**Содержание**

Введение

Глава 1. Право общей долевой собственности: формирование и понятие

1.1 Возникновение и развитие правового регулирования общей долевой собственности

1.2 Понятие общей долевой собственности в современном гражданском праве

1.3 Объекты права общей долевой собственности

Глава 2. Содержание субъективного права общей долевой собственности

2.1 Владение, пользование и распоряжение общим имуществом

2.2 Преимущественное право покупки доли

2.3 Прекращение общего режима имущества и выдел из него доли

Заключение

Библиографический список

# Введение

**Актуальность темы исследования.** Необходимость исследования права общей долевой собственности обусловлена следующими обстоятельствами. Сегодня, по прошествии десяти лет со времени вступления ГК РФ, сформировалась достаточно богатая судебно-арбитражная 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.

Несмотря на то, что институт преимущественной покупки доли известен давно и активно применяется на практике участниками гражданского оборота, некоторые положения ст. 250 ГК 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 вызывает не известная ранее категория дел, когда участники общей долевой собственности требуют в судебном порядке перевести на них права и обязанности покупателя (п. 3 ст. 250 ГК) в связи с отчуждением одним из участников своей доли в порядке отступного.

Долевая собственность на общее имущество многоквартирного дома, обслуживающее несколько самостоятельных объектов, принадлежащих разным собственникам, заслуживает анализа с учетом положений нового Жилищного кодекса РФ. Отсутствие прямой законодательной нормы, устанавливающей режим общей долевой собственности на общие части многоквартирного дома для собственников нежилых помещений, приводит на практике к многочисленным спорам. Эти и другие вопросы, связанные с регулированием общей долевой собственности, заслуживают дальнейшего изучения и обобщения на основе российского законодательства и современной судебной практики.

**Степень разработанности темы.** Вопросы правового регулирования общей собственности всегда привлекали к себе внимание цивилистической мысли. Начало исследования данного института в России относится кдореволюционному периоду в связи с разработкой в конце XIX века проекта Гражданского Уложения Российской империи и связано с именами К.Н. Анненкова, Е.В. Васьковского, А.М. Гуляева, Д.И. Мейера, К. Неволина, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, В.И. Синайского, Н.Н. Товстолеса, В.М. Хвостова, Г.Ф. Шершеневича.

Во времена действия советских гражданских кодексов 1922 и 1964 гг., проблемы права общей собственности нашли отражение в трудах Л.Н. Баховкина, А.В. Бенедиктова, Д.М. Генкина, А.А. Ерошенко, М.В. Зимелевой, О.С. Иоффе, М.Я. Кирилловой, Н. Кнебельмана, А. Кусикова, Н.Ю. Линниковой, Р.П. Мананковой, М.Г. Марковой, В.Ф. Маслова, А.И. Масляева, В.П. Мозолина, П. П. Каська, И.В. Павлова, М.В. Самойловой, Х.В. Сеппа, Ш. Тагайназарова, М.К. Умуркулова, Р.О. Халфиной, М.Г. Шах и других ученых.

Среди современных авторов, в чьих работах рассматриваются проблемы общей долевой собственности, можно назвать имена И.А. Дроздова, С.А. Зинченко, П. В. Крашенинникова, Л.Ю. Леоновой, В.Н. Литовкина, М.Г. Масевич, Н.Н. Мисника, Г.Д. Отнюковой, Н.Н. Пахомовой, К.И. Скловского, В.Р. Скрипко, Е.А. Суханова, Е.В. Татаринцевой, Ю.К. Толстого, Н.К. Толчеева, П. Н. Тютюника, В.А. Фогеля, А.П. Фокова, А.М. Эрделевского и других.

**Целью работы** является исследование вопросов общей долевой собственности, включающее как систематизацию и оценку научных знаний, накопившихся в гражданском праве за десятилетний период действия ГК РФ, так и выявление проблем, связанных с регулированием данного института, которые ранее не подвергались рассмотрению; определение качества и эффективности функционирования правовых норм, посвященных праву общей долевой собственности на основе анализа накопленной правоприменительной практики за последнее десятилетие; разработка предложений по совершенствованию законодательства в данной области.

Такая цель предопределила следующие **задачи:**

* исследовать историческое начало института общей долевой собственности, выявить закономерности его развития и влияние па современное законодательство;
* проанализировать и обобщить судебную практику применения норм об общей долевой собственности;
* определить качество и эффективность функционирования правовых норм об общей долевой собственности на протяжении десятилетнего срока применения ГК РФ на основе судебной практики;

-выявить пробелы и противоречия в действующем законодательстве, относящиеся к исследуемому институту;

- разработать рекомендации и предложения по совершенствованию некоторых норм закона в данной области.

**Объект исследования** составляют урегулированные нормами гражданского права общественные отношения в рамках общей долевой собственности.

**Предмет исследования** нормы гражданского законодательства.

**Методологическую основу** исследования составили наряду с основным методом диалектики частно-научные методы: формально-логический, сравнительно-правовой, системно-аналитический, исторический, описательный и другие методы.

**Структура дипломной работы** определяется поставленными задачами и целями научного исследования и включает в себя введение, три главы, заключение и библиографический список.

# Глава 1. Право общей долевой собственности: формирование и понятие

# 1.1 Возникновение и развитие правового регулирования общей долевой собственности

В юридической науке признается, что долевая собственность является творением римского права, а совместная собственность разработана германскими юристами.

Некоторые ученые вообще отрицали наличие на Руси в IX-XIV вв. такого института, как право собственности, говоря о том, что в этот период существовало «только владение вещами». Полагаем, что это не совсем правильная точка зрения, т.к. письменные источники красноречиво говорят о существовании права общей собственности.

Обратимся непосредственно к письменным памятникам права в Древней Руси. В статьях 72 и 73 Русской Правды указывается: «Аже межю перетнеть бортную, или ролейную разореть, или дворную тыном перегородить межю; аже дуб подотнеть знаменьных или межныи...». Как видим, Правда упоминает о меже бортной, ролейной, дворной, также о дубе знаменитом или межном, что свидетельствует о разграничении земель. Но речь здесь не идет о выделении земельных участков в индивидуальную собственность. «Это право собственности на недвижимость мыслится еще не как нечто принадлежащее отдельному лицу, а той или другой семье в целом (семейная собственность). Участок земли, на котором сидит и от которого питается семья, представляется непременной принадлежностью этой семьи, ее материальным базисом. Отчуждение земли частным актом вообще в эту эпоху немыслимо».

Как было упомянуто ранее, по прекращении родового владения, семьи отделялись от рода и получали в надел земельные участки. На Руси такие земли назывались «отчинами», которые составляли все еще собственность всего семейства и могли быть отчуждаемы с дозволения членов этого семейства».Поэтому в законодательстве России право собственности называли «вечным и потомственным владением». Это является доказательством того, что общая собственность сформировалась ранее индивидуальной. В Русской Правде неоднократно упоминается о «дворе». Здесь, видимо, имеется в виду семейный двор. Далее, в этом же письменном памятнике русского права находим нормы, согласно которым родственники становились общими долевыми собственниками при наследовании имущества: «Аже кто умирая разделить дом свои детем, на том де стояти, поки без ряду умреть, то всем детем, а на самого часть дати души» (ст. 92); «аже жена сядеть по мужи, то на ню часть дати; на что на ню муж возложить, тому же есть госпожа. Будуть ли дети, то, что первое жены, то то возмуть дети, матери своея» (ст. 93).

Подытоживая вышесказанное, необходимо отметить следующее.

Во-первых, в древний период право общей собственности в России еще не имеет четко выраженных правовых форм, хотя сам процесс формирования данного института уже начался. Русское право в то время находилось на примитивной стадии своего развития, в чем мы убедились при анализе норм Русской Правды.

Во-вторых, Русская Правда застает российское государство на том этапе его общественного развития, когда происходит упадок родового быта, «отдельные семьи, входящие в состав общин и родов, долго - из поколения в поколение сидят на известном участке и улучшают его своим трудом, на фоне общинной или родовой собственности вырисовывается собственность семейная: каждая семья начинает считать занимаемый ею участок исключительно своим в противоположность другим семьям того же рода или общины». Таким образом, произошло выделение отдельных семей из рода, члены которой обладают правом владения и пользования общим имуществом, а право распоряжения, видимо, было возможно лишь с согласия всех членов семьи. Этот принцип соглашения при распоряжении общим имуществом, как мы знаем, до сих пор является одним из основополагающих в праве общей долевой собственности.

Псковская Судная Грамота представляет следующую за Русской Правдой ступень в развитии рассматриваемого нами института в отечественном законодательстве. При наличии определенных сходств между двумя названными актами все же можно увидеть значительную разницу в нормах об общей собственности. Сходство, на наш взгляд, можно проследить в том, что большинство статей Псковского закона, регулирующие имущественные отношения, по-прежнему посвящено поземельному владению. В то же время в памятнике XV в. можно усмотреть появление некоторых норм (хотя поверхностных), которые могут послужить достоверными фактами формирования права общей долевой собственности.

Во-первых, признается поместное и вотчинное владение землей, а также строго запрещается продавать поместные земли как не составляющие полной собственности владельца: «а которому человеку будет кормля написана в рукописании, а за грамотами владеть земельными учнет или исадскими, а продаст тую землю или (и) сад, или иное что, а доличает этого человека, ино ему земля та, или сад, или иное выкупить, а свою кормлю покрал» (ст. 72).

Во-вторых, статьи 104, 106 Псковской Грамоты упоминают о «грамотахдвои или трои или пятеры на одну землю, или на воду, или на один двор, или на одну клеть,... ино им правда давши да деля (т) поделом, и по серебру, колко серебра ино и доля ему по тому числу...; «а кто с ким растяжутся о земли или о борти, да положат грамоты старые и купленную свою грамоту, и его грамоты зайдут перед господою покладут, да и межников возмут, и той отведут у стариков по своей купной грамоте свою часть....». В указанных нормах устанавливается владение несколькими лицами такими видами недвижимости, как земля, вода, двор, клеть. Кроме того, речь идет об установлении общего владения по особым грамотам.

Следующим близким к нам по времени письменным документом является Соборное Уложение Алексея Михайловича 1649г. Необходимо отметить, что Уложение хотя и представляет собой объемный и более упорядоченный памятник русского права, но в нем содержится немного норм, относящихся непосредственно к праву общей долевой собственности. Тем не менее, глава 17 Уложения «О вотчинах» обогащает наши знания о развитии права общей собственности. Например, из статей 13, 14, 15 Уложения можно выделить следующие важные положения:

1. нераздельное владение родственниками, в частности членами семьи вотчиной: «А будет после, которого вотчинника его дана, будет детям его, сыновьям двум или трем человеком вопче, и им тою вотчиною владеть всем»;
2. равенство долей: «и тем умершаго детем имения отца их или матери разделити по жеребьям всем поровну, чтобы из них никто изобижен не был»;
3. распоряжение общей вотчиной возможно только по соглашению всех: «а будет после отца их останутся многия долги, похотят они ту вотчину продать, или заложить, и им та вотчина продать, или заложить всем же вопче»;
4. право свободного распоряжения вотчинником своей долей: «...и один из них тоя отцовская вотчины свой жеребей, для своих недостатков, похочет продать, или заложить, и ему той свой вотчинной жеребей, продать или заложить вольно»;

5) при недостижении согласия между вотчинниками спор разрешался путем обращения к государю: «а будет братия его тоя отцовской вотчины с ним розделити не похотят, и учнут бити челом государю, чтобы государь пожаловал их и велел у них за тот брата их вотчинной жеребей взяти брату их деньги, и у них за тот вотчинной жеребей велеть брату их взятии деньги, по оценке, чего та вотчина стоит».

Изложенные выше положения свидетельствуют о начале формирования более четких правил об общей долевой собственности на Руси. Мы можем указать на такие наиболее характерные его черты: каждый из сособственников имел долевое право собственности на всю вещь в целом; закон исходил из презумпции равенства долей; распоряжение общим имуществом (отчиной) в целом было возможно только по соглашению всех; каждый участник общей собственности мог свободно отчуждать и обременять свою долю; при не достижении согласия по поводу управления общей вещью спор разрешался государем.

Далее, следует указать на то, что в Уложении особое внимание уделяется последствиям отчуждения семейной вотчины кем-либо из родственников. Так, в ст. 13, в частности, сказано: «а будет большой брат ту вотчину кому продаст или заложит, с меньшими братьями не поговоря,... а как будут они в возрасте... учнут государю бити челом, в указанные сорок лет, и с суда про то сыщется допряма, что тот их брат их вотчину продал, без их ведома, для своего пожитку, а не для платежу отцова долгу и тоя вотчины их жеребьи взяв у того, кому та их вотчина будет продана, или заложена, отдать им, а на большом брате велеть,...тому, кому те вотчинные жеребьи проданы, или заложены, доправить деньги сполна, а большого их брата вотчинному жеребью быти в продаже попрежнему. А будет тот вотчинной жеребей похотят меньшие братия выкупит, и им тот жеребей выкупить по государеву указу».

