/2 доля спорного помещения, а второй собственник против изъятия помещения у арендатора возражает.

Не согласившись с решением суда, истец обратился с апелляционной жалобой, согласно которой просит его отменить, а заявленные требования удовлетворить.

Указывает, что поскольку заключенный договор аренды является срочным, то в порядке ст. 610 ГК РФ арендатор обязан был передать арендуемые помещения по акту приема-передачи не позднее последнего дня срока аренды, что он не сделал и до настоящего времени продолжает пользоваться указанными помещениями. Считает, что действия второго сособственника Агишева нарушают права заявителя, что выразилось в неполучении согласия относительно вопроса продления срока действия договора аренды от 27.11.2007 г. и противоречат ст. 246, 247 ГК РФ. Указывает также, что судом первой инстанции сделан неверный вывод о том, что договор аренды является трехсторонней сделкой, в нарушение п. 4 ст. 170 АПК РФ в судебном акте не указано законов и нормативных актов, которыми суд руководствовался при принятии решения.

Законность и обоснованность обжалуемого решения проверены судом апелляционной инстанции в порядке, предусмотренном статьями 266, 268 АПК РФ. Изучив материалы дела, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что оснований для отмены решения суда первой инстанции не имеется.

В силу ст. 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. В соответствии с п. 1 ст. 606 ГК РФ по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Согласно ст. 610 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором. Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок.

Из материалов дела установлено, что ИП Матеевым и Агишевым (арендодатель) с одной стороны и ООО "Модный магазин" (арендатор) с другой стороны заключен договора аренды от 27.11.2007 г., по которому арендатору во временное владение и пользование переданы нежилые помещения сроком с 27.11.2007 г. по 30.07.2008 г. Помещения переданы 27.11.2007 г. по акту приема-передачи.

Из договора следует, что имущество принадлежит арендодателю (Матвееву и Агишеву) на праве собственности, что подтверждено Свидетельствами о государственной регистрации права.

Таким образом, указанный договор является двухсторонней сделкой с множественностью лиц на стороне арендодателя.

В силу договора арендатор обязан своевременно вносить арендные платежи ежемесячно равными долями путем перечисления на расчетный счет арендодателя или иным способом согласованным сторонами.

Матвеев указывает, что в связи с истечением срока действия договора аренды и неисполнением обязанности по уплате арендной платы им 23.10.2008 г. направлена арендатору претензия, в которой указано, что имеется задолженность по арендной плате за март - июль 2008 г в размере 180.000 рублей, которую Матвеев просил перечислить в срок до 01.11.2008 г. и возвратить имущество. Объект аренды до настоящего времени не возвращен, арендатор продолжает им пользоваться.

Учитывая факт, что имущество находится в общей долевой собственности, владение, пользование и распоряжение им осуществляются на основании ст. 246 и ст. 247 ГК РФ.

Согласно п. 1 ст. 246 ГК РФ, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В силу п. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

Из пояснений представителя третьего лица в суде апелляционной инстанции и представленной им переписки, следует, что Агишев и ООО "Модный магазин" достигли согласия по вопросу пролонгации договора аренды от 27.11.07 г. на неопределенный срок, а Матвеев против пролонгации договора аренды возражает.

Таким образом, между собственниками имущества, находящегося в общей долевой собственности, отсутствует соглашение о порядке пользования имуществом.

По правилам п. 2 ст. 247 ГК РФ участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Следовательно, истцу закон предоставляет несколько вариантов поведения: либо достичь соглашения о порядке пользования помещением с сособственником (пользоваться общим имуществом в целом, отдельными частями, выделить долю в натуре, использовать помещение каждым из сособственников определенное время и др.), либо обратиться в суд с иском об определении такого порядка, либо с иском о соответствующей компенсации. В настоящем деле таких требований Матвеевым не заявлено.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что истцом выбран неверный способ защиты своих нарушенных прав, в связи с чем оснований для удовлетворения заявленных требований не имелось.

На основании изложенного апелляционная жалоба - удовлетворению, а решение суда отмене не подлежат. Руководствуясь ст. 176, 258, 269, 271 АПК РФ, Семнадцатый арбитражный апелляционный суд постановил решение Арбитражного суда Пермского края от 18.02.2009 г. оставить без изменения, а апелляционную жалобу без удовлетворения[[30]](#footnote-30).

Рассмотрим еще один пример определения порядка пользования жилым помещением из неопубликованной судебной практики Романовского районного суда.

Истцы Иутин О.А., Иутин А.А., Андрющенко О.А., Куриленко Л.А. обратились в суд с иском к ответчику Мудрак И.Е. об определении порядка пользования жилым помещением, находящимся по адресу: с. Романово ул. Партизанская дом №76. В обоснование исковых требований указали, что они являются наследниками умершей Мудрак П.А. Имеют свидетельство о принятии наследства по закону. Имущество на которое выдано свидетельство составляет: ½ доля в праве собственности на земельный участок и расположенный на нем ½ доли в праве собственности на жилой дом. Унаследовали данное имущество в следующих долях: по 2/7 доли – Иутин О.А. и Андрющенко О.А., по 1/7 – Иутина А.А., Куриленко Л.А. и Мудрак И.Е. Кроме того,1/2 доля в праве собственности принадлежит Мудрак И.Е.

Просили за истцами определить комнаты №3 площадью 8,9 кв.м и №4 площадью 15,3 кв.м, за ответчиком комнаты №1(коридор) площадью – 2,30 кв.м, комнату №2 площадью - 8,9 кв.м, комнату №5 площадью – 9,4 кв.м, комнату №6 площадью – 8,4 кв.м, холодную пристройку площадью – 14,4 кв.м.

Обязать ответчика устранить препятствия в пользовании комнатами и местами общего пользования, предоставить истцам запасной комплект ключей от входных дверей, либо предоставить ключи для изготовления дубликатов, предоставить возможность свободного прохода к данным помещениям, в том числе и по земельному участку. Определить порядок пользования надворными постройками. Определить за истцами право пользования сараями, за ответчиком баней с летней кухней и гаражем.

В судебном заседании истцы исковые требования изменили. Определить порядок пользования жилым помещением просили следующим образом: за ответчиком – комнату №4 площадью 15,3 кв.м.; за истцами комнату №3 площадью 8,9 кв.м. и комнату №5 площадью 9,4 кв.м. Комнаты № 1,2,6, а также холодную пристройку использовать самостоятельно.

Обязать ответчика устранить препятствия в пользовании комнатами и местами общего пользования, предоставить истцам запасной комплект ключей от входных дверей, либо предоставить ключи для изготовления дубликатов, предоставить возможность свободного прохода к данным помещениям, в том числе и по земельному участку. Определить порядок пользования надворными постройками. Определить за истцами право пользования сараями, за ответчиком баней с летней кухней и гаражем.

В ходе судебного заседания установлен факт принятия наследства истцами. Согласно свидетельства о праве на наследство по закону, выданное нотариусом Романовского района на наследство умершей Мудрак П.А. состоящего из ½ доли в праве собственности на жилой дом и земельный участок подтверждено право собственности на долю в праве собственности на земельный участок и на жилой дом Иутина О.А. 2/7 доли, Иутина А.А. 1/7 доли, Андрющенко О.А. 2/7 доли, Куриленко Л.А. 1/7 доли, Мудрак И.Е. 1/7 доли.

Согласно свидетельства о государственной регистрации права Куриленко Л.А. имеет право общей долевой собственности 1/14 доли в праве собственности на жилой дом и на земельный участок, Иутин О.А. 1/7 доли, Андрющенко О.А. 1/7 доли, Иутина А.А. 1/14. Из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним следует, что Мудрак И.Е. имеет право общей долевой собственности 4/7 доли в праве собственности на земельный участок и жилой дом по адресу: Алтайский край, Романовский район, с. Романово, ул. Партизанская, дом №76.

В соответствии с требованиями ст.247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле.

Как установлено судом и следует из материалов дела, жилой дом, согласно технического паспорта, имеет три жилых комнаты размером 33,6 кв.м., общей площадью 56 кв.м. Исходя из размера долей истцов и ответчика, мнения истцов, суд решил определить следующий порядок пользования жилым помещением и надворными постройками. За истцами комнату №5 площадью 9,4 кв.м, за ответчиком комнату №4 площадью 15,3 кв.м и комнату №3 площадью 8,9 кв.м. При этом суд исходит из того, что в судебном заседании истцы показали, что выделение им жилого помещения необходимо для проживания их членов семьи, т.е. сына истицы Андрющенко с его женой в изолированной комнате. Согласно технического паспорта изолированные комнаты №5 и №3, наиболее близка по размеру причитающейся доли истцов комната №5 и при этом не нарушаются права на пользование своей долей жилого помещения и ответчика.

