**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Введение

1. Общая собственность

1.1 Понятие и сущность общей собственности

1.2 Особенности права общей собственности

2. Виды права общей собственности

2.1 Общая долевая собственность

2.2 Понятие общей совместной собственности

2.3 Общая совместная собственность супругов

2.4 Общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства

Заключение

Библиографический список

Приложения

**ВВЕДЕНИЕ**

Собственность имеет большое значение в жизни каждого человека и общества, поэтому ей отведено центральное место в гражданском праве[[1]](#footnote-1).

Собственность принадлежит к числу таких понятий, вокруг которых на протяжении многих веков размышляют лучшие умы человечества. Именно с зарождения института частной собственности начался распад родовой общины, появилось классовое разделение общества. Именно институту права на частную собственность обязано современное человечество своим развитием в экономическом плане.

Собственность можно определить как отношение индивида или коллектива к принадлежащей ему вещи как к своей. Любой тип и любая форма собственности могут существовать лишь при условии, что кто-то относится к продуктам и условиям производства как к своим, а кто-то - как к чужим. Без этого вообще нет собственности.

Общая собственность возникает в силу различных оснований: наследования, состояния в браке, образования крестьянского (фермерского) хозяйства, приватизации, совместной покупки вещи, совместной постройки дома, соединения и смешения вещей и т.д.

Объектом права общей собственности, как и любого другого вида права собственности, является индивидуально определенная вещь (например, жилой дом) или совокупность таких вещей (например, наследство). Объектом права общей собственности может быть и предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Для общей собственности характерна множественность субъектов права собственности, которые именуются участниками общей собственности, или сособственниками. Множественностью субъектов права собственности на один и тот же объект и вызвана необходимость специального правового регулирования отношений общей собственности. Это необходимо, чтобы согласовать волю участников общей собственности, обеспечить учет каждым из них законных интересов не только третьих лиц, но и остальных сособственников, надлежащее состояние общего имущества и т.д. Общая собственность характеризуется переплетением отношений сособственников ко всем третьим лицам, с одной стороны, и отношений между самими сособственниками - с другой.

Целью курсовой работы является изучение аккредитивной формы расчетов. Задачи курсовой работы:

- раскрыть понятие, сущность и особенности права общей собственности;

- охарактеризовать виды права общей собственности;

- привести примеры судебной практики.

**1. ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ**

**1.1 Понятие и сущность общей собственности**

Под собственностью понимается совокупность приобретенных приемов и навыков, обеспечивающих господство лица над конкретной вещью. Главным признаком господства лица над вещью является приобретенная им на практике возможность изменять назначение вещи в своем интересе. Этим фактический собственник отличается от других лиц, которые, не имея практических навыков обращения с достаточно сложной вещью, нередко способны лишь привести ее в негодность.

Право собственности в объективном смысле - это установленные законодателем правовые нормы, определяющие рамки (границы) возможных действий лица по присвоению, владению, пользованию и распоряжению совокупностью вещей, которые не исключены из гражданского оборота. Совокупность норм, регламентирующих эти действия, образует институт права собственности.

В случаях, когда имущество принадлежит на праве собственности не одному лицу, а двум или более, на имущество возникает общая собственность.

Г.Ф. Шершеневич отмечал, что «общая собственность, явление весьма частое, представляет значительные трудности для уяснения ее юридической природы»[[2]](#footnote-2).

Общая собственность привлекала внимание античных мыслителей. Известно, что в утопиях Платона (как и во всех позднейших утопиях) важнейшее место отводилось общей собственности (связь этой идеи с идеализированным первобытным укладом не вызывает сомнений). Схоласты (а еще раньше Августин) считали, что «законом естественным или божественным не предусмотрено раздельное владение вещами...». В доводах знаменитых философов содержится указание на весьма существенное обстоятельство: общие собственники не только и не столько объединяют имущество, сколько разъединяют его посредством общей собственности.

Основные юридические черты общей собственности могут быть представлены следующим образом.

Общая собственность возникает в том случае, когда объект собственности принадлежит одновременно нескольким лицам.

Основаниями общей собственности могут быть договоры, прежде всего некоторые договоры о совместной деятельности (простого товарищества); кроме того, любой договор о приобретении неделимой вещи с множественностью на стороне приобретателя приводит к возникновению общей собственности.

Общая собственность возникает также из совместного наследования, а также смешения родовых вещей с обезличиванием (confusio).

Взаимоотношения общих собственников и тогда, когда они не были основаны на договоре, характеризовались римским правом «как отношения лиц, как бы взаимно связанных между собой соглашением». Эта общность, поскольку она не вытекала из товарищества, называлась communio in quam incidimus - общность, в которую мы впадаем, т.е. случайная; отсюда название «communio incidens».