Вышеприведенный отрывок толкуем следующим образом: совершенная одним из участников общей собственности сделка по отчуждению долей, ему не принадлежащих без согласия остальных признавалась действительной только в отношении доли самого отчуждателя, но не в отношении долей других участников общей собственности. Последние имели право выкупить свои доли обратно в течение сорока лет. Здесь необходимо обратить внимание на то, что такое положение противоречит современному российскому законодательству. Сделка по отчуждению общего имущества без согласия сособственников признается ничтожной. Пока не произведен раздел общего имущества, любые сделки по распоряжению, как в отношении всего имущества, так и его части, должны совершаться только по соглашению всех сособственников (п. 1 ст. 246 ГК РФ). Поэтому, отчужденное одним из сособственников общее имущество без согласия остальных нельзя считать проданным из его доли. Уложением, как мы видели, допускалось прямо противоположное. Объяснить такое явление, по нашему мнению, можно тем, что объектом общей долевой собственности признавалась земля, которая была единственным средством пропитания.

Изучение норм Уложения Алексея Михайловича позволяет прийти к выводу о том, что в тот период уже имелись отчетливые признаки общей долевой собственности.

Последующие нормативные акты России, принятые в XVIII в. не содержат норм, заслуживающих анализа для целей нашего исследования. Таким образом, можно отметить, что по юридической технике институт долевой собственности в русском праве в XVIII в. уступал своему аналогу в западных странах.

Большой интерес в плане изучения истории развития права общей собственности представляют, несомненно, нормы Свода Законов гражданских 1900 г. Понятие права общей собственности содержится в ст. 543 т. Х ч. 11, в соответствии с которой право собственности, принадлежащее двум или многим лицам на одно и то же имущество, есть право собственности общей; оно называется также правом общего владения. Из приведенной нормы следует, что законодатель употребляет термины «право собственности общей» и «право общего владения» как тождественные. Полагаем, что причина такого отождествления лежит именно в длительном историческом развитии права общей собственности. Как указывалось выше, в древние времена было распространено родовое владение землей, а земледелие явилось основным следствием возникновения права общей собственности. На территории России получило известность так называемое общинное владение, которое имело «совершенно особый характер».

Свод законов гражданских следует признать значительным правовым явлением в истории отечественного права, прерванным, к сожалению, социалистической революцией 1917 г.

Следующий этап в развитии института права общей собственности в нашей стране относится к советскому периоду. После Октябрьской социалистической революции гражданское право, как известно, подверглось значительным изменениям. «Революционное правосознание рассматривалось Лениным как важнейший источник при подготовке проекта Гражданского кодекса», ГК РСФСР 1922 г. представлял собой закон социалистического права, центральным институтом которого признавалось право собственности, а государственной форме собственности уделялось особое внимание, т.к. она должна была гарантировать «сохранение командных высот за государственным сектором экономики». Государственная социалистическая собственность носила «всенародный характер», который выражался в том, что «единым и единственным собственником всех государственных имуществ являлся весь советский народ в лице своего социалистического государства».

Право общей собственности регулировалось ГК 1922 г. только пятью статьями. Согласно ст. 61 право собственности может принадлежать двум или нескольким лицам сообща, по долям (общая собственность). Как видим, указанная норма не разграничивает общую долевую и общую совместную собственность. По выражению М. Рейхеля статьи ГК РСФСР 1922 г., посвященные общей собственности, представляли собой «абстрактную конструкцию,... они были абстрагированы от характера объекта собственности, цели установления общей собственности и характера отношений между участниками общей собственности».

Статья 62 устанавливала, что владение, пользование и распоряжение общей собственностью должно производиться по общему согласию всех участников, а в случае разногласия - по большинству голосов.

В последующие периоды развития советского гражданского права в нем произошли существенные изменения. С принятием нового ГК 1964 г. уже разграничиваются не только общая долевая и совместная собственность (супругов и колхозного двора), но и появляется ряд новых норм по общей собственности.

Характеризуя право общей собственности по ГК 1964 г. необходимо указать на такую важную норму, как ст. 116. Согласно ей имущество может принадлежать на праве общей собственности двум или нескольким колхозам или иным кооперативным и другим общественным организациям, либо государству или одному или нескольким колхозам или иным кооперативам и другим общественным организациям, либо двум или нескольким гражданам. Первое, что бросается в глаза - перечисление возможных участников общей собственности. Для права общей собственности в советский период существенное значение придавалось субъектам права, поскольку возникал вопрос, могут ли быть участниками общей собственности разнородные субъекты: государство, социалистические организации, граждане. В советском гражданском праве вопрос этот вставал потому, что в зависимости от субъекта права менялись вид и форма права собственности. Нельзя было допускать существования общей собственности государства и граждан на один объект: право общей долевой собственности государства и граждан, кооперативных или других общественных организаций и граждан подлежит прекращению в течение одного года, исчисленного со дня возникновения общей собственности (ст. 123 ГК РСФСР). В принципе, образование общей собственности между разнородными субъектами гражданского права было возможным, но оно носило лишь временный характер: производился или раздел имущества в натуре (если раздел был возможен) или доля государства продавалась гражданам. Как правило, общая собственность в советский период встречалась чаще всего в личной собственности граждан. При этом, основными чертами общности имущества, принадлежащего гражданам на праве личной собственности, были: а) производность от социалистической собственности и б) потребительское назначение, которое проявлялось в том, что личная собственность служила целям «удовлетворения материальных и культурных потребностей в тех целях, когда такое совместное использование является необходимым или желательным». О возможности совместного использования гражданами имущества для предпринимательской деятельности по гражданскому закону в советский период не могло быть и речи.

Что касается долевой собственности колхозов, иных кооперативных или общественных организаций, то его значение сводилось в основном к «сотрудничеству, взаимопомощи социалистических организаций и объединения их усилий в достижении конкретной хозяйственной или иной цели».Значительное распространение общая долевая собственность в СССР получила в межколхозном хозяйстве.

Еще одной характерной чертой ГК 1964 г. по сравнению с предшествующим кодексом является появление четких норм, более детально регулирующих правомочия общих долевых собственников. При этом закон разграничивает осуществление собственником своих правомочий, как в отношении общего имущества, так и в отношении их долей.

Приведенные выше общие положения о развитии правового регулирования общей долевой собственности ни в коей мере не претендуют на законченность анализа, т.к. историко-правовой материал является слишком обширным. Тем не менее, приведенный исторический материал служит нам базой для дальнейшего исследования.

# 1.2 Понятие общей долевой собственности в современном гражданском праве

Вещь на праве собственности может принадлежать как одному (одна вещь - один собственник), так и нескольким лицам (одна вещь - несколько собственников). По известному из римского права учению одна и та же вещь не может быть предметом двух или нескольких прав собственности, но одно и то же право собственности на одну и ту же вещь может принадлежать нескольким лицам.

Пункт 2 ст. 35 Конституции Российской Федерации гарантирует право каждого иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.

Известно, что общая собственность не существует как особая форма или разновидность права собственности. Общая собственность - не особый вид собственности, а «лишь правовая форма совместного обладания одним и тем же имуществом на праве собственности нескольких лиц», она «как таковая не представляет собою какого-то особого вещного права, она является осложнением права собственности, заключающимся в том, что право принадлежит нескольким лицам». Норма п. 1 ст. 244 ГК о том, что имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности, указывает на самый важный признак - одновременная принадлежность имущества нескольким лицам, т.е. всегда имеются два или более собственника (множественность) при наличии одной и той же вещи (или совокупности вещей) в качестве объекта. Данную модель права собственности справедливо называют «сложноструктурной».

При общей собственности не создается никакого особого правового режима ни по субъектам, ни по объектам, ни по содержанию. Субъектов права общей собственности ГК РФ именует «участниками общей собственности». Ими могут быть граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, т.е. все перечисленные в п. 2 ст. 212 ГК лица (речь идет об участниках общей долевой собственности). Итак, общая долевая собственность может возникнуть между любыми лицами, которые в соответствии с законом признаются субъектами гражданского права, причем в любых сочетаниях, а не только между гражданами или юридическими лицами в отличие от совместной собственности. Субъектам общей собственности, как и единоличному (индивидуальному) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом в соответствии с п. 1 ст. 209 ГК РФ.

Важно подчеркнуть, что имущество может принадлежать нескольким лицам (множеству лиц), которые не образуют особого субъекта права, а остаются самостоятельными.

Итак, первым признаком права общей собственности является множественность субъектов, сохраняющие независимость и имущественную самостоятельность по отношению друг к другу.

Что касается объекта права общей собственности, ГК РФ устанавливает, что им, как правило, является неделимая вещь либо вещь, которая не подлежит разделу в силу закона (п. 4 ст. 244). В то же время не исключается образование общей собственности и на делимое имущество в случаях, предусмотренных законом или договором. Принципиальным признается объект как единое целое. Участники могу иметь на праве общей собственности любое имущество, в том числе делимое и неделимое, одну вещь или несколько вещей. Важно, что характерной чертой рассматриваемого права является именно единство объекта. Иными словами, несколько лиц имеют на праве собственности одну вещь (вещи) без внешнего обособления отдельных частей.

Наиболее типичным случаем возникновения права общей долевой собственности является поступление в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения либо не подлежит разделу в силу закона (п. 4 ст. 244). Сюда могут быть отнесены следующие наиболее распространенные юридические факты: обнаружение клада (п. 1 ст. 233); переход наследственного имущества к двум или нескольким лицам (ст. 1164); смешение вещей, определенных родовыми признаками и другие случаи. ГК РФ прямо не называет «случайное смешение или слияние» движимых вещей, определенных родовыми признаками в качестве основания возникновения права общей собственности.

Далее, существенной особенностью общей долевой собственности признается то, что каждый из участников во всем общем имуществе обладает определенной долей. Известно, что в юридической литературе велись активные споры о том, что подлежит делению в общей долевой собственности: право, содержание права или экономическая ценность. Мы не будем останавливаться на освещении всех точек зрения по данному вопросу, а укажем, что законодатель в главе 16 ГК РФ исходит из презумпции доли в праве.Действительно, именно субъективное право собственности является долевым, т.е. разделенным между всеми участниками.

Иногда на практике допускается терминологическая небрежность, когда речь идет о преимущественном праве покупки доли: путают долю в праве с правом на долю. В первом случае речь идет о разделении права собственности на общее имущество между участниками долевой собственности. Конструкция «доля в праве» общей собственности (идеальная или абстрактная доля) призвана показать, что каждому сособственнику принадлежат все три правомочия (владения, пользования и распоряжения) в совокупности, но не в полном объеме. Приобретая долю в праве, лицо становится сособственником, который осуществляет все правомочия в отношении общего имущества. Передача права на долю в хозяйственном обществе означает преемство обязательственных прав.

Когда говорят о долях отдельных участников общей собственности, то под этим подразумевают принадлежность к этой общности и ее последствия. Прежде всего, будучи участником долевой собственности, каждый вправе осуществлять свои правомочия собственника в отношении общей вещи, но право это ограничено подобными, же правами других сособственников, и поэтому является долевым. Реализуя возможности, которые составляют содержание права общей собственности, ее участники в отличие от индивидуального собственника не осуществляют свои субъективные права в полном объеме, а лишь частично. Иными словами, каждый сособственник в отношении общего имущества наделяется частью правомочия владения, частью правомочия пользования и частью правомочия распоряжения, которые должны осуществляться по соглашению всех участников (п. 1 ст. 246 и п. 1 ст. 247). Таким образом, доказанным и общепризнанным является теория, согласно которой делится само право собственности. Действующий ГК РФ также следует этому принципу. При общей долевой собственности делится не вещь на части, а право на эту вещь в долях.

В практике часто встречаются категории дел, связанных с долей в праве. Суды придерживается той позиции, что доля выступает не как часть вещи и не как право на часть вещи, поэтому доля должна указываться в виде дроби или процентов. Как следует из постановления ФАС Московского округа по смыслу ст. 245 ГК определение долей в праве общей собственности производится в дробях или в процентах, поскольку иное повлекло бы утрату многосубъектности этого права.

В Информационном письме Президиума ВАС РФ от 25.07.2000 № 56 «Обзор практики разрешения споров, связанных с договорами на участие в строительстве» отмечается, что общее имущество является общей собственностью и доли следует определять, руководствуясь ст. 245 ГК. Однако в договоре отсутствовало условие о порядке определения размера доли каждого участника. При таких обстоятельствах суду следовало оценить представленные сторонами документы о фактических затратах сторон в создании объекта долевой собственности и определить размер доли каждого пропорционально размеру вкладов сторон, произведя денежную оценку этих вкладов.

Из принадлежности к этой общности у субъекта возникают обособленные (индивидуальные) права. Каждый участник долевой собственности вправе распорядиться принадлежащей ему долей, вправе требовать выдела ему доли. Право распоряжения своей долей участником является наиболее характерной чертой права общей долевой собственности. Главные индивидуальные и общие правомочия участников долевой собственности:

-владение, пользование и распоряжение общим имуществом осуществляются по соглашению всех участников;

* раздел общего имущества осуществляется по соглашению всех участников;
* коль скоро у отдельного сособственника имеется доля в праве, то он ею вправе распоряжаться самостоятельно (продать, подарить, завещать, отдать в залог и т.д.);

- каждый сособственник вправе требовать выдела своей доли. Особенности осуществления этих правомочий будут освещаться в следующей главе.