Комнаты №1, №2 и №6, а также холодную пристройку определить в общее пользование. Определить за истцами право пользования сараями, за ответчиком баней с летней кухней и гаражем. Поскольку в судебном заседании установлено, что ответчик Мудрак И.Е. препятствует пользоваться истцами своим правом, что подтверждается свидетелями, возложить на ответчика обязанности устранить препятствия в пользовании комнатой, местами общего пользования, сараями, предоставить ключи от данных помещений. Обязать ответчика предоставить истцам возможность свободного прохода к данным помещениям, в том числе и по земельному участку[[31]](#footnote-31).

При рассмотрении такого правомочия, как распоряжение, следует различать, во-первых, распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности всех сособственников, и, во-вторых, распоряжение долей в праве долевой собственности. В первом случае распоряжение имуществом осуществляется по соглашению всех участников. Важно отметить, что если соглашение по распоряжению имуществом не достигнуто, то возникший спор не может быть урегулирован в суде, поскольку согласие каждого сособственника является обязательным и потому не может быть заменено судебным решением.

Что касается права сособственника распорядиться своей долей в праве, то здесь действуют иные правила. Каждый участник общей долевой собственности вправе распорядиться принадлежащей ему долей по своему усмотрению: продать, подарить, завещать, предоставить в залог и т.д., и согласия других сособственников для этого не требуется. Подобный порядок был установлен еще в римском частном праве, когда каждый сособственник мог независимо от других отчуждать свою долю, обременять ее узуфруктом или закладывать[[32]](#footnote-32). Однако право сособственника на возмездное распоряжение своей долей в праве на имущество имеет определенные ограничения, установленные в ст. 250 ГК РФ, закрепляющей существование закона о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли.

Поскольку, как указывал в свое время П.В. Полежаев, "многие юридические положения настоящего времени не могут быть ясно осознаны без знания предшествовавших явлений юридической жизни"[[33]](#footnote-33), обратимся к истории возникновения и развития данного права.

На Руси первые упоминания о праве преимущественной покупки относятся к довольно раннему периоду развития. В частности, Новгородская купчая грамота указывает на то, что один из покупщиков заранее обязывает не только товарища своего - другого покупщика, но и детей последнего не продавать той части сообща приобретенного имущества, которая приходится на его долю, помимо первого покупщика и его детей. Фактически такое указание является "зародышем" права следования как одного из признаков вещного права. Духовная (завещание) 1518 г. содержит указание на возможность распоряжения каждым из соучастников своей идеальной долей (жребием) в завещанном имуществе, предоставив остальным соучастникам право преимущественной покупки[[34]](#footnote-34).

Отношения, связанные с осуществлением права преимущественной покупки, в тот период времени регулировались древнерусским обычным правом, согласно которому сособственник (или, как называли в тот период времени, соучастник) в праве общей собственности мог продать принадлежащую ему долю (жребий), но при этом остальным сособственникам (соучастникам) принадлежало право преимущественной покупки отчуждаемой доли.

Одним из первых законодательных актов, закрепивших преимущественное право покупки, было Уложение Царя Алексея Михайловича (1649 г.), которое предусматривало право преимущественной покупки отчуждаемой одним из соучастников доли в общем имуществе (ст.14) "по оценке, чего та вотчина стоит"[[35]](#footnote-35). Указание на существование права преимущественной покупки можно также найти в Уставе купеческого водоходства 1781 г., изданного в период царствования императрицы Екатерины II. Статья 555 т. Х ч. 1 Свода законов предусматривала право преимущественной покупки, устанавливая, что "каждый соучастник может продать или заложить, что на его часть из общего имущества причитается, с тем, однако, что прочим соучастникам, если они не захотят допустить до выдела той части, предоставляется обыкновенно сохранить таковую, заплатив за нее деньгами по оценке"[[36]](#footnote-36).

При этом необходимо обратить внимание на то, что выкуп доли осуществлялся не по цене, назначаемой продавцом, а по реальной оценке.

Однако законодатель в то время не определил порядок осуществления права преимущественной покупки доли и гарантии его соблюдения. На практике были попытки предпринять некоторые меры (правда, не очень успешные) по устранению этого пробела, признавая, в частности, что возникновение права совладельца требовать осуществления своего права преимущественной покупки наступает тогда, когда воля продающего свой жребий совладельца продать свою часть в общем имении выразилась вполне ясно. О таком намерении могли свидетельствовать: выдача постороннему лицу задаточной расписки, совершение запродажной, совершение акта продажи у младших нотариусов[[37]](#footnote-37).

Тем не менее, вопрос о сроках осуществления этого права, гарантиях его соблюдения и последствиях неисполнения так и не был отрегулирован. Исключение из правила составляла продажа своей доли совладельцами горных заводов, когда остальные товарищи выплачивали за отчуждаемую часть не по оценке, а по последней состоявшейся цене. Право преимущественной покупки доли здесь было более детально регламентировано, с указанием механизма и срока его реализации. Однако, как уже отмечалось, такая регламентация была не правилом, а исключением из него.

Статья 64 ГК РСФСР 1922 г. также предусматривала, что участник в общей собственности имеет преимущественное право покупки при отчуждении кем-либо из них своей доли постороннему лицу, кроме случая продажи с публичного торга. Здесь мы впервые встречаем указание на ограничение права преимущественной покупки в случае проведения публичных торгов, поскольку сохранение этого права сделало бы нереальным проведение самих публичных торгов. В то же время следует отметить, что любой из сособственников может принять участие в публичных торгах на общих основаниях.

Из этого небольшого исторического экскурса видно, что правового механизма обеспечения осуществления права преимущественной покупки не существовало. Необходимость оповещения собственником остальных сособственников о намерении продать свою долю и установление срока для получения от него ответа еще не были законодательно оформлены и закреплены. Попытка нормализовать это положение, была предпринята авторами проекта Гражданского уложения, где указывалось на обязанность продавца предложить сособственнику купить продаваемое имущество на условиях, в соответствии с которыми третье лицо согласно купить имущество, при этом предоставлялся срок для отзыва о желании воспользоваться или не воспользоваться своим правом (ст.249). Однако проект Гражданского уложения так и остался проектом. Тогда решить эту проблему попыталась практика, но, к сожалению, не всегда одинаково: то возлагая обязанность соблюдения этого права на продавца доли, то на нотариуса, который был обязан потребовать официального отказа сособственника от покупки доли и только после этого удостоверить договор купли-продажи доли.

Такая ситуация вокруг права преимущественной покупки не могла не вызвать различные мнения о том, нужно ли вообще это право. В частности, с довольно резкой критикой права преимущественной покупки выступал А. Кусиков, считая, что "в действительности право выкупа является не только не жизненным, но и прямо нарушающим нормальный гражданский правооборот институтом права", и, полагая, что из гражданского законодательства нужно вовсе исключить право преимущественной покупки и тогда "из живого организма будет вырезана совершенно мертвая и разлагающаяся часть". Однако другие авторы, напротив, указывали на необходимость дальнейшей разработки этой проблемы, находя ее актуальной и перспективной, позволяющей учитывать и охранять интересы участников общей собственности[[38]](#footnote-38).

Законодатель пошел не по пути отказа от права преимущественной покупки, а по пути его развития и совершенствования. В частности, Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. не только закрепил право преимущественной покупки, но и установил определенный механизм обеспечения его осуществления. При продаже доли в общей собственности постороннему лицу остальные участники общей долевой собственности имели право преимущественной покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случаев продажи с публичных торгов (появляется указание на цену, за которую продается доля, а не на стоимость имущества по оценке, как было ранее, и на другие равные условия).

В качестве меры обеспечения осуществления права преимущественной покупки законодатель закрепил обязанность продавца доли в письменной форме известить остальных участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее, при этом остальные участники общей долевой собственности должны были осуществить это право в течение месяца в отношении дома, а в отношении прочего имущества - в течение 10 дней со дня извещения. При продаже доли с нарушением права преимущественной покупки другой участник общей долевой собственности в течение трех месяцев мог требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ст.120 ГК РСФСР).

Право преимущественной покупки не применялось: при продаже доли с публичных торгов (ч.1 ст.120 ГК РСФСР), при заключении договора купли-продажи дома с условиями пожизненного содержания продавца (подп. "в" п. 6 постановления Пленума Верховного Суда РСФСР от 22 марта 1966 г. N 32 с изменениями, внесенными постановлениями Пленума от 20 декабря 1983 г. N 11 "О некоторых вопросах, возникших в практике судов при применении норм ГК, регулирующих отношения личной собственности на жилой дом"), при дарении (Бюллетень Верховного Суда РСФСР. 1979. N 11), мене, продаже доли другому сособственнику, наследовании[[39]](#footnote-39).

Новый Гражданский кодекс РФ, в целом сохраняя общие положения о праве преимущественной покупки прежнего гражданского кодекса, внес некоторые изменения и дополнения (ст.250 ГК РФ).