Хотя содержание права общей собственности образуют те же по наименованию и по характеру правомочия, что и у других субъектов права собственности, но все же имеются существенные различия в осуществлении субъективных прав участниками общей долевой собственности. Множественность субъектов права собственности при наличии одного и того же объекта оказывает прямое влияние на характер правового отношения. Ввиду этого правоотношение общей долевой собственности отличается значительной сложностью и своеобразием. По мнению большинства ученых, правоотношение общей долевой собственности характеризуется тем, что здесь можно выделить как внешние абсолютные), так и внутренние (относительные) отношения,Нормы ст. 209 ГК указывают на общее содержание субъективного права собственности путем определения тех действий, которые дозволены самому управомоченному (собственнику). Применительно к праву общей собственности, реализация субъективного права происходит также путем юридических дозволений, которые предоставляют участникам такие же правомочия (владение, пользование и распоряжение), как и классическое право собственности, но с той лишь разницей, что в первом случае этими правомочиями наделены одновременно несколько лиц. Управомоченный субъект в праве общей собственности представлен множеством лиц. Участники права общей собственности в отношениях со всеми третьими лицами выступают «как одно целое». Дело в том, что множественность сособственников представляет собой своего рода коллектив, общность в глазах всех третьих лиц.

Поэтому все остальные лица, которые вступают в правовые связи с общими собственниками, имеют дело с «единым общим собственником».

Таким образом, абсолютное (внешнее) правоотношение, в которое вступают участники общей собственности, по сути, мало чем отличается от обычного права собственности:

-осуществление «общего» субъективного права заключается в активных действиях собственников, направленных на владение, пользование и распоряжение имуществом;

-управомоченным субъектом правоотношения является «комплекс» собственников, который противопоставляется всем третьим лицам;

-объектом правоотношения является общее индивидуально-определенное имущество, т.е. предмет материального мира;

-защита права общей собственности осуществляется традиционными вещно-правовыми способами.

Наиболее значимыми, конечно, являются внутренние взаимоотношения участников общей долевой собственности.

Наличие более одного носителя права собственности на один и тот же объект, впрочем, как и любая множественность лиц неизбежно ведет к установлению внутренних отношений между самими собственниками. Нормы главы 16 ГК РФ, посвященные праву общей долевой собственности, направлены на подробное регулирование вопросов взаимодействия их участников. Отсюда следует, что законодатель преследует главную цель - координировать их внутренние отношения. Тем самым между участниками складываются определенные правовые отношения, которые носят относительный характер. Как известно, относительное правоотношение характеризуется как такое правовое отношение, в котором управомоченному противостоит определенное обязанное лицо. Участники (управомоченный и обязанный) в относительном правоотношении конкретно определены или, как говорят «известны поименно». Управомоченный субъект, будучи связанным с конкретным обязанным лицом, осуществляет свое субъективное право, главным образом, путем требования на совершение определенных действий от обязанного лица. Обычно модель относительного правоотношения используется при характеристике обязательства, которое является самым распространенным видом относительного правоотношения.

По нашему мнению, внутренние отношения участников долевой собственности проявляются по-разному. Во-первых, во внутренних отношениях складываются отношения, близкие к обязательствам в традиционном понимании по типу «должник-кредитор», в которых проявляется возможность управомоченного осуществить свое субъективное гражданское право посредством требования от конкретного обязанного лица совершения определенных действий или воздержания от совершения действий. Сособственники вынуждены вступать в относительные связи друг с другом, однако абсолютное правоотношение, в котором каждый должен уважать право остальных участников, является главенствующим. Тем не менее, указанные правомочия являются индивидуальными, и при их реализации неизбежно возникает относительная связь между сособственниками:

* право на увеличение своей доли в праве на общее имущество участником, который за свой счет произвел неотделимые улучшения общего имущества, т.е. право на перерасчет доли (п. 3 ст. 245);
* право на распоряжение своей долей (п. 2 ст. 246);
* право на предоставление во владение и пользование части общего имущества, соразмерной доле участника, а также право на соответствующую компенсацию от других участников (п. 2 ст. 247);
* право участника на преимущественную покупку доли в случае ее возмездного отчуждения постороннему лицу (ст. 250);
* право на выдел своей доли из общего имущества (п. 2 ст. 252);
* право на выплату стоимости доли, если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу (ч. п. 3 ст. 252).

Во-вторых, существуют и общие правомочия: общее владение, общее пользование и общее распоряжение общим имуществом. Основополагающим принципом осуществления всех этих правомочий признается соглашение сособственников.

Мы указали на самые основные признаки, которые присущи праву общей долевой собственности. Но ограничиться этими самыми общими замечаниями означает лишь указать на поверхностные, формальные черты права общей долевой собственности. В интересах всестороннего выявления правовой природы анализируемого института целесообразно сосредоточить наше дальнейшее внимание на содержании права общей долевой собственности. Принципиальное значение при изучении права общей долевой собственности имеют субъективные права участников, т.е. правомочия, юридические возможности, которыми они обладают. Весьма ценно замечание С.С. Алексеева относительно субъективных гражданских прав: «субъективные права есть своего рода центр, узловой пункт содержания права, его структуры, к нему... стягиваются все нити правового регулирования, все частицы, «атомы» правовой материи». Поэтому в дальнейшем мы будем уделять больше внимания субъективным правам участников общей долевой собственности, потому, что только при их изучении можно будет познать исследуемый нами институт.

Следует заметить, что нормы, регулирующие взаимоотношения участников общей собственности в ГК РФ имеют некоторые отличия от гражданских кодексов других стран. В российском ГК отношения участников долевой собственности помещены в разделе «Право собственности и иные вещные права», что указывает, прежде всего, на вещный характер правомочий сособственников. Основная идея российского законодателя, как нам представляется, заключается в том, чтобы содействовать переходу общего имущества из рук нескольких сособственников в руки одного из них для установления индивидуального права собственности (вернее, сохранить право собственности). В общей долевой собственности по российскому ГК превалирует сильное вещное начало. Стоящие друг возле друга субъективные права участников общей долевой собственности одинаково сильны, но их осуществление каждым из них ограничено: они осуществляются каждым частично в отношении общего имущества. На это указывают нормы главы 16 ГК РФ, посвященные ключевым правомочиям: владению, пользованию и распоряжению общим имуществом.

Изучение исторического материала убедительно показывает, что право общей долевой собственности является одним из древнейших институтов гражданского права. Уже на самом раннем этапе развития права у разных народов можно обнаружить некоторые черты конструкции права общей долевой собственности. Правовое регулирование исследуемого нами института постепенно совершенствовалось, о чем свидетельствуют предписания письменных памятников права. В них мы находим нормы о понятии и признаках общей долевой собственности, принципе равенстве долей, праве свободного распоряжения долей, порядке осуществления общих правомочий в отношении общего имущества. Обращение к нормам древних русских законов позволяет выявить первые зачатки преимущественного права покупки доли. Сравнительный анализ норм исторических письменных источников и современного законодательства позволяет отметить, что многие положения, посвященные регулированию права общей долевой собственности, в значительной степени сохранили свое значение и по сегодняшний день. В то же время было замечено, что отдельные нормы в современном гражданском праве не применяются, а вошли лишь в историю права.

Современное регулирование общей долевой собственности построено с учетом основных достижений цивилистической мысли предшествующих периодов, поэтому понятие и основные признаки этого института остаются, в основе своей неизменными.

**1.3 Объекты права общей долевой собственности**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Первый юридический признак вещи - доступность обладанию.

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

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

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

Второй юридический признак вещи - материальность.

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

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

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

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

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

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

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

Наконец, в-третьих, ГК РФ уже в первой статье подчеркивает, что гражданское законодательство исходит из свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав. Постулируется, что граждане и организации приобретают и осуществляют их своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству его условий.

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

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

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

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

# Глава 2. Содержание субъективного права общей долевой собственности

# 2.1 Владение, пользование и распоряжение общим имуществом

Известно, что осуществление правомочий владения, пользования и распоряжения общим имуществом участниками долевой собственности имеет специфику, которая предопределена самой сущностью общей долевой собственности. При анализе порядка осуществления правомочий сособственниками следует исходить из самого понятия общей долевой собственности, о котором мы писали чуть выше. Оно характеризуется тем, что распространяется на все имущество и принадлежит в соответствующих долях нескольким лицам, а за каждым участником закрепляется определенная доля в праве собственности на все общее имущество. Принадлежность имущества нескольким субъектам предполагает осуществление права собственности всеми этими субъектами и ни один из сособственников не может владеть, пользоваться и распоряжаться общим объектом исключительно по своему усмотрению. Поэтому понятно императивное установление законодателя о том, что владение, пользование и распоряжение общим имуществом осуществляются только по соглашению всех участников общей долевой собственности.

Поясняя значение термина «соглашение» в ГК РФ, М.И. Брагинский указывает, что «основной конститутивный признак соглашения - совпадение воли сторон». При общей собственности, - как пишет ученый, - речь идет о единогласии всех участников независимо от того, предусмотрено ли это специально в законе (например, п. 1 ст. 247), или законодатель ограничивается указанием на необходимость достижения соглашения между сторонами (например, ст. 248). По справедливому замечанию Д.М. Генкина «владение, пользование и распоряжение объектом в целом должно осуществляться в единых волевых актах».

Таким образом, соглашению участников долевой собственности присущи следующие черты:

1. единая воля в виде соглашения всех участников долевой собственности по поводу общего имущества слагается из воль отдельных собственников, в связи, с чем соглашение участников общей собственности представляет собой двух- или многостороннюю сделку. Для нее необходимо выражение согласованной воли двух сторон либо трех или более сторон (п. 3 ст. 154).
2. при осуществлении правомочий собственников по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом размер доли не имеет значения: закон исходит из принципа равенства голосов независимо от того, как между ними распределены доли в праве.

Среди правомочий собственника распоряжение занимает особое место, поскольку собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц (п. 2 ст. 209). Как следует из п. 1 ст. 246 ГК распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется только по соглашению всех участников. Это характерно для всех национальных законодательств. Целесообразность такого предписания не вызывает никаких сомнений и объясняется следующим образом.

Во-первых, общая собственность устанавливается на все общее имущество в нераздельности, которое принадлежит только всем сособственникам вместе. Право каждого участника простирается на всю вещь и, соответственно, управомоченными на ее распоряжение являются все сособственники до тех пор, пока не прекратится общность. Отдельный участник не имеет права распоряжаться общим предметом, т.е. не может наделять предмет общей собственности вещными правами, ни отчуждать его как в целом, так и в части, ни изменять. Выражение «по соглашению всех участников» означает, что в случае несогласия хотя бы одного из участников общей собственности сделка не будет иметь юридической силы. Каждый сособственник может реализовать «право воспрещения» на распоряжение общей вещью, которое происходит от римского права.

Во-вторых, распоряжение общим имуществом возможно по общему согласию всех независимо от размера доли. «Как бы ни была мала доля отдельного участника при установлении единой воли, его воля имеет такое же значение, как воля другого участника, обладающего значительно большей долей».

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

Что касается правомочий владения и пользования общим имуществом, находящимся в долевой собственности, то они также осуществляются по соглашению всех участников, а при не достижения согласия - в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247). Непосредственное владение и пользование общим имуществом (проживание в доме, пользование каким-то предметом, например, видеокамерой, автомобилем) не могут быть неограниченно осуществлены всеми участниками, в связи, с чем возникает необходимость в установлении порядка пользования путем соглашения всех участников или судебным решением.

ГК РФ исходит из вещного характера правомочий участников долевой собственности. Это можно подтвердить при обращении к п. 2 ст. 247, согласно которому участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, т.е. речь идет о части материального объекта. Правильно подмечено Ю.К. Толстым, что «в тех случаях, когда во владение и пользование сособственника выделяется часть общего имущества, он наряду с сохранением права на долю в общей собственности приобретает также право на выделенную ему часть имущества. По своей юридической природе это право может быть отнесено к вещным». Действительно, в такой ситуации участник осуществляет правомочия собственника частью имущества, предоставленной ему в пользование, но он при этом ограничен правами других сособственников. Как следует из п. 17 постановления Пленума ВС СССР от 31.07.1981г. в пользование собственников могут быть выделены отдельные жилые помещения, в том числе и неизолированные. В другом постановлении Пленума ВС РСФСР говорится, что при установлении порядка пользования домом (ст. 247 ГК) каждому из сособственников передается в пользование конкретная часть строения, исходя из его доли в праве общей собственности на дом; при этом право общей собственности на дом не прекращается; выделенное помещение может быть неизолированным и не всегда точно соответствовать принадлежащим сособственникам долям. Теперь приведем пример из конкретного судебного дела. В процессе разрешения спора суд определил следующий порядок пользования нежилыми помещениями цеха изготовления металлоконструкций: один долевой собственник владеет и пользуется бытовыми помещениями 2 этажа, производственными помещениями 1 этажа; второй - владеет и пользуется нежилыми помещениями металлоконструкций. Как видим, суд, устанавливая порядок пользования, по общему правилу, предоставляет сособственнику часть общего имущества, которая, как правило, соответствует его доле.

Отсутствие в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» понятия общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения порождает неопределенность на практике. Такую ситуацию необходимо исправлять, и как можно быстрее, поскольку неопределенность в решении участниками общей долевой собственности вопросов владения и пользования приводит к злоупотреблению правом, не способствует развитию и совершенствованию правоотношений в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения. Существующее положение на практике создает ряд проблем, связанных с пониманием места и роли общего собрания участников долевой собственности, возможностью оспаривания и отмены его решений.

Исходя из изложенного, думается, было бы правильным внести в качестве дополнения в ст. 14 Федерального закона предлагаемое понятие правовой природы общего собрания участников долевой собственности. Ст. 14 закона следует дополнить пунктом следующего содержания: «Общее собрание участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения является органом согласования отнесенных Федеральным законом вопросов владения и пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения между участниками долевой собственности. При этом принятое на общем собрании решение, оформленное протоколом, подтверждает согласованное волеизъявление участников долевой собственности по владению и пользованию земельным участком, находящимся в долевой собственности».

Возможность судебного установления порядка владения и пользования общим имуществом реализуется участниками общей долевой собственности в силу наличия у них данного субъективного права и в рамках регулятивного правоотношения. Эту возможность не следует отождествлять с обращением за защитой нарушенного права, для которого необходимо наличие такого юридического факта, как нарушение субъективного права. Вмешательство суда в соответствии с правилами ГК РФ допускается лишь в случае не достижения согласия между сособственниками по порядку владения и пользования общим имуществом, а не для защиты нарушенного права. Российский законодатель уполномочивает суд определить порядок владения и пользования. Цель судебного установления порядка владения и пользования имуществом - разрешить спорную ситуацию, которая не была урегулирована самими сособственниками. Участники долевой собственности должны будут полностью признать и подчиниться решению суда, поскольку им самим не удалось достичь соглашения по поводу владения и пользования имуществом, хотя они и обладали такой возможностью. Судебное решение признается таким же юридическим фактом, как и соглашение участников по установлению порядка владения и пользования, влекущим изменение в существующем правоотношении. Это будет как раз то явление, когда «закон в определенных случаях предоставляет суду право совершать действия, имеющие значение одного из юридических фактов, с которыми связано преобразование правоотношения». Поэтому судебное установление порядка владения и пользования общим имуществом имеет материально - правовое, а не процессуально-правовое значение.

Суду также необходимо учитывать специфику отношений, способствуя тем самым более эффективному урегулированию спорных вопросов между сособственниками. Обычно суд выбирает наиболее приемлемое решение, максимально полно и правильно отражающее обстоятельства конкретного дела. Формулировка закона «в порядке, устанавливаемом судом» (п. 1 ст. 247) означает, что при установлении порядка владения и пользования в одном случае суд может поступить таким-то образом, в другом - по-иному, при этом всегда учитывается фактически сложившийся порядок пользования имуществом и другие обстоятельства, заслуживающие внимания. Поэтому довод о том, что «не считаясь с желанием сособственников, суд может определить лишь порядок владения и пользования общим имуществом...», не представляется верным. При обращении к судебной практике можно выявить, что фактически сложившемуся порядку пользования и иным заслуживающим внимания обстоятельствам придается первостепенное значение. Из п. 37 совместного постановления пленумов ВС РФ № 6 и ВАС РФ № 8 следует, что при определении порядка пользования общим имуществом судам следует учитывать фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.

Известно, что субъективное право служит удовлетворению интереса. Согласно п. 2 ст. 1 ГК граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Суд в рассматриваемом нами случае призван не только установить порядок владения и пользования, но и удовлетворить интерес участников во владении и пользовании общим имуществом. По замечанию А.В.Малько «все интересы, выраженные в праве, находятся под правовой защитой, и поэтому вполне правомерно рассмотрение их как «охраняемых законом». Принцип учета интересов собственников при установлении порядка владения и пользования красной нитью проходит во всех судебных постановлениях. Например, как указывается в одном из постановлений «суд, разрешая спор по существу, правомерно исходил из того, что подлежат удовлетворению те требования, которые не нарушают интересов ответчика; данный порядок учитывает интересы обоих собственников спорного помещения, соответствует их долям собственности и составлен с учетом процентного соотношения основной и вспомогательной площади; выводы суда соответствуют положениям ст. 244, 247 ГК».

Еще один момент, на который следует, по-нашему мнению, указать - это то, что судебный процесс по установлению порядка пользования общим имуществом по ГК РФ не представляет такого резкого и определенного распределения ролей сторон - истцов и ответчиков. В процессе все участники преследуют одинаковую цель - удовлетворение интереса. Кроме того, они получают с помощью суда такое решение, которое установило бы приемлемый для всех сособственников порядок владения и пользования. Суд должен разрешить полностью вопросы владения и пользования общим имуществом.

Необходимо указать, что возможность установления порядка владения и пользования общим имуществом через суд реализуется участниками общей собственности в рамках регулятивного правоотношения.

Взаимоотношения участников долевой собственности по использованию общей вещи должны быть урегулированы с тем, чтобы:

* установить формы реального владения и пользования общим имуществом (предоставление во владение и пользование участнику части общего имущества, поочередное владение и пользование и др.),
* максимально охранить интересы всех сособственников, сочетая при этом как личные, так и общие интересы.

Итак, изучив особенности судебного порядка установления владения и пользования общим имуществом, можно указать на следующее:

-судебное установление порядка владения и пользования общим имуществом является юридическим фактом для изменения существующего правоотношения и имеет материально-правовой характер;

-суду предоставлены широкие полномочия при установлении порядка пользования общим имуществом, он занимает активную позицию, но при этом учитываются интересы всех участников долевой собственности, и принимаются во внимание фактически сложившийся порядок пользования и иные обстоятельства.

# 2.2 Преимущественное право покупки доли

Каждая условная часть (доля в праве) общего имущества принадлежит только участнику долевой собственности, которой он может свободно распоряжаться. На основании п. 2 ст. 246 участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК. Из смысла приведенной нормы следует, что закон признает незыблемым то положение, что каждый из участников вправе распоряжаться самостоятельно своей долей, но вместе с тем, другим соучастникам предоставляется преимущественное право покупки отчуждаемой доли.

Определение преимущественным правам впервые в отечественном гражданском праве было дано В.П. Грибановым, под которыми он понимал такие случаи, когда «при всех прочих равных условиях преимущество предоставлено законом определенной группе лиц, обладающих какими-то особыми признаками». Некоторые авторы выделяют преимущественные права в отдельный институт, широко применяемый в гражданском праве.Преимущественному праву покупки доли в праве общей собственности присущи все родовые признаки института, в связи с чем, он обладает следующими чертами:

-возникает только в случаях и на условиях, которые предусмотрены законом и, соответственно, носит императивный характер;

обеспечивает участникам общей собственности преимущество (привилегию) перед посторонним лицом при реализации правомочия покупки отчуждаемой доли;

* срок осуществления этого права строго определен;
* только сам управомоченный субъект может отказаться от этого права. Кроме того, преимущественное право покупки доли является непередаваемым правом. Согласно п. 4 ст. 250 уступка данного права не допускается. Такой запрет законодателя можно объяснить следующим образом. В случае разрешения уступки данного права постороннему лицу и даже кому-либо из сособственников не имело бы никакого смысла. Ведь сущность преимущественного права заключается именно в возможности ее непосредственного осуществления обладателями. Это неотъемлемое, законодательно установленное право для определенного круга лиц - долевых сособственников. Последние могут воспользоваться данным субъективным правом и осуществить его своей волей и в своем интересе, а могут и отказаться от него. Известно, что субъективное гражданское право осуществляется путем совершения тех действий, которые охватываются возможностью определенного поведения. Но осуществление гражданского права может заключаться и в не совершении определенных действий в тех случаях, когда закон предоставляет субъекту возможность воспользоваться правом.

Из смысла п. 1ст. 250 ГК следует, что преимущественное право покупки может быть реализовано участником общей долевой собственности в случаях возмездного отчуждения доли постороннему лицу. Такое правило установлено, как представляется, исходя из следующих соображений: а) в интересах ограничения изменения состава участников долевой собственности, и появления в нем посторонних лиц; б) удержания отчуждаемой доли участниками долевой собственности за собой.

Изучение современной юридической литературы позволяет отметить, что преимущественное право покупки доли не может быть отнесено к числу тщательно разработанных вопросов гражданского права. Это, скорее всего, является причиной неоднозначного подхода к правовой природе рассматриваемого права. Вызывают определенный интерес появившиеся в недавних публикациях размышления российских правоведов о том, является ли преимущественное право покупки вещным или обязательственным. Поскольку в советский период развития гражданского права подобный вопрос вообще не был предметом обсуждения, думается, что необходимо остановиться на нем. На сегодняшний день можно обозначить три концепции о природе преимущественного права покупки доли в праве общей собственности.

1. Точку зрения о вещной природе рассматриваемого права отстаивает Л.Ю. Леонова. Она аргументирует свою позицию следующими доводами: преимущественное право устанавливается не в пользу известного лица, но в пользу определенного имущества; существует до тех пор, пока сохраняется право общей собственности на вещь, оно следует за вещью, а не за обязанным лицом. Автор также ссылается на дореволюционного ученого И.А. Покровского. Действительно, преимущественное право покупки, в том числе и доли в праве, рассматривалось И.А. Покровским как ограниченное вещное право. Современный исследователь права собственности Е.А. Суханов придерживается аналогичного взгляда.

2. Теория «преимущественное право покупки - обязательственное право» представлена именами К. Скловского и М. Смирновой. В поддержку своей позиции авторы указывают, что «можно опереться на действительность или ничтожность продажи имущества, совершенной с нарушением права преимущественной покупки в качестве решающего критерия различения вещной или обязательственной природы». Ученые приходят к следующему заключению: «если продажа действительна, несмотря на такое нарушение, то мы имеем дело с правом обязательственным».

3. Наконец, имеется третья точка зрения, согласно которой право преимущественной покупки доли не относится ни к вещным, ни к обязательственным правам. Авторы данной концепции С.А. Зинченко и П. Н. Тютюник утверждают, что это вполне самостоятельное явление, имеющее свое содержание и границы проявления.

Поскольку мы привели позиции, существующие в современной науке гражданского права относительно природы преимущественного права покупки доли, то, соответственно, требуется дать им оценку, а также указать на достоинства или недостатки этих концепций. Итак, нам необходимо выяснить, является преимущественное право покупки доли вещным или обязательственным, либо ни тем, ни другим.

Точку зрения, в соответствии которой преимущественное право покупки доли предлагается рассматривать в качестве ограниченного вещного, следует признать ошибочной. На это указывают следующие обстоятельства. Прежде всего, в качестве объекта в данном случае не выступает индивидуально определенная вещь. В ст. 250 говорится о преимущественном праве покупки доли в праве, а не вещи или части вещи. Конструкция «доля в праве на общее имущество» указывает, что право каждого участника долевой собственности не ограничивается конкретной частью общей вещи, а распространяется на все имущество в целом. Следствием приобретения сособственником отчуждаемой доли будет лишь расширение его правомочий по объему. Кроме того, отсутствуют иные признаки, которые позволяли бы относить рассматриваемое право к числу ограниченных вещных прав. Верно, что преимущественное право покупки установлено законом, а его содержание строго определено ст. 250 ГК, и это исключает возможность его изменения по соглашению сторон. Верно и то, что преимущественное право покупки действует, пока сохраняется право общей долевой собственности. Но эти обстоятельства не могут служить достаточными основаниями для признания преимущественной покупки доли вещным правом.

ГК РФ сегодня прямо не предусматривает норму о вещном преимущественном праве покупки в отличие от иностранных законодательств. Тем не менее, нельзя отрицать их наличие в других нормативных актах.

Например, право преимущественной покупки на основании закона, имеющее вещный характер, предусмотрено в ФЗ РФ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». В п. 3 ст. 1 данного закона оговаривается право преимущественной покупки земельного участка в пользу субъекта Российской Федерации и муниципального образования из земель сельскохозяйственного назначения при его продаже. В новом Жилищном кодексе РФ появилась норма о преимущественном праве покупки отчуждаемой комнаты в коммунальной квартире (п. 6 ст. 42).

Исходя из всего вышеизложенного, нельзя считать преимущественное право покупки доли, предусмотренное ст. 250 ГК, вещным правом. Укажем, что И.А. Покровский и Е.А. Суханов в своих работах уделяют больше внимания вопросам классификации, чем аргументам в поддержку позиции о преимущественном праве покупки доли как ограниченном вещном праве. Е.А. Суханов призывает учитывать в ходе оформления и совершенствования учения о вещных правах «как классические подходы, как и зарубежные достижения, отвечающие традициям и духу российского гражданского права». Возможно, автором в будущем будет предложена новая концепция, которая бы позволяла рассматривать преимущественное право покупки доли в праве как ограниченное вещное. По нашему мнению, предлагаемый вариант пока не может найти признания. Известно, что внутри системы могут иметь место значительные различия, относящиеся к юридической технике, приему подачи правовых норм, способу изложения материала. Сказанное относится и к институту преимущественного права покупки доли в праве, которую необходимо правильно воспринять с учетом его исторического развития, сложившихся традиций и т.д.