Во-первых, появляется новое понятие, ранее в нашем законодательстве не применяемое: "преимущественное право покупки" вместо ранее употребляемого: "право преимущественной покупки". Казалось бы, просто произошла перестановка слов. Однако это не совсем так. Дело в том, что законодатель такой перестановкой слов фактически установил и признал существование целого ряда преимущественных прав, относящихся не только к покупке доли в общей собственности, но и к некоторым другим правоотношениям (возникающим, в частности из договора залога, аренды, в наследственных правоотношениях, в интеллектуальной собственности). Такая "простая" перестановка слов привела к появлению особой группы гражданских правоотношений, включающей в свое содержание права, именуемые законодателем преимущественными[[40]](#footnote-40).

Во-вторых, публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности теперь (по новому ГК РФ) могут проводиться только в случаях, предусмотренных законом, в частности, в случае обращения взыскания на долю в общем имуществе (ст.255 ГК РФ), при реализации заложенного имущества (ст.350 ГК РФ, Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16 июля 1998 г.).

В-третьих, появляется категорическое указание на то, что уступка преимущественного права покупки не допускается (ч. 4 ст.250 ГК РФ).

В-четвертых, правила, относящиеся к осуществлению преимущественного права покупки, стали применяться при отчуждении доли по договору мены (ч.5 ст.250 ГК РФ). В отношении последнего новшества трудно отозваться однозначно.

С одной стороны, законодатель указывает на то, что к договору мены применяются соответственно правила о купле-продаже, если это не противоречит ГК РФ и существу мены. При этом каждая из сторон признается продавцом товара, который она обязуется передать, и покупателем товара, который она обязуется принять в обмен (ст.567 ГК РФ). В свое время еще А.А. Симолин отмечал, что "отличие между этими договорами заключается только в том, что эквивалентом за передачу вещи в собственность в мене является не уплата денежного вознаграждения, а, в свою очередь, передача другой вещи в собственность со стороны другого контрагента".

С другой стороны, участник долевой собственности, желающий обменять свою долю на какое-либо иное имущество, принадлежащее третьему лицу, как правило, предпочитает получить конкретное имущество. При таких обстоятельствах остальные участники общей долевой собственности будут не в состоянии исполнить все необходимые условия, на которых обменивается доля. В итоге получается, что преимущественное право при отчуждении доли по договору мены существует скорее формально, чем реально.

Кроме того, возможны случаи, когда сособственник, желая избежать соблюдения преимущественного права покупки при заключении договора купли-продажи, будет заключать договор мены доли.

На практике нередко возникают ситуации, когда участник общей собственности, стремясь обойти преимущественное право покупки доли остальными участниками, дарит свою долю третьим лицам. При этом никакого уведомления о намерении распорядиться своей долей этот участник делать не должен. Во всех этих случаях при доказанности, что сделка совершена с целью прикрыть другую сделку, договор признается недействительным и к сделке, которую стороны действительно имели в виду, применяются относящиеся к ней правила (ст.170 ГК РФ), в частности - право преимущественной покупки.

При этом нельзя забывать, что раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли влечет за собой прекращение права общей долевой собственности и как следствие - права преимущественной покупки.

Так, решением Авиастроительного районного суда г. Казани от 15.03.99 г. был удовлетворен иск К-вых к Г. и З-вым о признании договора дарения половины жилого дома недействительным и переводе на них прав покупателей с оплатой по инвентарной стоимости половины дома, в связи с тем, что договор дарения прикрывал договор купли-продажи, о чем свидетельствовали предпринимаемые Г. с 1997 г. действия по продаже половины дома. Отчуждение части дома путем оформления договора дарения было вызвано тем, что Г. не желала продавать свою часть дома истцам. Суд посчитал, что К-вы, являясь участниками долевой собственности, имели преимущественное право покупки дома и перевода прав и обязанностей покупателя на себя в соответствии со ст.250 ГК РФ. Однако суд не учел, что раздел жилого дома был произведен в 1973 г., данное обстоятельство было подтверждено решением Ленинского районного суда г. Казани от 12 апреля 1989 г.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда РСФСР, данным в подп. "а" п.6 постановления N 4 от 10 июня 1980 г. "О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности" (с последующими изменениями и дополнениями), выдел (раздел) участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст.252 ГК РФ). При таких обстоятельствах требования ст.250 ГК РФ о преимущественном праве покупки не применяются[[41]](#footnote-41).

Право преимущественной покупки не применяется при дарении, продаже доли другому сособственнику, заключении договора купли-продажи с условием пожизненного содержания продавца, продаже с публичных торгов, наследовании.

Следует также отметить, что участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников. Однако в случае обращения взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила ст.250 и 255 ГК РФ о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам [[42]](#footnote-42).

05.03.01 г. был принят Федеральный закон "О внесении изменения в статью 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[43]](#footnote-43), в котором также указывается на необходимость при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу прилагать к заявлению о государственной регистрации 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. Это условие является обязательным.

В случае, когда к заявлению о государственной регистрации прилагаются документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав или нотариально заверенные, государственная регистрация права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

Если документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, не приложены к заявлению о государственной регистрации, государственная регистрация права на долю в общей собственности приостанавливается до истечения месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, если на день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек.

Известный русский цивилист И.А. Покровский относил права преимущественной покупки к вещным правам на чужие вещи[[44]](#footnote-44). Представляется, что такой подход вполне оправдан. Как справедливо отмечал И.А. Покровский, права на чужие вещи прежде всего - вещные, так как создают некоторую юридическую связь между лицом и вещью, но затем эти права суть права на чужие вещи: вещь, на которой лежит мое право, принадлежит на праве собственности другому, составляет его имущество. К. Анненков также рассматривал право преимущественной покупки, как право на чужую вещь, относя его к категории вещных прав, т. е. устанавливаемых не в пользу известного лица, но в пользу определенного имущества[[45]](#footnote-45).

Преимущественное право покупки отвечает всем признакам ограниченных вещных прав, в частности, оно существует до тех пор, пока сохраняется право общей собственности на вещь, оно следует за вещью, а не за обязанным лицом. Осуществление права преимущественной покупки не влечет за собой его прекращения (при существовании общей собственности), поскольку при смене участника общей собственности продолжает действовать право преимущественной покупки при продаже доли постороннему лицу. Таким образом, существование преимущественного права покупки обусловлено не конкретными лицами и не действиями по его исполнению, а наличием права общей собственности на вещь.

Прекращается право на чужую вещь так же, как и на иные вещные права. В частности, с гибелью вещи прекращается вещное право на нее и соответственно прекращается преимущественное право покупки.

Законодатель, желая особо подчеркнуть исключительность преимущественного права покупки, указал, что уступка этого права не допускается (ч.4 ст.250 ГК РФ). Вместе с тем думается, что использование термина "уступка преимущественного права" в данной ситуации не совсем корректно. Дело в том, что понятие "уступка", как правило, применимо к обязательственным правоотношениям, где право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке или перейти к другому лицу на основании закона (ч.1 ст.382 ГК РФ). Однако в анализируемой ситуации преимущественное право принадлежит лицу не на основании какого-либо обязательства, а в силу существования общей собственности на имущество, а потому является вещным, а не обязательственным.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (ч.3 ст.250 ГК РФ). Данное требование законодателя вызвало неоднозначные мнения по поводу того, считать ли этот срок пресекательным или сокращенным сроком исковой давности, в то время как правильное решение данного вопроса имеет существенное значение для защиты преимущественного права покупки. Дело в том, что пресекательные сроки прекращают досрочно субъективное гражданское право, фактически являются правовой санкцией, применяемой к управомоченному лицу за неосуществление или ненадлежащее осуществление принадлежащего ему права[[46]](#footnote-46). В то время как истечение сроков исковой давности (в том числе сокращенных) лишает лицо возможности судебной (принудительной) защиты своих прав, но при этом не влечет за собой утрату самого субъективного гражданского права. Срок исковой давности, в отличие от пресекательного срока, может быть при определенных обстоятельствах восстановлен, приостановлен, прерван.

В п. 20 постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.98г N 8 "О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав"[[47]](#footnote-47), указано, что данный срок является пресекательным, поэтому исковые требования, заявленные с пропуском указанного срока, подлежат отклонению. В качестве примера приводится конкретная ситуация, когда предприятие обратилось в арбитражный суд с иском о признании недействительным договора купли-продажи доли в нежилом здании, заключенного акционерным обществом и обществом с ограниченной ответственностью, ссылаясь на нарушение данной сделкой его права преимущественной покупки как участника долевой собственности. При этом отмечалось, что иск должен быть заявлен в течение трех месяцев после продажи доли третьему лицу. Данный срок является пресекательным, поэтому исковые требования, заявленные с пропуском указанного срока подлежат отклонению. Такое утверждение нельзя считать обоснованным.

Поскольку нарушение права преимущественной покупки может быть совершено третьими лицами, но никак не самим обладателем права преимущественной покупки[[48]](#footnote-48), то и течение этого срока должно начинаться не с момента нарушения права, а с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (ч.1 ст.200 ГК РФ).