Таким образом, мы опровергаем теорию о вещной природе преимущественного права покупки доли. Следует указать на ту относительную связь, которая неизбежно присутствует при реализации преимущественного права покупки доли. Сособственнику принадлежит право приобрести отчуждаемую долю преимущественно перед посторонним покупателем. Участник долевой собственности, желающий купить эту долю, не может реализовать свое право самостоятельно. Необходимо извещение о намерении заключить договор с третьим лицом с указанием цены и иных условий от продавца доли. Управомоченное лицо - обладатель преимущественного права связано с конкретным лицом, и осуществление его субъективного права зависит не только от него самого, а главным образом от действий другого лица (в нашем случае - продавца доли). Еще одним доводом в пользу того, чтобы рассматривать преимущественное право как обязательственное - перевод прав и обязанностей покупателя участником долевой собственности является переходом прав кредитора к другому лицу на основании закона (ст. 387 ГК). Участник долевой собственности, чье право было нарушено, занимает место постороннего покупателя в договоре купли-продажи. Таким образом, приведенный выше довод К. Скловского и М. Смирновой о возможности опереться на действительность или ничтожность продажи доли для признания преимущественного права покупки доли обязательственным, не представляется правильным. Тем не менее, авторы, на наш взгляд, верно, определяют природу этого права в качестве обязательственного.

На наш взгляд, необходимо также раскрыть своеобразный механизм реализации этого права, который указывает на относительную связь между участниками общей долевой собственности. Преимущественное право существует в рамках правоотношения общей долевой собственности и, несомненно, является субъективным правом. Представляется ошибочной точка зрения Л.В. Кузнецовой, которая не признает преимущественное право покупки доли субъективным правом. В качестве аргумента автор выдвигает тезис, что все преимущественные права «существуют вне какого-либо гражданского правоотношения и не обеспечиваются корреспондирующей, встречной субъективной обязанностью». С приведенной позицией согласиться нельзя, т.к. преимущественное право возникает одновременно с образованием права общей долевой собственности, но осуществляется потом, когда кто-либо из участников пожелает продать свою долю. А до этого момента это право находится в своей статике. По нашему мнению, необходимо различать этап возникновения и этап осуществления (реализации) данного субъективного права. Преимущественное право покупки доли является таким субъективным правом, которое возникает одновременно с образованием права общей долевой собственности. Реализация же рассматриваемого права обычно происходит через определенный промежуток времени в отличие от многих субъективных прав, для которых этапы возникновения и осуществления совпадают. Поэтому необходимо определить тот момент, с которого начинается реализация преимущественного права покупки участником долевой собственности.

Момент, когда сособственники могут осуществить свое право преимущественной покупки, наступает с получением письменного извещения от продавца о намерении продать его долю постороннему лицу. Именно извещение обеспечивает динамику уже существующего правоотношения общей долевой собственности. Поэтому для изучения природы преимущественного права покупки доли представляется целесообразным обратить внимание на предусмотренное ст. 250 ГК письменное извещение о намерении продать долю постороннему лицу. Необходимость выявления правовой природы извещения имеет, на наш взгляд, как теоретическое, так и практическое значение. Теоретический интерес заключается в выяснении вопроса о том, является ли извещение офертой или нет. Практическое значение может быть объяснено тем обстоятельством, что договор возмездного отчуждения доли в праве общей собственности имеет достаточно широкое применение в гражданском обороте.

Отметим, что такое явление в гражданском праве, как извещение о намерении продать долю не подвергалось исследованию в научной литературе. Все же иногда можно встретить вскользь высказанные суждения ученых по поводу извещения в гражданском праве. Думается, что приведенная точка зрения является не совсем правильной, по крайней мере, в отношении извещения о намерении продать долю постороннему лицу. Другой ученый М.М. Агарков указывает на необходимость отграничения сделки от действий, с которыми закон связывает определенные юридические последствия, независимо от того, направлены ли действия на эти последствия или нет. К числу таких действий ученый относит «признание тех или иных фактов, заявление о намерении осуществить или не осуществить право, уведомление об определенных фактах». Из высказывания М.М. Агаркова следует, что извещение является действием иным, чем сделка.

Итак, прежде чем распорядиться своей долей в праве путем возмездного отчуждения, согласно п. 2 ст. 250 продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Из этого правила следует: а) продавец обязан лишь известить, но не получить согласия на продажу доли у сособственников; б) извещение должно быть сделано в письменной форме; в) необходимо указать цену и другие условия продажи доли постороннему лицу; г) если участник-продавец продает долю кому-либо из числа сособственников, то он не обязан направлять письменное извещение.

Природа извещения о намерении продать долю постороннему лицу в юридической литературе определяется неоднозначно: подавляющее большинство ученых-правоведов считают его офертой. Только Н.К. Толчеев занимает противоположную позицию. Он, в частности, указывает: «извещение продавцом остальных участников общей долевой собственности и предложение, направляемое в порядке ст. 435 ГК имеют различную правовую природу». При этом в качестве отличительных признаков извещения от оферты автором приводятся следующие доводы: а) ст. 250 ГК ограничивает право собственника свободно распоряжаться своим имуществом; б) если предложение (оферта) направляется лицом добровольно по своему усмотрению и отражает его свободное волеизъявление считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение, то извещение о продаже доли направляется не по усмотрению собственника, а в силу обязательного для него предписания. В то же время следует указать, что в другой работе Н.К. Толчеев признает извещение офертой.

Действительно, на первый взгляд извещение, предусмотренное п. 2 ст. 250 ГК, может быть квалифицировано как предложение вступить в договор (оферта), исходя из следующих соображений. Во-первых, получив письменное извещение о намерении продать долю постороннему лицу, остальные участники узнают о явно и определенно выраженной воле продавца доли произвести ее возмездное отчуждение. Казалось бы, что, если участники долевой собственности выразят желание воспользоваться преимущественным правом покупки и продавец доли получит от сособственников безоговорочное согласие со всеми условиями в пределах установленных законом сроков, то договор купли-продажи доли будет считаться заключенным.

Во-вторых, в пользу признания извещения офертой говорит и тот факт, что в нем содержатся все существенные условия будущего договора. Существенными и необходимыми для договора данного вида (ч.2 п. 1 ст. 432) в п. 2 ст. 250 ГК названы цена и другие условия, на которых продается доля.

Таким образом, п. 2 ст. 250 ГК содержит некоторые признаки, позволяющие характеризовать извещение как оферту. Это обстоятельство, по-видимому, служит основным поводом к тому, что многие правоведы склонны считать письменное извещение продавца доли предложением, обращенным к остальным участникам вступить с ним в договор (ст. 435). Например, К. Скловский и М Смирнова прямо указывают, что извещение продавца доли о своем намерении продать долю «имеет характер оферты, поскольку субъект права преимущественной покупки вправе в ответ на данное заявление купить долю либо отказаться от ее покупки».

Но внимательное изучение ст. 250 ГК позволяет прийти к заключению, что извещение сособственника о намерении продать долю все-таки не является офертой. Попробуем обосновать нашу точку зрения.

Во-первых, извещение носит характер информации, уведомления сособственников о том, что предполагается возмездное отчуждении доли постороннему лицу с указанием цены и других условий. Из смысла нормы п. 2 ст. 250 следует, что продавец доли лишь извещает остальных участников долевой собственности после того, как определился посторонний покупатель и оговорены все существенные условия будущего договора. Такое действие продавца является для сособственников сигналом, информацией о предполагаемой продаже доли на сторону. Поэтому извещение о намерении продать долю постороннему нельзя рассматривать, как обращение продавца к остальным сособственникам с предложением вступить с ним в договор. К тому же, закон не содержит указания на обязательное извещение, если продавец доли заключает договор с кем-либо из круга участников долевой собственности. Из содержания извещения не вытекает, что продавец доли намерен заключить договор с другими сособственниками на тех же условиях, что и с посторонним покупателем. А это означает, что отсутствует такой существенный признак оферты как ее направленность: выражение намерения лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение (п. 1 ст. 435).

Следовательно, извещение, предусмотренное п. 2 ст. 250 ГК, не отвечает всем предъявляемым к оферте требованиям, указанным в ст. 435 ГК. Известно, что если отсутствует хотя бы один признак, предъявляемый к оферте, - то это не оферта, а вызов на оферту (приглашение делать оферты). Извещение содержит только информацию о намерении продать долю постороннему лицу, которую следует считать вызовом на оферту. Воспринявший такую информацию участник долевой собственности принимает для себя решение реализовать свое преимущественное право или отказаться от его реализации.

Во-вторых, извещение о намерении продать долю постороннему лицу лишено такого признака оферты как связанность.

В-третьих, хотя Гражданский кодекс говорит прямо лишь об отказе от приобретения доли (а не о согласии) участниками долевой собственности, но из смысла п. 2 ст. 250 вытекает, что желающие купить долю, должны позаботиться о том, чтобы информировать продавца о своем решении. Несмотря на то, что сособственники, исходя из предписания закона, должны заключить договор только на указанных в извещении условиях, согласие на приобретение доли не признается акцептом, т.к. ему не предшествовала оферта.

Своим извещением о намерении продать долю постороннему лицу продавец предоставляет возможность участникам долевой собственности реализовать преимущественное право покупки. Можно было бы отметить, что извещение является односторонней сделкой, притом односторонне - управомочивающей, посредством которой «лицо обязывает самого себя, предоставляя тем самым другому лицу (лицам) определенное субъективное право». Но ведь здесь отсутствует такой важный признак сделки как направленность на достижение правового результата (установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей), предусмотренный ст. 153 ГК. Извещая о предполагаемой продаже доли, продавец лишь информирует сособственников, и его воля вовсе не направлена на порождение правового последствия - заключение договора купли-продажи. Сказанное со всей очевидностью свидетельствует о том, что извещение хотя и является односторонним действием, но его нельзя признать сделкой. По нашему мнению, это такое одностороннее действие продавца доли, которое приводит к разным последствиям в зависимости от того, пожелают ли участники долевой собственности купить отчуждаемую долю или откажутся от покупки, или не отреагируют на извещение.

Получив информацию от продавца доли, сособственники должны совершить одно из следующих действий: уведомить о желании приобрести отчуждаемую долю или отказаться от покупки, т.е. совершить активные действия. Вообще, на наш взгляд, следует говорить о двух возможных действиях со стороны участников долевой собственности: а) обращение к продавцу доли с офертой и б) уведомление (извещении) о намерении реализовать преимущественное право или отказаться от его реализации. К примеру, участник долевой собственности, получив письменное извещение, может не сразу выступить с офертой, а лишь уведомить продавца о том, что намерен купить его долю. Такое уведомление, т.е. принципиальное согласие, следует рассматривать как одностороннюю сделку, точнее, односторонне-обязывающую, приводящую к определенным последствиям. Воля сособственников в отличие от продавца доли направлена на то, чтобы вызвать правовое последствие. Своей односторонне-обязывающей сделкой - уведомлением о намерении реализовать свое субъективное право, сособственники обязывают продавца заключить договор купли-продажи только с ними, а не с посторонним покупателем. Иными словами, такое уведомление со стороны сособственников о желании приобрести долю лишает продавца права произвести отчуждение доли постороннему лицу по возмездной сделке. Можно сказать, что блокируется право продавца.

Таким образом, извещение о намерении продать долю постороннему лицу следует рассматривать как такое волеизъявление, которое вызывает правовое последствие для продавца только в случае выражения намерения сособственников купить долю. Извещение приведет к иному правовому результату, если участники долевой собственности никак не отреагируют на него или откажутся от покупки доли. Прямой отказ от приобретения доли сособственниками или пропуск сроков, установленных в законе (один месяц или десять дней) открывает возможность для продавца продать свою долю постороннему лицу по цене и на условиях, сообщенных остальным участникам. Иными словами, продавец доли будет иметь выход на посторонних покупателей. В этом, как нам представляется, и состоит основное назначение права преимущественной покупки доли в праве общей собственности и особый механизм его реализации. Следует отметить и то, что преимущественное право покупки подчинено императивным правилам.

1. При обращении с офертой к продавцу доли сособственники не вправе менять «цену и другие условия» (п. 2 ст. 250), о которых они были в письменной форме извещены. На практике встречаются случаи, когда субъекты права преимущественной покупки пытаются предложить иные условия договора. В качестве примера приведем следующий спор. Как следует из постановления ФАС Центрального округа, истец сообщил о своем принципиальном согласии на приобретение доли, однако одновременно выразил сомнение относительно соответствия предложенной цены объекта (доли) его рыночной стоимости. Истец также предлагал и другие условия со своей стороны, в том числе возможные условия платежа в пределах 6 месяцев и др. Данное обстоятельство рассматривается судом как основание, свидетельствующее об отсутствии намерения сособственника приобрести долю на предложенных условиях, поскольку он не реализовал в установленный законом месячный срок со дня получения извещения свое право приобрести долю. Доля продана постороннему лицу по той же цене, которая была предложена истцу. Как следует из постановления, не указание сроков оплаты, сроков передачи прав на земельный участок в извещении о намерении продать долю, не может быть расценено как несоблюдение требований п. 2 ст. 250 ГК к содержанию извещения, либо как продажа доли на иных, чем в извещении условиях.

2. Реализация преимущественного права покупки должна быть осуществлена участниками общей собственности в пределах сроков, установленных в п. 2 ст. 250 (один месяц для приобретения доли в праве собственности на недвижимое имущество и десять дней на движимое имущество). Продавец доли обязан воздерживаться от заключения договора с посторонним лицом до тех пор, пока остальные сособственники не изъявят желание приобрести долю или откажутся от осуществления своего субъективного права.

Если извещение о намерении продать долю и согласие приобрести ее не являются составными частями договора - офертой и акцептом, то упомянутые сроки - не сроки, установленные законом для акцепта, а сроки, в течение которых сособственники должны обратиться к продавцу доли с офертой. Названные в п. 2 ст. 250 сроки являются пресекательными, т.е. такими «исключительными сроками, с истечением которых преграждается путь, пресекается существование субъективного гражданского права». Они начинают течь с того момента, когда участник долевой собственности был информирован о предполагаемой продаже доли постороннему лицу, т.е. с момента получения письменного извещения от продавца. Истечение сроков, установленных в п. 2 ст. 250 повлечет определенные правовые последствия для участников общей собственности в виде погашения самого права на покупку продаваемой доли. Итак, если сособственники не обратятся в течение указанных в законе сроков с предложением вступить в договорные отношения с продавцом доли, то их субъективное право утрачивается.

Следует вспомнить, что в советский период все же было высказано мнение о возможности отчуждения доли посредством мены. Так, М.Кириллова полагала, что «с учетом конкретных условий допустимо применение права преимущественной покупки и в договоре мены, если предоставляемое для обмена имущество соответствует всем требованиям, предоставляемым сособственником, желающим обменять свою долю в общем имуществе». Такая позиция была поддержана А.А. Ерошенко.

Опираясь на данную концепцию, ГК РФ прямо предусмотрел возможность распространения правил ст. 250 к договору мены. Законодатель не уточнил, каким образом должна быть реализована норма п. 5 ст. 250 в случае возмездного отчуждения доли в праве общей собственности не за деньги, а в обмен на другую вещь. Известно, что договор купли-продажи и мены являются родственными, на что указывает п. 2 ст. 567 ГК. Следует ли из этого, что правило преимущественной покупки доли, действует абсолютно одинаково как при купле-продаже, так и при мене? На поставленный вопрос следует ответить отрицательно, что будет подтверждено в ходе дальнейшего анализа. Нам необходимо попытаться выявить особенности применения к преимущественному праву приобретения доли договора мены. Следует указать на такую важную отличительную черту договора мены, как направление воли продавца на приобретение в собственность определенного товара. Например, участник долевой собственности желает обменять свою долю на какую-либо конкретную вещь. Нельзя ограничивать право продавца доли приобрести эту вещь в обмен на долю. На наш взгляд, продавец вправе заключить договор мены доли с любым лицом, не извещая остальных сособственников. Каким образом должна работать норма п. 5 ст. 250, совершенно непонятно. Предельно краткая и простая, на первый взгляд, формулировка п. 5 ст. 250 таит в себе определенные проблемы при ее применении.

Основное назначение института преимущественного права покупки доли заключается в том, что участник долевой собственности может воспользоваться своим субъективным правом лишь в случае согласия с ценой и другими условиями, на которых продается доля постороннему лицу (п. 2 ст. 250). При реализации своего права распоряжения долей путем мены, а не продажи третьему лицу продавец также обязан будет известить сособственников об условиях мены, т.е. указать, какая вещь ему необходима в обмен на долю. О намерении произвести отчуждение своей доли постороннему лицу по договору мены, продавец доли должен указать конкретный предмет договора, предоставление которого взамен доли в общем имуществе может оказаться невозможным для других сособственников. Предположим, что по условиям договора мены с посторонним лицом предусматривается, что в обмен на долю в праве собственности передается какая-нибудь индивидуально-определенная вещь. В качестве последней может выступить объект недвижимости или уникальная вещь единственная в своем роде. Оригинальным является высказывание Е.В. Татаринцевой о том, что «предлагаемый предмет обмена должен быть не менее привлекательным, чем тот, который предоставлен посторонним субъектом - третьим лицом». Получается, что приобретатель доли из числа сособственников не сможет выполнить и такого рода условие, предлагаемое продавцу посторонним покупателем.

Таким образом, участнику долевой собственности формально предоставлено право преимущественной покупки доли по договору мены в соответствии с п. 5 ст. 250, но фактически реализовать это преимущественное право он не сможет.

Причина очевидна - невозможность исполнить условия договора продавца доли с посторонним покупателем, о которых он был извещен.

Отметим, что положения ст. 250 ГК РФ не предусматривают никакого ограничения в отношении предлагаемого третьим лицом предмета в обмен на долю в праве общей собственности. Некоторые авторы, анализируя указанную норму, находят выход из данной ситуации, давая ограничительное толкование п. 5 ст. 250. Так, они считают, что при отчуждении доли по договору мены, правила о преимущественной покупке применяются «лишь тогда, когда отчуждатель обменивает свою долю на вещи, определенные родовыми признаками». Полагаем, что такое ограничительное толкование не допускается, поскольку ущемляется право продавца. Продавца доли интересует исключительно приобретение конкретного товара (вещи).

Вышеизложенное неизбежно приводит к выводу о том, что кажущееся на первый взгляд абсолютно одинаковое распространение нормы преимущественного права покупки доли также и на мену, является ошибочным.

Норма п. 5 ст. 250 не конкретизирована и, поэтому совершенно неясен механизм ее реализации. Представляется, что продавец доли может заключить договор мены без соблюдения правил о преимущественной покупке также как и при дарении, завещании, залоге своей доли, т.е. отчуждение сособственником своей доли по договору мены возможно без ограничения преимущественным правом покупки другими участниками общей собственности. Таким образом, появление новой нормы в ст. 250 ГК РФ, допускающей применение правил о преимущественной покупке к договору мены, следует оценить как шаг «регрессивный», в связи, с чем предлагается убрать п. 5 из ст. 250 ГК.

При изучении судебной практики обращено внимание на то, что в последние годы появились новые споры, связанные с отчуждением доли в праве общей собственности в порядке отступного,которые представляют несомненный интерес. Участники долевой собственности, пользуясь диспозитивностыо предписания ст. 409 ГК, все чаще заключают соглашения об отступном, предметом которого является доля в праве общей собственности. Из смысла ст. 409 ГК следует, что отступное представляет собой замену исполнения обязательства и, совершая исполнение путем отступного, должник «откупается и от долга». Формулировка ст. 409 ГК позволяет сделать вывод, что в качестве отступного могут выступить любые действия, в том числе по уплате денег, передаче имущества и т.п. Отсюда следует, что не существует никаких ограничений относительно того, что может быть предложено должником для отступления от своего долга. При отсутствии прямого законодательного запрета участник общей собственности вправе предложить свою долю в качестве отступного: п. 2 ст. 246 ГК указывает на возможность участника общей собственности распорядиться принадлежащей ему долей по своему усмотрению. Распространение преимущественного права покупки согласно ст. 250 ГК на куплю-продажу и мену позволяет заключить, что при передаче сособственником своей доли в качестве отступного другим участникам долевой собственности он не ограничен правом преимущественной покупки других участников. Приведем следующие наиболее интересные судебные акты, связанные с вопросами предоставления доли в праве общей собственности в качестве отступного с целью их анализа.

Известно, что новый Жилищный кодекс предусматривает правило, в соответствии с которым при продаже комнаты в коммунальной квартиреостальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ (п. 6 ст. 42). Появление данной нормы в ЖК следует признать положительным шагом, т.к. он направлен на ликвидацию не совсем удобных для проживания граждан жилых помещений - комнат в коммунальных квартирах.

Показательным является постановление Верховного Суда РФ от 17.11.2004,из которого следует, что А. обратилась к Б. (собственник комнаты) и М. (покупатель комнаты) о признании преимущественного права покупки комнаты в квартире коммунального заселения недействительной и о переводе на истицу прав и обязанностей покупателя. Решением суда районного суда г. Москвы иск был удовлетворен, а последующими инстанциями данное решение было оставлено без изменения. Лишь Президиумом Верховного Суда РФ было указано, что судами всех инстанций при разрешении спора была ошибочно применена ст. 250 ГК, не приняты во внимание обстоятельства, свидетельствующие о том, что спорная комната не находилась в собственности нескольких лиц. Отношений общей собственности на комнату в квартире коммунального заселения между собственниками отдельных изолированных жилых помещений не было, соответственно, продавец не должен был предупреждать соседей о намерении продать комнату, а мог свободно распорядиться ею на основании принципа свободы договора. Представляется, что механизм реализации рассматриваемого права аналогичен с преимущественным правом покупки доли (ст. 250 ГК). В связи с этим следует изменить редакцию п. 6 ст. 42 ЖК РФ на формулировку следующего содержания: «При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в квартире имеют преимущественное право покупки в порядке и на условиях, которые установлены ст. 250 ГК РФ для продажи доли в праве общей собственности». Пункт 6 ст. 42 ЖК о преимущественной покупке комнаты в коммунальной квартире нельзя считать качественной нормой. Она дефектна в силу прямого ее расхождения с правилами, установленными как ГК РФ, так и самим ЖК РФ. Подобная внутренняя нестыковка одноотраслевых законов, как представляется, отрицательно скажется правоприменительной практике. На сегодняшний день пока отсутствуют судебные споры, вытекающие из реализации п. 6 ст. 42 ЖК РФ.

# 2.3 Прекращение общего режима имущества и выдел из него доли

Правомочия раздела общей вещи и выдел из него доли также являются основополагающими субъективными правами участников долевой собственности. Известно, что содержание ст. 252 претерпело изменения с принятием ГК РФ 1995 г. (речь идет о п. 4 названной статьи).

Согласно п. 11 ст. 252 имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению. Данное нормативное установление вытекает из требования п. 1 ст. 246: распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности осуществляется по соглашению всех участников. Раздел является элементом правомочия распоряжения, предусматривающий возможность прекратить правоотношение по поводу общего имущества, принадлежащего долевым собственникам. Итак, раздел возможен исключительно по соглашению участников долевой собственности, судебное принуждение не допускается. Что касается выдела доли, то оно может быть осуществлено каждым участником самостоятельно без каких-либо ограничений.

ГК РФ, прежде всего, ставит по главу угла вещный эффект правомочий участников долевой собственности. Закон исходит из презумпции раздела имущества в натуре и выдела доли из общего имущества. При этом необходимо иметь в виду именно такой раздел имущества или выдел доли, который возможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Это следует из толкования абз. 2 п. 3 ст. 252. Если возможен физический раздел общей вещи или выдел, то каждый участник становится «обыкновенным» собственником. При этом учитываются пожелания участников.

При не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник вправе требовать в судебном порядке выдела в натуре своей доли из общего имущества (п. 3 ст. 250). Если такой выдел не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости доли остальными участниками. Следует отметить, что в отношении содержания п. 4 ст. 252, согласно которому у суда имеется возможность обязать участников долевой собственности выплатить компенсацию выделяющемуся сособственнику при отсутствии у него согласия на это, ученые высказываются отрицательно. Ю.К. Толстой пишет, что «абзац 2 п. 4 ст. 252 формулирует правило, которое в известном смысле является отступлением от идеи, заложенной в п. 11ст. 246 ГК». Ученого смущает та часть нормы, которая дает суду право и при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить компенсацию, и таким образом, исключить его из числа собственников. Ю.К.Толстой полагает, что «ныне суд может определить лишь порядок владения и пользования, но не распоряжения общей собственностью». В другом источнике этот же автор указывает, что «нормы ГК не согласованы друг с другом, поскольку правило о необходимости согласия всех сособственников при осуществлении права распоряжения общей долевой собственностью сформулировано в законе без каких бы то ни было изъятий».Такая позиция поддерживается Г.Д. Отнюковой.

Полагаем, что норма, которая предоставляет суду право при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников выплатить ему компенсацию при наличии определенных обстоятельств, является оправданной. Занимаемая нами позиция, конечно же, требует аргументации. Попытаемся сделать это, указав на следующее.