При нарушении преимущественного права покупки участник долевой собственности, чье право нарушено, вправе обратиться за защитой своих интересов в суд с иском о переводе на него прав и обязанностей покупателя. Предъявленный в такой ситуации иск о признании сделки недействительной удовлетворению не подлежит. Так, при рассмотрении протеста, принесенного в порядке надзора заместителем председателя Верховного Суда РФ на решение по гражданскому делу по иску Жиляковой к Мухину и Мялик о признании договора купли-продажи комнаты недействительным и переводе на истицу прав и обязанностей покупателя, президиум Московского городского суда в своем постановлении указал, что осуществление преимущественного права покупки не влечет признания договора купли-продажи недействительным и, как следствие, приведение сторон в состояние, предшествовавшее заключению договора, а порождает лишь его изменение - права и обязанности покупателя переводятся на лицо, имеющее преимущественное право покупки доли в праве общей собственности. При этом лицо должно представить суду, в частности, доказательства того, что оно в состоянии выполнить обязанности покупателя, т. е. уплатить за покупаемую долю определенную денежную сумму (цену).

При предъявлении иска истец обязан внести на депозит суда уплаченную покупателем сумму, сборы, пошлины, а также другие суммы, подлежащие выплате покупателю в возмещение понесенных им при покупке (мене) необходимых расходов.

В решении суда об удовлетворении иска должно быть указано о замене покупателя истцом не только в договоре купли-продажи (мены), но и в других документах, а также о взыскании с истца в пользу ответчика уплаченных им сумм.

Рассмотрим пример из судебной практики, касающийся права преимущественной покупки.

Индивидуальный предприниматель Зеленина обратилась в Арбитражный суд с иском к индивидуальным предпринимателям Орлову и Полякову о признании недействительным договора от 10.09.2007 купли-продажи недвижимого имущества, заключенного ответчиками, взамен неисполненного предварительного договора от 25.06.2007 купли-продажи недвижимого имущества, заключенного между истцом и Поляковым; обязывании сторон возвратить друг другу все полученное по недействительной сделке.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной регистрационной службы (далее - Управление).

Решением от 26.09.2008 в иске отказано. Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2008 названное решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе предприниматель Зеленина просит отменить данные судебные акты, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела, неправильное применение судом норм материального права. Как указывает податель жалобы, о заключении оспариваемого договора от 10.09.2007 между Поляковым и Орловым истцу стало известно только через несколько месяцев после состоявшейся сделки, поэтому истец не обращался с иском в суд о понуждении Полякова к заключению основного договора на основании предварительного договора от 25.06.2007; договор купли-продажи от 10.09.2007 между ответчиками заключен в период действия предварительного договора от 25.06.2007, заключенного между Поляковым и Зелениной, который является основанием возникновения у его сторон определенных прав и обязанностей, в установленном порядке не прекращен и от исполнения которого стороны не отказывались.

Предприниматель Орлов в отзыве на жалобу просит оставить ее без удовлетворения, указывая, что в случае продажи доли в праве общей долевой собственности не постороннему лицу, а одному из участников долевой собственности право выбора покупателя принадлежит продавцу; к моменту заключения договора купли-продажи от 10.09.2007 предварительный договор был расторгнут в связи с односторонним отказом от него Полякова в соответствии с п. 5 предварительного договора; в установленный в предварительном договоре срок основной договор заключен не был; предварительный договор от 25.06.2007 и договор купли-продажи от 10.09.2007 имеют разные предметы; о наличии предварительного договора Орлову не было известно.

В судебном заседании представитель Зелениной поддержал кассационную жалобу. Предприниматель Орлов против удовлетворения жалобы возражал по мотивам, изложенным в отзыве. Другие лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения жалобы извещены надлежащим образом, однако своих представителей в суд не направили, предприниматель Поляков лично в суд не явился, что в соответствии со ст. 284 АПК РФ не может служить препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Законность обжалуемых судебных актов проверена в кассационном порядке.

Как следует из материалов дела, предприниматели Зеленина, Поляков и Орлов являются участниками общей долевой собственности на здание комбината бытового обслуживания площадью 1436,6 кв. м, с долями в размере 361/1000, 247/1000 и 392/1000 соответственно.

В июне 2007 г. Поляков направил Зелениной как участнику общей долевой собственности уведомление о намерении продать часть своей доли в праве общей долевой собственности. После получения ответа Зелениной о намерении приобрести долю они подписали предварительный договор от 25.06.2007 купли-продажи нежилого помещения-подвала: помещений №6 и №8, согласно которому договорились о заключении в срок до 01.09.2007 договора купли-продажи нежилого помещения. Во исполнение от 25.06.2007 Зеленина внесла задаток. Письмом от 30.08.2007 Поляков сообщил Зелениной о невозможности заключения основного договора в связи с отсутствием регистрационных документов на выдел подлежащих отчуждению помещений в отдельный объект недвижимости, предложил получить внесенный задаток в кассе предпринимателя или сообщить банковские реквизиты для возврата задатка.

Затем Поляков и Орлов заключили договор от 10.09.2007 купли-продажи 116/1000 доли в праве общей долевой собственности на комбинат бытового обслуживания. На основании указанного договора зарегистрирован переход к Орлову Р.В. права собственности на долю в размере 116/1000 в праве общей долевой собственности на объект недвижимости.

Зеленина, считая, что оспариваемая сделка в нарушение требований ст. 309, 310, 429, 452 ГК РФ заключена при наличии действующего предварительного договора от 25.06.2007 в отношении того же объекта недвижимости, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском о признании договора купли-продажи от 10.09.2007 недействительным.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Согласно п. 2 ст. 246 названного Кодекса участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ.

Исходя из буквального содержания п. 1 ст.250 ГК РФ правила о преимущественном праве покупки продаваемой доли применяются в случае продажи доли в праве общей долевой собственности постороннему лицу.

При таких обстоятельствах суд правомерно сделал вывод об отсутствии нарушений требований ст. 250 ГК РФ при заключении Поляковым и Орловым, являющимися участниками общей долевой собственности, договора от 10.09.2007 купли-продажи доли.

Подписание Зелениной и Поляковым предварительного договора от 25.06.2007 также правомерно не принято судом в качестве основания для признания недействительным договора купли-продажи от 10.09.2007.

Согласно п. 1, 3 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор на условиях, предусмотренных предварительным договором. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. Как видно из предварительного договора от 25.06.2007, заключенного между истцом и Поляковым, предмет основного договора определен сторонами как конкретные нежилые помещения. Между тем на момент подписания предварительного договора Полякову принадлежала доля в размере 247/1000 в праве собственности на помещения комбината бытового обслуживания, а не часть помещений комбината в виде конкретных помещений, выдел долей участниками долевой собственности не производился.

В таком случае, как правильно указал суд апелляционной инстанции, предметом основного договора не могли служить конкретные помещения как часть помещений комбината.

Кроме того, кассационная инстанция не считает не соответствующим материалам дела и положениям статей 429, 450 ГК РФ вывод суда о прекращении предварительного договора от 25.06.2007, поскольку в указанный в нем срок основной договор заключен не был и на условиях предварительного договора не мог быть заключен по изложенным выше мотивам, а из письма Полякова от 30.08.2007 (направленного за день до истечения установленного предварительным договором срока для заключения основного договора) с учетом предложения о возврате задатка усматривается воля на отказ от заключения основного договора, а не на продление срока для его заключения.

К тому же, нарушение или ненадлежащее исполнение одной из сторон условий предварительного договора не является основанием для признания недействительным договора купли-продажи от 10.09.2007, поскольку изменения вещных прав на имущество заключение предварительного договора не влечет.

Учитывая изложенное, кассационная инстанция считает выводы судебных инстанций об отказе в иске правильными и не усматривает оснований для отмены обжалуемых решения и постановления и удовлетворения кассационной жалобы.

Руководствуясь ст. 286, 287, 289 АПК РФ, Федеральный арбитражный суд постановил решение Арбитражного суда области от 26.09.2008 и постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.11.2008 по делу N А13-3661/2008 оставить без изменения, а кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Зелениной Татьяны Александровны - без удовлетворения[[49]](#footnote-49).

Владея и пользуясь имуществом, находящимся в общей долевой собственности, сособственники могут получать плоды, продукцию и доходы.

Плоды, упомянутые в ст. 248 ГК РФ - это любые поступления, полученные в результате использования имущества, способного размножаться, плодоносить (плоды фруктовых деревьев, приплод рабочего скота, молоко, яйцо, цветы, целебные травы, получаемые в цветниках, мед и т.д.).

Продукция - это не только промышленная продукция, но и товары народного потребления, а также полуфабрикаты, сырье, комплектующие и т.п., получаемые в результате использования имущества, находящегося в долевой собственности (например, детали, изготовляемые на заводе, книги, производимые на полиграфическом оборудовании, и т.д.).