Прежде всего, необходимо согласие выделяющегося участника долевой собственности на выплату ему компенсации. Право на выдел доли является одним из неотъемлемых прав участника долевой собственности, так же как и право распоряжения, своей долей. Ни одного участника нельзя заставить остаться в отношении общей собственности, напротив, каждому участнику предоставлена возможность в любой момент требовать выдела его доли из общего имущества. Таким образом, можно сказать, что инициатива исходит от самого участника, а суд никак не может сам исключить его из состава участников долевой собственности по своей собственной инициативе. Ведь участник долевой собственности сам своей волей и в своем интересе обращается в суд с требованием выделить его долю в натуре при не достижении соглашения о способе и условиях раздела между сособственниками. Если участник желает остаться в отношении общей долевой собственности, то его нельзя без его волеизъявления исключить из состава участников, несмотря на незначительность доли. Итак, если против денежной компенсации собственник возражает, судебный процесс должен заканчиваться отказом в выделе доли в натуре с сохранением за ним права на долю в общей собственности.

Условия, при которых суд может и при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию прямо перечислены законодателем: а) доля собственника незначительна, б) не может быть реально выделена, в) он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества (абзац 2 п. 4 ст. 252). Разъяснение данного положения ГК дается в п. 36 постановления Пленумов ВС и ВАС РФ № 6/8: «в исключительных случаях суд может и при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников выплатить ему компенсацию». В этом же пункте постановления содержится толкование понятия «существенный интерес». Он решается судом в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки в совокупности представленных сторонами доказательств, подтверждающих, в частности, нуждаемость в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т.д. Указанные правила применяются судами и при разрешении спора о выделе доли в праве собственности на неделимую вещь. В отдельных случаях с учетом конкретных обстоятельств дела суд может передать неделимую вещь в собственность одному из участников, имеющему существенный интерес в ее использовании, независимо от размера долей остальных сособственников с компенсацией последним стоимости их доли. Суд, как можно предположить, стремится сохранить право собственности за остающимися собственниками.

Понятие «незначительной доли» ни законом, ни судебной практикой не раскрывается. Можно привести пример, данный В.Н. Литовкиным: «бесконечные идеальные доли в общей собственности множества субъектов - части квартиры, где доля собственника катастрофически не совпадает с реальными размерами занимаемой им фактически общей с остальными сособственниками площади; в однокомнатной квартире, где доля реально не может быть выделена собственнику, или в многокомнатной квартире, где доля настолько незначительна, что не соответствует размеру какого-либо жилого помещения в ней».

Все вышесказанное позволяет указать на следующее обстоятельство:

1) способ, при котором суд может и при отсутствии согласия выделяющегося собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию, является лишь самым крайним и наименее желательным вариантом;

1. такой способ может быть использован судом только при наличии тех обстоятельств, которые перечислены в абз.2 п. 4 ст. 252 ГК, в совокупности (доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса);
2. ст. 252 ГК уполномочивает суд произвести соответствующее изменение прав участников общей долевой собственности, принимая во внимание обстоятельства конкретного дела.

Как вытекает из п. 5, с получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе. Мы не можем согласиться с таким толкованием данной нормы будто суд «распоряжается общей собственностью».При наступлении определенных в законе обстоятельств (не достижение участниками соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них) выдел доли в натуре из общего имущества осуществляется в судебном порядке (п. 3 ст. 252). Пользуясь терминологией О.А. Красавчикова, укажем, что в данном случае «судебное решение выступает в качестве одного из звеньев в общей цепи обстоятельств и фактов, выражающих движение гражданско-правовой связи». Следует отметить, что судебный порядок выдела доли также имеет значение юридического факта, как и при порядке определения владения и пользования общим имуществом. Если обращение сособственника к суду с требованием выдела доли в натуре имеет процессуально-правовое значение, то сам выдел доли судом имеет материально-правовое значение. Из смысла ст. 252 ГК вытекает, что суд вправе установить для каждого участника право собственности на часть имущества в натуре. К примеру, до раздела участник долевой собственности обладал долей в праве, а после раздела он становится собственником части или всего имущества (при наличии двух сособственников). Ведь выдел доли из общего имущества не всегда означает выдел в строгом соответствии с долей сособственника. Важно подчеркнуть то обстоятельство, что суд при этом должен сохранить право собственности.

Мы полагаем, что для целей создания четкого механизма возмещения убытков сособственникам это положение, возможно, необходимо было бы нормативно закрепить в главе 16 ГК РФ следующее положение: «Сособственник, продавший свою долю с нарушением права преимущественной покупки, принадлежащего другим сособственникам, должен возместить последним убытки, причиненные его противоправными действиями».

На практике иногда имеют место случаи неправильного толкования и применения предписания п. 4 ст. 252 ГК. Так, истица, считая, что доля ответчика в общем имуществе незначительна, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, т.к. из АЗС не может быть выделена 1/4 доля, она неделима, ответчик достиг пенсионного возраста и признан нетрудоспособным как имеющий инвалидность 2 группы, обратилась на основании ст. 252 ГК с требованием передать в собственность истицы 1/4 доли АЗС. Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, мотивируя тем, что соглашения о способе и условиях раздела общего имущества АЗС между сторонами не достигнуто, выдел в натуре 1/4 указанного имущества невозможен, поскольку АЗС является сложной неделимой вещью, доля ответчика в общем имуществе незначительна. В связи с чем, требование истицы о признании за ней права собственности на долю ответчика в размере 1/4 и выплате денежной компенсации ответчику является обоснованным, и подлежит удовлетворению. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда. ФАС округа указал, что выплата участнику компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия; суд может при отсутствии согласия обязать остальных участников выплатить ему компенсацию при наличии трех обстоятельств (незначительность доли, невозможность реального выдела, отсутствие существенного интереса в использовании имущества). Кроме того, суд подчеркнул, что нормы п. 3 и п. 4 ст. 252 ГК и п. 36 постановления Пленумов ВС и ВАС РФ № 6/8 применяются при предъявлении в суд одним из участников долевой собственности требования о выделе своей доли из общего имущества.

Практика раздела общего имущества и выдела доли располагает богатым материалом, который подтверждает достаточную действенность норм ст. 252 ГК РФ. Следует вспомнить, что до появления п. 4 ст. 252 в ГК РФ суды, разрешая конкретные дела, при отсутствии согласия сособственника обязывали остальных участников выплатить ему денежную компенсацию в случае необходимости. Таким образом, единообразный опыт, накопленный судебной практикой предыдущих лет при выделе доли по требованию участника долевой собственности, нашел прямое отражение в ст. 252 ГК РФ. По нашему мнению, норма п. 4 ст. 250, которая была включена при принятии ГК в 1994 году, подтвердила свое качество и эффективность. Законодательное предписание, позволяющее суду обязать сособственников выплатить компенсацию при отсутствии согласия выделяющегося участника (только при определенных в законе условиях), является адекватным.

Отметим, что значительное число споров за последние годы связано с выделом земельного участка в счет доли из земель сельскохозяйственного назначения (ст. 13 и 14 Закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения). Эта группа дел отличается тем, что судам каждый раз приходится тщательно проверять, каким образом были использованы земельные доли, полученные при реорганизации совхозов или колхозов.

Анализируя подобные споры, сталкиваемся с имевшими место противоречиями в нашем законодательстве. В процессе акционирования сельского хозяйства в начале девяностых годов доля в праве на земельный участок, которая была передана в качестве вклада в уставный капитал общества, могла быть выделена в натуре. Известно, что акции дают их владельцам не вещные, а обязательственные права и, поэтому условия учредительных договоров, предусматривающие право участника изъять внесенное им в качестве вклада имущество в натуре при выходе из хозяйственного общества, должны быть признаны недействительными. Об этом говорится в п. 17 постановления ВС РФ и ВАС РФ № 6/8. Практика показывает, что по сегодняшний день встречаются такие иски, когда заявитель требует выделить земельную долю в натуре, которая когда-то была внесена в качестве вклада в уставный капитал общества. Если же имеются основания полагать, что истец не утратил свое право на долю в общей долевой собственности на земельный участок, то суды удовлетворяют требование о выделе земельного участка в счет его доли в праве собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения. При этом суды исходят из того, что реальное выделение земельного участка в счет земельной доли и его использование возможны только после надлежащим образом проведенного землеустройства, фактического определения границ земельного участка в натуре в установленном порядке.

# Заключение

Завершая работу над настоящей дипломной работой, нам необходимо указать, в чем заключается ее главный смысл, какие научные результаты получены, а также сформулировать основные выводы проведенного исследования.

Говоря о реализации основных правомочий участниками долевой собственности, следует отметить, что практика располагает достаточно обширным материалом по порядку судебного установления владения и пользования общим имуществом, судебного выдела доли по требованию сособственника. Опыт, накопленный судами в течение многих лет, предвосхитил появление в ГК РФ 1995 г. правил ст. 246, 247, п. 4 ст. 252. Как нам удалось увидеть, содержание предписаний указанных норм доказали свою действенность и на практике. Следует отметить, что нередко встречаются категории дел, которые вытекают из применения правил о доле в общей собственности. Суды твердо придерживаются той позиции, что доля выступает не как часть вещи и не как право на часть вещи, а только как доля в праве на все общее имущество, которая должна указываться в виде дроби или процентов. Таким образом, положения ГК РФ, регулирующие этот важный институт, подтверждают действенность и достаточную эффективность.

Основные положения, выносимые на защиту:

1. Имеются некоторые противоречия в законодательстве. Так, п. 5 ст. 250 ГК участнику общей долевой собственности формально предоставлено право преимущественной покупки доли по договору мены, но его фактическая реализация не представляется возможной. Полагаем, что проблемы с применением указанной нормы на практике неизбежны. Норма п. 5 ст. 250 не конкретизирована и, поэтому совершенно неясен механизм ее реализации. Представляется, что продавец доли может заключить договор мены без соблюдения правил о преимущественной покупке также как и при дарении, завещании, залоге своей доли, т.е. отчуждение сособственником своей доли по договору мены возможно без ограничения преимущественным правом покупки другими участниками общей собственности. Таким образом, появление новой нормы в ст. 250 ГК РФ, допускающей применение правил о преимущественной покупке к договору мены, следует оценить как шаг «регрессивный», в связи, с чем предлагается убрать п. 5 из ст. 250 ГК.

2. Мы полагаем, что для целей создания четкого механизма возмещения убытков сособственникам это положение, возможно, необходимо было бы нормативно закрепить в главе 16 ГК РФ следующее положение: «Сособственник, продавший свою долю с нарушением права преимущественной покупки, принадлежащего другим сособственникам, должен возместить последним убытки, причиненные его противоправными действиями».

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

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

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

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

5. Отсутствие в Федеральном законе «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» понятия общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения порождает неопределенность на практике. Такую ситуацию необходимо исправлять, и как можно быстрее, поскольку неопределенность в решении участниками общей долевой собственности вопросов владения и пользования приводит к злоупотреблению правом, не способствует развитию и совершенствованию правоотношений в сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения. Существующее положение на практике создает ряд проблем, связанных с пониманием места и роли общего собрания участников долевой собственности, возможностью оспаривания и отмены его решений.

Исходя из изложенного, думается, было бы правильным внести в качестве дополнения в ст. 14 Федерального закона предлагаемое понятие правовой природы общего собрания участников долевой собственности. Ст. 14 закона следует дополнить пунктом следующего содержания: «Общее собрание участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения является органом согласования отнесенных Федеральным законом вопросов владения и пользования земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения между участниками долевой собственности. При этом принятое на общем собрании решение, оформленное протоколом, подтверждает согласованное волеизъявление участников долевой собственности по владению и пользованию земельным участком, находящимся в долевой собственности».

6. Пункт 6 ст. 42 ЖК о преимущественной покупке комнаты в коммунальной квартире нельзя считать качественной нормой. Она дефектна в силу прямого ее расхождения с правилами, установленными как ГК РФ, так и самим ЖК РФ. Подобная внутренняя нестыковка одноотраслевых законов, как представляется, отрицательно скажется правоприменительной практике. На сегодняшний день пока отсутствуют судебные споры, вытекающие из реализации п. 6 ст. 42 ЖК РФ.

Представляется, что механизм реализации рассматриваемого права аналогичен с преимущественным правом покупки доли (ст. 250 ГК). В связи с этим следует изменить редакцию п. 6 ст. 42 ЖК РФ на формулировку следующего содержания: «При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в квартире имеют преимущественное право покупки в порядке и на условиях, которые установлены ст. 250 ГК РФ для продажи доли в праве общей собственности».