Доходы - это любые поступления от использования имущества, которые не относятся к плодам, продукции (проценты по банковским денежным вкладам, дивиденды по акциям, доходы от сдачи общего имущества в аренду и т.д.)[[50]](#footnote-50).

В соответствии со ст. 248 ГК РФ такие плоды, продукция и доходы поступают в состав общего имущества и распределятся между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Следует отметить, что право собственности предоставляет его обладателю не только возможности по владению, пользованию и распоряжению имуществом, но и возлагает на него бремя несения всех расходов по его содержанию. Соответственно каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в несении определенных расходов по содержанию имущества. Законодательство выделяет две группы расходов, которые несут сособственники. Первая группа связана с обязанностями публично-правового характера (налоги, сборы, иные обязательные платежи). Их оплата является обязательной по закону.

Налоги, упомянутые в ст. 249 ГК РФ, это обязательные, индивидуально безвозмездные платежи, взимаемые с организаций и физических лиц в форме отчуждения принадлежащих им на праве собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления денежных средств в целях финансового обеспечения деятельности государства или муниципальных образований (например: налог на имущество организаций, физических лиц, на недвижимость, земельный налог)

Сборы - это обязательные взносы, взимаемые с организаций и физических лиц, уплата которых является одним из условий совершения в интересах плательщиков сборов госорганами, органами местного самоуправления, их должностными лицами юридически значимых действий, включая предоставление определенных прав или выдачу разрешений (лицензий).

Иные платежи предусмотрены природоохранным, жилищно-коммунальным законодательством, органами власти субъектов РФ и органами местного самоуправления в пределах их прав и полномочий.

Ко второй группе относятся издержки по содержанию и сохранению имущества.

Издержки по содержанию и сохранению общего имущества - это, например, затраты, связанные с охраной имущества, его ремонтом, поддержанием в надлежащем состоянии, затраты, связанные с предоставлением прокорма животным, с их ветеринарным и иным обслуживанием, затраты на противопожарные мероприятия[[51]](#footnote-51).

Выводы:

1. Общая долевая собственность – собственность двух или более лиц, чьи доли в праве собственности определены законом или договором.
2. Осуществление права общей долевой собственности – это триада правомочий по владению, пользованию, распоряжению имуществом.
3. Владение, пользование, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех участников. При недостижении согласия владение и пользование – в порядке, устанавливаемом судом. Распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности осуществляется только по соглашению всех ее участников.
4. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доли, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.
5. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению распорядиться долей любым образом. Право на возмездное распоряжение своей долей в праве на имущество собственнику необходимо осуществлять с учетом преимущественного права покупки отчуждаемой доли.
6. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.
7. Каждый участник долевой собственности обязан участвовать в расходах по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности.

**Глава 3 Прекращение права общей долевой собственности**

Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между его участниками по соглашению между ними. Раздел имущества означает прекращение общей собственности. Каждому из бывших сособственников будет принадлежать новый объект права собственности, образовавшийся в результате раздела, которым они вправе самостоятельно владеть, пользоваться и распоряжаться.

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При выделе доли общая собственность будет сохранена лишь в отношении оставшихся участников. Бывший же участник долевой собственности перестает быть сособственником, а становится собственником выделенного имущества - нового объекта права. И раздел, и выдел по общему правилу должны производиться по соглашению между участниками. Соглашение о способе и условиях раздела - это сделка, которая, как правило, имеет письменную форму.

Если же участники не смогли достигнуть соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся сособственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (п. 3 ст. 252 ГК РФ).

Суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в долевой собственности. В постановлении пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации" под таким ущербом понимается невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п. (п. 35)[[52]](#footnote-52).

Несоразмерность имущества, выделяемого участнику в натуре, его доле в праве собственности, устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия (п.4 ст.252 ГК РФ). В исключительных случаях суд может и при отсутствии согласия сособственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. Это возможно при наличии следующих обстоятельств: доля сособственника незначительна; доля не может быть реально выделена; у сособственника нет существенного интереса в использовании общего имущества.

О том, значительна или нет эта доля, суд решает только на основе анализа всех фактических обстоятельств дела, рыночной стоимости имущества, его назначения, особенностей имущества, индивидуальных особенностей выделяющегося участника и т.д. [[53]](#footnote-53)

Вопрос о том, имеет ли участник долевой собственности существенный интерес в использовании общего имущества, решается судом также в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки в совокупности представленных сторонами документов, подтверждающих, в частности, нуждаемость в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных (п. 36 постановления Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ N 6/8).

Практика Конституционного Суда РФ, связанная со ст. 252 ГК РФ выражается, например, в определении от 07.02.08 N 242-О-О.

Хорошевский районный суд города Москвы, решением от 15 февраля 2006 года удовлетворяя исковые требования гражданина Рыжкова, являвшегося собственником 1/3 доли в однокомнатной квартире, о прекращении прав собственности граждан Сангаджиева и Сидорова на их доли в той же квартире, составлявшие 1/6 и 1/6 общего имущества, о выплате им компенсации и признании права собственности на спорное имущество за истцом, сослался на положение п. 4 ст. 252 ГК РФ, согласно которому выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия, а в случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. Принимая указанное решение, суд исходил из того, что ответчики, постоянно проживающие в других жилых помещениях, не имеют существенного интереса в использовании своих долей в спорной квартире, состоящей из одной жилой комнаты, тем более что их доли являются незначительными, в то время как истец постоянно зарегистрирован в этой квартире, реально в ней проживает и другим жильем не обеспечен.

В своей жалобе в Конституционный Суд РФ граждане Сангаджиев и Сидоров утверждают, что примененное в их деле положение п. 4 ст. 252 ГК РФ - с учетом смысла, придаваемого ему правоприменительной практикой, - нарушает их права и свободы, гарантированные статьями 15, 17 (ч. 3) и 40 Конституции РФ, поскольку позволяет судам общей юрисдикции в случае невозможности совместного пользования общим имуществом в виде жилого помещения и выдела доли в натуре прекращать право собственности на долю в таком жилом помещении против воли ее собственника (и не в связи с его обращением), одновременно обязывая других участников долевой собственности выплатить ему компенсацию, и допускает тем самым принудительное лишение права собственности участника долевой собственности.

Согласно ст. 96 и 97 ФКЗ "О Конституционном Суде Российской Федерации" гражданин вправе обратиться в Конституционный Суд РФ с жалобой на нарушение своих конституционных прав и свобод законом и такая жалоба признается допустимой, если оспариваемым законом, примененным или подлежащим применению в деле заявителя, затрагиваются его конституционные права, а восстановление нарушенных прав осуществимо лишь посредством конституционного судопроизводства. Из этого следует, как неоднократно указывал Конституционный Суд РФ, что возбуждение производства в Конституционном Суде РФ возможно, если права заявителя нарушаются самой нормой закона и если заложенный в этой норме смысл не допускает такого ее истолкования и применения судами общей юрисдикции и арбитражными судами, при котором права и законные интересы граждан могут быть защищены и восстановлены в обычном порядке.

Ст. 252 ГК РФ закрепляет общий принцип, который предполагает необходимость достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности о способе и условиях раздела имущества, находящегося в долевой собственности, или выдела доли имущества одного из них. Вместе с тем данная статья предусматривает, что недостижение участниками долевой собственности соответствующего соглашения не лишает их субъективного права на раздел общего имущества или выдел из него доли в натуре и что заинтересованный участник вправе предъявить в суд требование о выделе своей доли из общего имущества, а если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Согласно абз.2 п. 4 ст. 252 ГК РФ выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия, однако в исключительных случаях суд может принять решение о выплате денежной компенсации истцу, требующему выдела доли в натуре, без его согласия: в частности, если доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии его согласия на компенсацию доли в натуре обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему соответствующую компенсацию. При этом закон не предусматривает возможность заявления одним участником общей собственности требования о лишении другого участника права на долю с выплатой ему компенсации, даже если этот участник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества и его доля незначительна.

Следовательно, применение правила абз.2 п. 4 ст. 252 ГК РФ возможно лишь в отношении участника, заявившего требование о выделе своей доли, и только в случаях одновременного наличия всех перечисленных законодателем условий: доля сособственника незначительна, в натуре ее выделить нельзя, сособственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества. Таким образом, оспариваемое положение п. 4 ст. 252 ГК РФ не предполагает, вопреки мнению Сангаджиева и Сидорова, лишение собственника, не заявлявшего требование о выделе своей доли из общего имущества, его права собственности на имущество помимо его воли путем выплаты ему остальными сособственниками компенсации, поскольку иное противоречило бы принципу неприкосновенности права собственности.

Что касается проверки законности и обоснованности решения Хорошевского районного суда г. Москвы, в том числе правильности применения и казуального истолкования им положений п. 4 ст 252 ГК РФ, а также правовой квалификации возникших отношений, на чем фактически настаивают заявители, то разрешение таких вопросов не относится к полномочиям Конституционного Суда РФ, как они определены в ст. 125 Конституции РФ и ст. 3 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации". То обстоятельство, что они, судя по представленным материалам, не воспользовались своим процессуальным правом и не обжаловали принятое судом первой инстанции решение, также не может служить основанием для вывода о нарушении абзацем вторым пункта 4 ст. 252 ГК РФ их конституционных прав и свобод.

Исходя из изложенного и руководствуясь п. 2 ч.1 ст. 43 и ч.1 ст. 79 Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", Конституционный Суд РФ определил:

Отказать в принятии к рассмотрению жалобы граждан Сангаджиева и Сидорова, поскольку она не отвечает требованиям Федерального конституционного закона "О Конституционном Суде Российской Федерации", в соответствии с которыми жалоба признается допустимой[[54]](#footnote-54).

Остановимся еще на одном примере, касающемся прекращения права общей долевой собственности из практики Верховного Суда РФ.

Б., действующая в своих интересах, а также в интересах своего несовершеннолетнего сына А., обратилась в суд с иском к В., ссылаясь в обоснование своих требований на следующее. Ей и ее несовершеннолетнему сыну принадлежит 3/4 доли в праве общей собственности на квартиру в пос. Горные Ключи Кировского района Приморского края, а ответчику В. - 1/4 доля в праве общей собственности на указанную квартиру. Поскольку совместное с ответчиком пользование спорной квартирой невозможно, также как невозможно и реально выделить доли сторон по делу в праве собственности на квартиру, истец просила взыскать с нее в пользу В. денежную компенсацию за принадлежащую ему 1/4 долю в праве общей собственности на квартиру по рыночной стоимости, исключив тем самым его из числа сособственников квартиры.

Решением Кировского районного суда Приморского края от 22.06.05 г. иск удовлетворен. Судебная коллегия по гражданским делам Приморского краевого суда решение суда оставила без изменения.

В надзорной жалобе В. просил об отмене судебных постановлений и направлении дела на новое рассмотрение. Определением судьи Верховного Суда РФ от 11.07.06 г. дело истребовано в Верховный Суд РФ.

Судья Верховного Суда РФ, рассмотрев истребованное по надзорной жалобе дело, в передаче его для рассмотрения по существу в суд надзорной инстанции отказал, указав следующее. В соответствии со ст. 387 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений нижестоящих судов в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

Таких нарушений судом при рассмотрении данного дела допущено не было.

В силу ст. 252 ГК РФ 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. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией. Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. С получением компенсации в соответствии с настоящей статьей собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Как следует из буквального толкования приведенной нормы, участникам долевой собственности принадлежит право путем достижения соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них произвести между собой раздел общего имущества или выдел доли, а в случае недостижения такого соглашения обратиться в суд за разрешением возникшего спора.

Как установлено судом и усматривается из материалов дела, Б. неоднократно обращалась к В. с просьбами об урегулировании возникшего между ними конфликта по поводу владения и пользования общим имуществом - спорной квартирой, предлагая при этом различные варианты прекращения общей долевой собственности ее с сыном и В. на данную квартиру. Однако согласия на предложенные В. варианты в виде выкупа принадлежащих ей и ее сыну 3/4 доли квартиры либо покупки его 1/4 доли Б. от ответчика не получила, в связи с чем вправе была на основании вышеприведенной нормы обратиться за разрешением спора в суд. Поскольку в ходе рассмотрения дела установлено, что произвести раздел квартиры в натуре невозможно, доля истцов - матери и несовершеннолетнего сына, проживающих одной семьей, значительно превышает долю В. (им принадлежит 3/4 доли квартиры, что составляет 32,4 кв. м общей площади квартиры, в том числе 20,1 кв.м жилой площади, в то время как В. принадлежит 1/4 доля квартиры - 10,8 кв.м общей площади квартиры, в том числе 6,7 кв.м жилой площади), жилой комнаты, по размерам не превышающей 6,7 кв.м, в указанной квартире не имеется, вывод суда о выплате истцами денежной компенсации В. за его долю является правильным.

Давая оценку обстоятельствам, связанным с наличием у В. существенного интереса в использовании общего имущества - спорной квартиры, суд принял во внимание и нахождение у В. в собственности индивидуального жилого дома, а также его фактическое непроживание в названной квартире.

Таким образом, поскольку В. свое право на выкуп у Б. и ее несовершеннолетнего сына А. принадлежащей им доли в праве собственности на спорную квартиру или продажу им своей доли в квартире не реализовал, хотя препятствий для осуществления данного права у него не было, сам чинил истцам препятствия в осуществлении ими прав, связанных с владением и пользованием квартирой, оснований для отмены постановленного по делу решения суда не имеется.

Доводы надзорной жалобы о том, что применение положений, содержащихся в абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ, допустимо лишь в отношении участника, требующего выдела из общего имущества принадлежащей ему доли, основаны на неправильном толковании норм материального права. Закрепляя в названной норме возможность принудительной выплаты участнику долевой собственности денежной компенсации за его долю, а следовательно, и утраты им права на долю в общем имуществе, законодатель исходил из исключительности таких случаев, их допустимости только при конкретных обстоятельствах и лишь в тех пределах, в каких это необходимо для восстановления нарушенных прав и законных интересов других участников долевой собственности, в связи с чем распространил действие данной нормы как на требования собственника выделенной доли, так и на требования остальных участников долевой собственности[[55]](#footnote-55).

Указанные правила в соответствии со статьей 133 ГК РФ применяются судами и при разрешении спора о выделе доли в праве собственности на неделимую вещь (например, автомашину, музыкальный инструмент и т.п.), за исключением раздела имущества крестьянского (фермерского) хозяйства.

В отдельных случаях с учетом конкретных обстоятельств дела суд может передать неделимую вещь 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 их доли.

Что касается прекращения права общей долевой собственности посредством гибели имущества, то законодательство исходит из положений ст. 310 ГК РФ, согласно которой риск случайной гибели или случайного повреждения имущества несет его собственник. Соответственно риск случайной гибели или повреждения имущества несут все участники общей долевой собственности. В силу этого при случайной гибели части общего имущества, находившегося во владении и пользовании одного из участников долевой собственности, доли участников останутся неизменными, а порядок владения и пользования сохранившимся имуществом изменится с учетом долей каждого сособственника.

Выводы:

1. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

2. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

3. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

4. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В исключительных случаях суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

5. С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

6. Риск случайной гибели имущества несут все участники долевой собственности.

**Заключение**

Право общей собственности с содержательной точки зрения, а также в части гарантий его осуществления, охраны и защиты абсолютно идентично по соответствующим параметрам классическому субъективному праву собственности. С той лишь разницей, что на стороне собственника наличествует множественность лиц. Для третьих лиц, противостоящих управомоченной стороне, это несколько менее удобно, чем когда собственник представлен одним лицом. Поэтому главная задача специального правового регулирования отношений общей собственности традиционно заключается в том, чтобы создать у третьих лиц видимость единства субъекта - носителя права общей собственности.

Следует отметить, что субъектами общей собственности могут быть любые субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, публично-правовые образования, причем в любом их сочетании. Они, как и любые собственники, по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им общим имуществом, но вынуждены осуществлять эти правомочия сообща, совместно, поскольку ни один из них не обладает всей полнотой права на вещь, будучи ограниченным правами других участников. Поэтому наряду с обычными для собственности "внешними" правоотношениями сособственников со всеми третьими лицами между самими сособственниками неизбежно складываются "внутренние" взаимоотношения по согласованию их общей воли, связанной с осуществлением сообща принадлежащих им правомочий собственника.

В зависимости от степени согласия и доверительности во взаимоотношениях решается вопрос, определять ли сособственникам доли каждого из них или не делать этого. Современное законодательство устанавливает в связи с этим 2 вида общей собственности: долевую (с определением доли каждого из сособственников в праве собственности) и совместную (без определения таких долей).

Согласно ГК РФ общая долевая собственность, представляющая собой собственность двух или более лиц, чьи доли в праве собственности определены законом или договором, является правилом, а совместная собственность – исключением, прямо предусмотренным законом. Размер долей конкретных участников отношений общей долевой собственности определяется либо законом либо их соглашением. Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

Осуществление права общей долевой собственности – это триада правомочий по владению, пользованию, распоряжению имуществом. Интересно, что российское дореволюционное право, по сути не знало института общего владения. Пользование общей вещью ставилось в зависимость от соглашения сторон. Распоряжение вещью возможно было лишь с общего согласия.

ГК РФ достаточно подробно регламентирует эти правомочия. Он устанавливает, что владение, пользование, распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех участников. При недостижении согласия владение и пользование – в порядке, устанавливаемом судом. Распоряжение же имуществом, находящимся в общей долевой собственности осуществляется только по соглашению всех ее участников. Каждый участник долевой собственности при этом вправе по своему усмотрению распорядиться принадлежащей ему долей по своему усмотрению. Однако право на возмездное распоряжение своей долей в праве на имущество собственнику необходимо осуществлять с учетом преимущественного права покупки отчуждаемой доли.