# Библиографический список

1. Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [Федеральный закон принят 30.11.1994 г., № 51-ФЗ по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [Федеральный закон принят 26.10.1996 г., № 14-ФЗ по состоянию на 24.04.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [Федеральный закон принят 26.11.2001 г., № 146-ФЗ по состоянию на 29.04.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) [Текст]: [Федеральный закон принят 18.12.2006 г., № 230-ФЗ по состоянию на 01.12.2007] // Собрание законодательства РФ. – 2006. – № 52 (1 ч.). – Ст. 5496.
6. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон принят 14.11.2002 г., № 138-ФЗ по состоянию на 11.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 188-ФЗ, принят 29.12.2004 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
8. Семейный кодекс Российской Федерации [Текст]: [Федеральный закон № 223-ФЗ, принят 29.12.1995 г., по состоянию на 30.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.
9. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, принят 21.07.1997 г., по состоянию на 30.06.2008] // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
10. О крестьянском (фермерском) хозяйстве) [Текст]: [Федеральный закон № 74-ФЗ, принят 11.06.2003 г., по состоянию на 13.05.2008 ] // Собрание законодательства РФ.- 2003.- № 24.- ст. 2249.
11. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: [Федеральный закон № 101-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 13.05.2008] // Собрание законодательства РФ. – 2002. - № 30. - ст. 3018.
12. Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность [Текст]: [Постановление Правительства РФ № 491, принят 13.08.2006 г.] // Собрание законодательства РФ. -2006. - № 34. - ст. 3680.
13. Об утверждении методических рекомендаций о порядке государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество [Текст]: [Приказ Минюста РФ № 70, принят 25.03.2003 г., по состоянию на 19.01.2005] // Бюллетень Минюста РФ.- № 5.- 2003.
14. Агарков М.М. Сделки и другие правомерные действия [Текст] // Агарков М.М. Избранные труды по гражданскому праву. Т. 2. - М., Центр ЮрИнфор, 2002. – 455 с.
15. Алексеев С.С. Тайна права. [Текст] М., Бек, 2001.- 190 с.
16. Алексеев С.С. Односторонние сделки в механизме гражданско-правового регулирования // Антология Уральской цивилистики 1925-1989. [Текст] М., Статут, 2001. – 564 с.
17. Ансель М. Очерки сравнительного права [Текст]. М., Прогресс, 1981. – 344 с.
18. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью [Текст]. М., Финансы и статистика. 1996. – 349 с.
19. Белов В.А. Гражданское право. Общая и особенная части: [Текст] Учебник. - М., ЦентрЮринфор, 2003. -456 с.
20. Белов В.А. Право общей собственности [Текст] // Законодательство. - 2002. - № 11. - С. 28.
21. Брагинский М.И, Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая; Общие положения. [Текст] М., Статут, 2001. – 678 с.
22. Васькин В.В., Мустафин Р.Р. Распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности супругов. практические вопросы [Текст] // Жилищное право. – 2008. – № 9. – С. 26.
23. Венедиктов В.А. Государственная социалистическая собствен и ость [Текст] // Избранные труды по гражданскому праву, Т.2. - М., Статут, 2004. – 540 с.
24. Вылежанин А.Н. К вопросу о применении международно-правовых норм о морских живых ресурсах [Текст]// Вестник ВАС РФ. – 2002. – № 2. – С.112, 114.
25. Гаврилов Э. Преимущественное право покупки [Текст] // Российская юстиция. - 2001. - № 2.- С.25.
26. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. [Текст] М., Госюриздат, 1961. – 190 с.
27. Горемыкин В.А. Рынок недвижимости [Текст]. М., МЭГУ. 1994. – 451 с.
28. Гражданское право. Ч. 1: [Текст] Учебник / Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И. - М., Юрист, 2003. - 654 с.
29. Гражданское право: [Текст]Учебник. Ч.1 / Под ред. Сергеева А.П., Толстого Ю. К. – М., Проспект. 1998. – 674 с.
30. Гражданское право. Учебник [Текст]/ Под ред. Суханова Е.А. 2-е изд. Т. 1. – М., Норма. 1998. – 780 с.
31. Гражданское право России. Ч. 1: [Текст] Учебник / Под ред. Цыбуленко З.И. - М., Юрист, 2000. – 789 с.
32. Гражданское право: Учебник для вузов. Ч.1 [Текст]/ Под ред. Илларионовой Т. И. М., Норма. 1998. – 567 с.
33. Грибанов В.П. Осуществление и защита гражданских прав [Текст]. М., Статут, 2001. – 344 с.
34. Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России [Текст] // Хозяйство и право. – 2007. – № 3. – С. 78-84.
35. Гурвич М.А. Судебное решение. Теоретические проблемы. [Текст] М., Юридическая литература, 1976. – 411С.
36. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе. [Текст] // Юридический мир. - 1997. - №8. - С. 31.
37. Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимостью [Текст]. Новосибирск., СибАГС. 1999. – 34 с.
38. Ерошенко А.А. Личная собственность в гражданском праве. [Текст] М., Юридическая литература, 1973. – 199 с.
39. Ефремов И.И. Система правомочий сособственников в отношении общей собственности [Текст] // Актуальные проблемы частноправового регулирования. Материалы Всероссийской научной конференции молодых ученых 23-24 апреля 2004. – Самара, 2004. - С. 182-183.
40. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Кн. 2 [Текст] / Сост. Тютрюмов И.М. - М., Статут, 2004.- 652 с.
41. Законодательство Петра I / Отв. ред. Преображенский А.А., Новицкая Т.Е. - М., Юридическая литература, 1997.- 410 с.
42. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве [Текст] // Ученые записки ВИЮИ. 1941. Вып. 2. – 156 с.
43. Зинченко С.А., Тютюник П.Н. Общая долевая собственность в Гражданском законодательстве России: проблемы, решения [Текст] // Северо-Кавказский юридический вестник. - 2004. - № 1. - С. 11.
44. Иоффе О.С., Шаргородский М.Д. Вопросы теории права. [Текст] М., Госюриздат, 1961. – 678 с.
45. Калмыков Ю.Х. Вопросы толкования и применения гражданско-правовых норм [Текст] // Гражданское право. – 2008. – № 3. – С. 25.
46. Канаков Л.А. Общая совместная собственность супругов [Текст] // Нотариус. – 2008. – № 1. – С. 18.
47. Киндеева Е.А. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства [Текст]// Правовое регулирование рынка недвижимости. – 2007. – № 1. – С. 88.
48. Ковалев А.М. Правовая природа общего собрания участников долевой собственности на земли сельскохозяйственного назначения [Текст] // Нотариус. – 2008. – № 3. – С. 19.
49. Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК России [Текст] // ГК России. Проблемы, теория, практика / Под ред. Маковского А.Л. – М., Межд. центр фин.-эк. развития. 1998. – 412 с.
50. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Части первой [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. – М., Юрайт, 2002. – 890 с.
51. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. [Текст] М., Госюриздат, 1958. – 433 с.
52. Кузнецова Л.В. Преимущественное право: понятие и правовая природа [Текст] // Журнал российского права. - 2004. - № 10. - С. 49.
53. Лапач Л. Понятие "имущество" в Российском праве и в конвенции о защите прав человека и основных свобод [Текст] // Российская юстиция. – 2003. - № 1. – С. 22.
54. Литовкин В.И. Право собственности и другие вещные права на жилище [Текст] // Жилищное право. - 2001. - №2. - С. 53-58.
55. Маркова М.Г. Современные проблемы права общей долевой собственности [Текст] // Юридическая мысль. Научно-практический журнал. - 2001. - № 5. - С. 58.
56. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности [Текст]. М., Юрист, 1999. – 457 с.
57. Мейер Д.И. Русское гражданское право. М., Статут, 2000. – 425 с.
58. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Правоведение. - 1993. - № 1. - С. 24-34.
59. Мозолин В.П. Право собственности в РФ в период перехода к рыночной экономике. [Текст] М., ИГПАН, 1992.- 345 с.
60. Момотов В.В. Формирование русского средневекового права в IX-XIV вв. [Текст] М., Зерцало, 2003. – 456 с.
61. Новицкий И.Б. Римское право. [Текст] М., Зерцало, 2002. – 670 с.
62. Новицкая Т.Е. Гражданский кодекс РСФСР 1922. [Текст] М., Зерцало, 2002. – 123 с.
63. Ожегов С.И. Словарь русского языка [Текст] / Под ред. Шведовой Н.Ю. – М., Русский язык. 1984. – 923 с.
64. Ожегов С.И., Шведова Н.Ю. Толковый словарь русского языка. [Текст] М., Азбуковник, 1999. – 1234 с.
65. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1: Вотчинные права. М., Статут, 2002. – 789 с.
66. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права [Текст]. М., Статут, 2001. – 782 с.
67. Рейхель М. Обще имущественные отношения супругов в советском праве [Текст] // Советское государство и право. - 1940. - № 8-9. - С. 119.
68. Римское частное право [Текст] / Под ред. Новицкого И.Б., Перстерского И.С. - М., Юристъ, 2002. – 672 с.
69. Российское законодательство Х-ХХ веков. [Текст] В 9. т. Т. 1. Законодательство Древней Руси/ Под общ. ред. О.И. Чистякова. М.: Юрид. лит., 1984. – 497 с.
70. Рузавин Г.И. Логика и аргументация: [Текст] Учебное пособие. М., БЕК. 1997. – 412 с.
71. Румянцев Ф.П. О сложностях реализации правомочий собственников земельных долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения [Текст] // Нотариус. – 2008. – № 3. – С. 21.
72. Сабирзянова Н.Н. Основания возникновения права общей долевой собственности на земельный участок [Текст] // Журнал российского права. – 2008. – № 4. – С. 16.
73. Самойлова М.В. Элементы относительности в абсолютном праве общей долевой собственности. [Текст] // Правоведение. - 1978. - № 4. - С. 103.
74. Скловский К., Смирнова М. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве [Текст] // Хозяйство и право. - 2003. - № 10. - С. 98.
75. Советское гражданское право. Т.1. [Текст] Учебник / под ред. Красавчикова О.А. – М., Высшая школа, 1968. – 838 с.
76. Советское гражданское право. Ч 1. [Текст]/Отв. ред. Рясенцев В.А. М., Юридическая литература.1984 – 911 с.
77. Соменков С.А. Раздел общего имущества [Текст] // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2008. – № 5. – С. 16.
78. Судаков А.А. Проблемы общей собственности на неделимое имущество [Текст] // Российский судья. – 2005. - № 4. – С. 34.
79. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права [Текст] // Хозяйство и право. - 2005. - № 1. - С. 8-9.
80. Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав [Текст] // Вестник МГУ. Серия «Право». - 2002. - № 4. - С. 33.
81. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст]// Государство и право. – 2006. – № 8. – С. 93.
82. Толчеев Н.К. Является ли извещение о преимущественной покупке офертой? [Текст] // Российская юстиция. - 2003. - № 1.- С.21.
83. Толчеев Н.К. Судебная защита права собственности. Практическое пособие. [Текст] М., Городец, 2001. – 165 с.
84. Украинский Р.В. Распоряжение долей общего имущества товарищей (общая долевая собственность и договор о совместной деятельности) [Текст] // Законодательство. -1998. - № 8. - С. 29.
85. Фогель В.А. Правовая природа доли в общей собственности [Текст] // IV Сибирская школа молодого ученого. Материалы VII международной конференции студентов, аспирантов и молодых ученых (17-19 декабря 2001 г.). Т. 4. Ч. 1. Томск., 2001. – 340 с.
86. Фоков А.П. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости [Текст] // Нотариус. – 2007. – № 2. – С. 24.
87. Халфина P.O. Право личной собственности граждан в СССР. [Текст] М., Госполитиздат,1955. – 190 с.
88. Шамов А. Смертельный экспорт [Текст] // Российская юстиция. - 2007. – № 1. – С. 22.
89. Шайкенов И.А. Субъективное право и социальный интерес [Текст] // Юридическая теория и практика: проблемы взаимосвязи. Межвуз. сб. науч. трудов. - Свердловск, 1984. – 244 с.
90. Шершеневич Г.Ф. Российское гражданское право [Текст]. М., Статут. 2006. – 867 с.
91. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г.] // Вестник ВАС РФ. – 1996. – № 9. – С. 27.
92. О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда СССР № 4, от от 31.07.1981 г., с изменениями от 30.11.1990 г. ]// Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. - М., Спарк, 1999. - С. 71-72.
93. О некоторых вопросах в практике рассмотрения судами споров о выделе доли сособственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности [Текст]: [Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР № 4, от 10.06.1980 с изменениями от 06.02.2007 г. ]// Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. – М., Спарк, 1999. - С.181.
94. Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве [Текст]: [Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 56, от 25.07.2000г. ]// Вестник ВАС РФ.- № 9.- 2000.- С.22.
95. Постановление Верховного Суда РФ от 17.11.2004 г. № 19ПВ-04 [Текст]// Бюллетень Верховного Суда РФ.-2004.- № 12.- С.22.
96. Постановление ФАС Московского округа от 07.03.2008 г. № КГ-А40/944-08 [Текст] // Вестник ВАС РФ.- 2008. - № 4.-С.44.
97. Постановление ФАС Уральского округа от 30.08.2008. г № Ф09-2779/08ГК [Текст] // Вестник ВАС РФ.-2008.-№ 10.-С.58.
98. Постановление ФАС Уральского округа от 01.09.2008 г. № Ф09-2799/08ГК [Текст] // Вестник ВАС РФ.-2008.-№ 11.-С.39.
99. Постановление ФАС Центрального округа от 19.03.2002 г. № Л-54-1480/01-С 17 [Текст] // Вестник ВАС РФ.- 2003.- № 4.-С.44.
100. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 09.09.2004 г. № А69-1270/03-10-8-Ф02-3639/04-С2 [Текст] // Вестник ВАС РФ.- 2005.- № 1.- С.74.
101. Постановление Поволжского округа от 12.10.2004 г. № А55-3112/03-С2 [Текст] // Вестник ВАС РФ. - 2005.- № 3.- С.56.