Следует также отметить, что участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доли, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Владея и пользуясь имуществом, находящимся в общей долевой собственности, собственники могут получать плоды, продукцию и доходы, которые поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Кроме возможностей по владению, пользованию, распоряжению имуществом каждый участник долевой собственности обязан участвовать в расходах по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности.

Прекращение права общей долевой собственности осуществляется посредством раздела имущества, выдела доли из него, случайной гибели.

**Список использованной литературы**

**1. Нормативные акты**

Гражданский Кодекс Российской Федерации: по состоянию на 20 ноября 2009 года. – Новосибирск, Изд-во Сиб.унив, 2009. – 528 с.

Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон Российской Федерации от 11 ноября 2003 г. №152-ФЗ // СЗ РФ. – 2003. - №46. – Ст.4448.

Об инвестиционных фондах: Федеральный закон Российской Федерации от

29 ноября 2001 г. №156-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. - №49. – Ст.4562.

Об ипотеке: Федеральный Закон Российской Федерации от16 июля 1998 г. №102-ФЗ // Российская газета. – 1998. – 22 июля. – 9с.

О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: Федеральный закон Российской Федерации от 15 июня 1998 г. №66-ФЗ // СЗ РФ. -1998.- N16. -Ст. 1801; 2000. - N 48. Ст. 4632; 2002. - N12. - Ст. 1093

О внесении изменения в статью 24 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Федеральный Закон Российской Федерации от 5 марта 2001 г. № 20-ФЗ // Российская газета. – 1998. – 20 марта. – 11с.

Об утверждении указаний об отражении в бухгалтерском учете организаций операций, связанных с осуществлением договора доверительного управления имуществом: Приказ Минфина России от 28.11.01 г. № 97н //Система Гарант, 2009

Письмо Минфина РФ от 26 декабря 2006 г. № 03-06-02-02/154// Система

Гарант, 2009

**2. Материалы судебной практики**

О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. №8 // Система Гарант, 2009

О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации: Постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. №6/8// Система Гарант, 2009

О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности: Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 10 июня 1980 г. № 4 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. – 2001. - №8

Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Сангаджиева Анатолия Анатольевича и Сидорова Олега Анатольевича на нарушение их конституционных прав абзацем вторым пункта 4 статьи 252 Гражданского Кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 7 февраля 2008 г. №242-О-О // Система Гарант, 2009

Вывод суда об удовлетворении требований одного из участников долевой собственности (истца по делу) о признании другого участника (ответчика) утратившим право собственности на долю в общем имуществе с выплатой ему компенсации признан законным: Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 октября 2006 г. №56-В06-17// Система Гарант, 2009

По делу N А13-3661/2008: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 10.03.2009 // Гарант, 2009

1. По делу N А50-20652/2008: Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2009 N 17АП-2150/2009-АК // Система Гарант, 2009
2. По делу N 125/ 2009: Решение Романовского районного суда Романовского района Алтайского края от 17 декабря 2009 г.

**3. Научная литература**

Борисов, А.Н. Комментарий к Федеральному закону Российской Федерации от 8 февраля 1998г. №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной

ответственностью» / А.Н.Борисов. – М. : Изд-во Юстицинформ, 2010г. – 27 с.

Витрянский В.В., Суханов Е.А. Защита права собственности. / В.В. Витрянский, Е.А. Суханов// Сборник нормативных актов и материалов арбитражной практики с научно- практическим комментарием.- М. : Изд-во Зерцал, 2005. – 211с.

Гражданское право России: Курс лекций в 2 ч. Ч.1 / под ред. О.Н. Садикова. М.: Изд-во Юрид. лит., 1996.- 206с.

Гражданское право: учебник: в 3 т. Т 1 / под. ред. А.П. Сергеева. – М., Изд-во РГ Пресс, 2010. – 312 с.

Гражданское право: учебник в 2 т. Т.1 / под ред. Е.А. Суханова. – М. : Изд-во Юрист, 1998. – 303 с.

Грибанов, В.П. Осуществление и защита гражданских прав / В.П. Грибанов. – М. : Изд-во Статут, 2000. – 295 с.

Гуев, А.Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации // Система Гарант, 2009

Дождев, Д.В. Римское частное право / Д.В. Дождев. – М. : Изд-во Норма, 2003. – 441 с.

Законы гражданские с разъяснениями правительствующего сената и комментариями русских юристов, извлеченными из научных и практических трудов по гражданскому праву и судопроизводству / Сост. И.М. Тютрюмов. – М. : Изд-во Норма, 2004. – 280 с.

Иоффе, О.С. Советское гражданское право/ О.С. Иоффе. – М. : Изд-во

Юрид.лит., 1987. – 458 с.

Кнебельман, М. Право собственников / М. Кнебельман //Вестник советской юстиции. – 1928. - №10. – С.23-25.

Комментарий к ГК РСФСР 1964 г. / под ред. С.Н. Братуся, О.Н. Садикова. –М. : Изд-во Юрид. лит., 1982. – 156 с.

Кусиков, А. О праве совладельца на преимущественную покупку

продающейся доли соучастника / А. Кусиков // Вестник советской юстиции.

– 1927. - №23. – С.14 - 15.

Леонова, Л Преимущественое право покупки / Л. Леонова //

Законодательство. -2002. - №9. – С. 8 – 9.

Липавский, В. Правовые проблемы статуса паевых инвестиционных фондов /

В. Липавский // Хозяйство и право. – 2004. - №5. – С. 11 – 12.

Мисник, Н. Правовая природа общей собственности/ Н. Мисник //

Правоведение. - 2004. - №7. – С. 19 – 21.

Неволин, К.А. История российских гражданских законов: в 2 ч. Ч. 2: Книга

вторая об имуществах. М. : Изд-во Статут, 2006. – 412 с.

1. Певницкий С. Еще раз о праве общей собственности / С. Певницкий //

Нотариус. - 2005. - №2. – С. 27 – 30.

Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права /

И.А. Покровский. – М. : Изд-во Юрид. лит., - 1998. – 276 с.

Полежаев, В. О праве собственности по русским законам / В. Полежаев // Журнал Министерства юстиции. – 1861. – Т. 7. – С. 24 – 25.

Скловский, К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / К.И. Склоковский. – М. : Издательство Норма, 2004. – 220 с.

Соборное уложение 1649. Российское законодательство Х - ХХ веков: в 9 т.

Т.3: Акты Земских соборов. - М.: Изд-во Юрид. лит., 1985. – 181с.

Товтолес, Н. Общая собственность по русскому гражданскому праву/

Н. Товтолес // Журнал Министерства юстиции. – 1990. - №8. С. 19 – 22.

Шевченко, Г.Н. Эмиссионные ценные бумаги: понятие, эмиссия, обращение / Г.Н. Шевченко. – М.: Изд-во Зерцал, 2006. – 127 с.

1. Законы гражданские с разъяснениями правительствующего сената и комментариями русских юристов,

   извлеченными из научных и практических трудов по гражданскому праву и судопроизводству/ Сост.

   И.М.Тютрюмов. – М. : Изд-во Норма,2004. – 73 с. [↑](#footnote-ref-1)
2. Неволин, К.А. История российских гражданских законов: в 2 ч. Ч. 2: Книга вторая об имуществах. М. :

   Изд-во Статут, 2006. – 409 с. [↑](#footnote-ref-2)
3. Соборное уложение 1649. Российское законодательство Х - ХХ веков: в 9 т. Т.3: Акты Земских соборов.- М.:

   Изд-во Юрид. лит., 1985. – 81с. [↑](#footnote-ref-3)
4. Законы гражданские с разъяснениями правительствующего сената и комментариями русских юристов,

   извлеченными из научных и практических трудов по гражданскому праву и судопроизводству/ Сост.

   И.М.Тютрюмов. – М. : Изд-во Норма, 2004. – 176-177с. [↑](#footnote-ref-4)
5. Соборное уложение 1649. Российское законодательство Х - ХХ веков: в 9 т. Т.3: Акты Земских соборов.-

   М.: Изд-во Юрид. лит., 1985. – 81с. [↑](#footnote-ref-5)
6. Законы гражданские с разъяснениями правительствующего сената и комментариями русских юристов,

   извлеченными из научных и практических трудов по гражданскому праву и судопроизводству/ Сост.

   И.М.Тютрюмов. – М. : Изд-во Норма, 2004. – 180 с. [↑](#footnote-ref-6)
7. Неволин, К.А. История российских гражданских законов: в 2 ч. Ч. 2: Книга вторая об имуществах. М. :

   Изд-во Статут, 2006. – 412 с. [↑](#footnote-ref-7)
8. Мисник, Н. Правовая природа общей собственности/ Н. Мисник // Правоведение.-2004.-№7. – С.19-21. [↑](#footnote-ref-8)
9. Певницкий С. Еще раз о праве общей собственности / С. Певницкий // Нотариус.-2005.-№2. – С. 27-30 [↑](#footnote-ref-9)
10. Скловский, К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы

    / К.И. Скловский. – М. : Издательство Норма, 2004. – 122 с. [↑](#footnote-ref-10)
11. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. О.Н. Садикова. – М. : Изд-во

    Юрист, 2005. – 234 с. [↑](#footnote-ref-11)
12. Мисник, Н. Правовая природа общей собственности / Н Мисник // Правоведение. – 2004.- №7. – С.19-21. [↑](#footnote-ref-12)
13. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / отв. ред.О.Н. Садиков. – М. : Изд-во

    Юрист, 2002. – 213 с [↑](#footnote-ref-13)
14. Скловский, К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы

    / К.И. Скловский. – М. : Издательство Норма, 2004. – 97 с. [↑](#footnote-ref-14)
15. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: Федеральный закон Российской Федерации от 15 июня 1998 г. №66-ФЗ//СЗ РФ. -1998.- N16. -Ст. 1801; 2000. - N 48. Ст. 4632; 2002. - N12. - Ст. 1093 [↑](#footnote-ref-15)
16. Скловский, К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы

    / К.И. Скловский. – М. : Издательство Норма, 2004. – 99с. [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т 1 / под. ред. А.П. Сергеева. – М., Изд-во РГ Пресс, 2010. – 129 с. [↑](#footnote-ref-17)
18. Гражданское право России: Курс лекций в 2 ч. Ч.1 / под ред. О.Н. Садикова. М.: Изд-во Юрид. лит., 1996.- 117с [↑](#footnote-ref-18)
19. Иоффе, О.С. Советское гражданское право /О.С. Иоффе. – М.: Изд-во Юрид. лит., 1967. – 103 с. [↑](#footnote-ref-19)
20. [↑](#footnote-ref-20)
21. Об утверждении указаний об отражении в бухгалтерском учете организаций операций, связанных с осуществлением

    договора доверительного управления имуществом: Приказ Минфина России от 28.11.01 г. № 97н //Система Гарант,

    2009 [↑](#footnote-ref-21)
22. Письмо Минфина РФ от 26 декабря 2006 г. № 03-06-02-02/154// Система Гарант, 2009 [↑](#footnote-ref-22)
23. Витрянский В.В., Суханов Е.А. Защита права собственности/ В.В. Витрянский, Е.А. Суханов // Сборник нормативных актов и материалов арбитражной практики с научно-практическим комментарием. - М. : Изд-во Зерцал, 2005. – 34-36 с. [↑](#footnote-ref-23)
24. Об инвестиционных фондах: Федеральный закон Российской Федерации от 29 ноября 2001 г. №156-ФЗ// СЗ РФ. –

    2001. - №49. – Ст.4562. [↑](#footnote-ref-24)
25. Об ипотечных ценных бумагах: Федеральный закон Российской Федерации от 11 ноября 2003 г. №152-ФЗ//СЗ РФ. –

    2003. - №46. – Ст.4448. [↑](#footnote-ref-25)
26. Липавский, В. Правовые проблемы статуса паевых инвестиционных фондов / В. Липавский // Хозяйство и право.

    – 2004. - №5. – С.11-12. [↑](#footnote-ref-26)
27. Шевченко, Г.Н. Эмиссионные ценные бумаги: понятие, эмиссия, обращение / Г.Н. Шевченко. – М.: Изд-во Зерцал,

    2006. – 47 с. [↑](#footnote-ref-27)
28. Иоффе, О.С. Советское гражданское право/ О.С. Иоффе. – М. : Изд-во Юрид.лит., 1987. – 213с. [↑](#footnote-ref-28)
29. Гуев, А.Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации/ А.Н.Гуев //

    Система Гарант, 2009 [↑](#footnote-ref-29)
30. По делу N А50-20652/2008: Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.04.2009

    N 17АП-2150/2009-АК // Система Гарант, 2009 [↑](#footnote-ref-30)
31. По делу N 125/ 2009: Решение Романовского районного суда Романовского района Алтайского края от 17 декабря 2009 г. [↑](#footnote-ref-31)
32. Дождев, Д.В. Римское частное право / Д.В. Дождев. – М. : Изд-во Норма, 2003. – 235 с. [↑](#footnote-ref-32)
33. Полежаев, В. О праве собственности по русским законам / В. Полежаев // Журнал Министерства юстиции. – 1861.

    – Т. 7. – С.24-25. [↑](#footnote-ref-33)
34. Товтолес, Н. Общая собственность по русскому гражданскому праву/ Н. Товтолес // Журнал Министерства

    юстиции. – 1990. - №8. – С.19 – 22. [↑](#footnote-ref-34)
35. Соборное уложение 1649. Российское законодательство Х - ХХ веков: в 9 т. Т.3: Акты Земских соборов.- М.: Изд-во Юрид. лит., 1985. – 73с. [↑](#footnote-ref-35)
36. Леонова, Л Преимущественое право покупки / Л. Леонова // Законодательство. -2002. - №9. – С.8 – 9. [↑](#footnote-ref-36)
37. Кусиков, А О праве совладельца на преимущественную покупку продающейся доли соучастника / А. Кусиков //

    Вестник советской юстиции. – 1927. - №23. – С.14-15 [↑](#footnote-ref-37)
38. Кнебельман, М. Право собственников / М. Кнебельман //Вестник советской юстиции. – 1928. - №10. – С.23-25 [↑](#footnote-ref-38)
39. Комментарий к ГК РСФСР 1964 г. / под ред. С.Н. Братуся, О.Н. Садикова. – М. : Изд-во Юрид. лит., 1982. – 156 с. [↑](#footnote-ref-39)
40. Гражданское право: учебник в 2 т. Т.1 / под ред. Е.А. Суханова. – М. : Изд-во Юрист, 1998. – 103 с. [↑](#footnote-ref-40)
41. О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе собственнику и определении

    порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности: Постановление Пленума

    Верховного Суда РСФСР от 10 июня 1980 г. № 4 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2001. - №8. – С. 12-15. [↑](#footnote-ref-41)
42. Об ипотеке: Федеральный Закон Российской Федерации от 16 июля 1998 г. №102- ФЗ// Российская газета. – 1998. – 22 июля.- 9с. [↑](#footnote-ref-42)
43. О внесении изменения в статью 24 Федерального закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: Федеральный закон Российской Федерации от 5 марта 2001 г.

    № 20-ФЗ // Российская газета. – 1998. – 20 марта. – 7с. [↑](#footnote-ref-43)
44. Покровский, И.А. Основные проблемы гражданского права / И.А. Покровский. – М. : Изд-во Юрид. лит., - 1998. –

    207 - 208 с. [↑](#footnote-ref-44)
45. Леонова, Л Преимущественое право покупки / Л. Леонова // Законодательство. -2002. - №9. С. 8-9. [↑](#footnote-ref-45)
46. Грибанов, В.П. Осуществление и защита гражданских прав / В.П. Грибанов. – М. : Изд-во Статут, 2000. – 295 с. [↑](#footnote-ref-46)
47. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. №8 // Система Гарант, 2009 [↑](#footnote-ref-47)
48. Грибанов, В.П. Осуществление и защита гражданских прав: Суханов Е.А., Ем В.С. вступительная статья / В.П.

    Грибанов. – М. : Изд-во Статут, 2000. – 7 - 10 с. [↑](#footnote-ref-48)
49. По делу N А13-3661/2008: Постановление ФАС Северо-Западного округа от 10.03.2009 // Консультант Плюс, 2009 [↑](#footnote-ref-49)
50. Гуев, А.Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации/ А.Н.Гуев //

    Система Гарант, 2009 [↑](#footnote-ref-50)
51. Гуев, А.Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации/ А.Н.Гуев //

    Система Гарант, 2009 [↑](#footnote-ref-51)
52. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации:

    Постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской

    Федерации от 1 июля 1996 г. №6/8// Система Гарант,2009 [↑](#footnote-ref-52)
53. Гуев, А.Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации // Система

    Гарант, 2009 [↑](#footnote-ref-53)
54. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Сангаджиева Анатолия Анатольевича и Сидорова Олега Анатольевича на нарушение их конституционных прав абзацем вторым пункта 4 статьи 252 Гражданского Кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 07.02.08 №242-О-О // Система Гарант, 2009 [↑](#footnote-ref-54)
55. Вывод суда об удовлетворении требований одного из участников долевой собственности (истца по делу) о признании другого участника (ответчика) утратившим право собственности на долю в общем имуществе с выплатой ему компенсации признан законным: Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 октября 2006 г. №56-В06-17// Система Гарант, 2009 [↑](#footnote-ref-55)