В действующем праве это различие специально не выделяется, поскольку относительные взаимоотношения сособственников не вызывают уже необходимости какого-либо обоснования. Поэтому наличие договора между сособственниками является дополнением (по правилу диспозитивности) норм об общей собственности, которые и без соглашения регулируют отношения сособственников.

Возникновение права общей собственности, т.е. права на идеальную долю, подчиняется общим правилам о моменте перехода права, приуроченного к передаче вещи (традиции), поскольку иное не вытекает из договора или закона.

Необходимо подчеркнуть, что несмотря на то, что передается идеальная доля, передача владения тем не менее предполагается. Конечно, во многих случаях передача владения не требуется. Можно, например, прибегнуть к условию перехода собственности в момент соглашения (constitutum possessorium). Однако необходимо подчеркнуть, «что о constitutum possessorium не может быть и речи, если отчуждающий сам лишен владения».

Исключение составлял судебный раздел, который предоставлял право собственности самим фактом вынесения решения, без передачи владения. Истец, получив право собственности, получал и соответствующие средства защиты своего права (например, виндикационный иск). В то же время несудебный договор о разделе требовал осуществления передачи. Отсюда следует, что если вещь находилась во владении постороннего лица, то раздел не влек прекращения общности (не имел реального эффекта).

По отношению ко всем третьим лицам совместные собственники (сособственники, совладельцы) выступают в качестве единого собственника и воплощают в своем объединении полное право собственности, как оно закреплено в ст. 209 ГК: с правом исключать любое третье лицо от вещи, с правом защиты (ст. 301-304 ГК), правом извлечения плодов и доходов и всеми другими правами собственника. Но в отношении друг к другу права сособственников утрачивают тот абсолютный характер, который вообще присущ праву собственности, и связаны скорее таким образом, который больше похож на связь договорного типа. Это указание на отношения как бы договора, принадлежащее римским юристам, имеет не только характер метафоры, но и непосредственное юридико-техническое значение.

Объект общей собственности может быть по своему хозяйственному назначению делимым (например, стадо животных) либо неделимым. Соответственно в первом случае возможности прекращения общей собственности разделом очевидны, и сохранение общей собственности в случаях делимости вещи может быть объяснено лишь той общей целью, которая преследуется сособственниками (может быть и ситуация юридических препятствий к разделу делимой вещи: например, один из совладельцев умер или находится в состоянии реорганизации, если это юридическое лицо, и до возникновения его правопреемников производство раздела представляется невозможным или затруднительным).

Если же вещь неделима, то возникает более устойчивая общая собственность, связывающая сособственников уже тем, что при разделе некоторые из них вовсе не получат вещи и лишатся тем самым тех выгод, которые вытекают из самой вещи. Именно такого рода общая собственность и представляет предмет нашего рассмотрения. Таким образом, общая собственность приобретает черты принудительности и создает сама по себе почву для конфликтов.

Если совладельцы не связаны договором, в котором оговорены все существенные моменты по управлению общим имуществом, и если общность сособственников возникла случайно, без их выбора и без учета их воли, то с большой долей вероятности можно предсказать, что в процессе управления общим имуществом возникнут препятствия. Для урегулирования возникающих трудностей и создаются законом правила, относящиеся к общей собственности. Среди таких правил следует указать на следующие.

Управление общим имуществом осуществляется по общему соглашению. Если такое соглашение не достигается, то спор рассматривается судом (ст. 246, 247 ГК). Это правило консенсуса можно охарактеризовать как правило запрета, принадлежащее любому из участников общей собственности (prohibitio). Право вето, выражая самую суть собственности как исключительного права, предельно обесценивает общую собственность. По этому поводу и возникло известное выражение «совладение есть отрицание владения», которое понималось именно в том смысле, что «ius prohibendi заключает в себе право совладельцев лишить друг друга владения».

В ГК РФ запрет, которым по существу является несогласие с предложенным решением, может быть устранен лишь обращением в суд с требованием об установлении порядка пользования (ст. 247). При этом, конечно, под пользованием понимается и владение, и другие действия с имуществом. Точно так же разрешаются и споры о совместном распоряжении, например, о реконструкции здания или передаче его в аренду.

Предметом аренды выступает имущество, находящееся во владении арендодателя - субъекта права общей собственности, за которым сдаваемое в аренду имущество закреплено на условиях, определенных в порядке, предусмотренном ст. 247 ГК РФ. Соответственно в договоре аренды указывается не доля в праве, принадлежащая арендодателю (хотя указание на эту долю может быть сделано сторонами как на основание права сдачи в аренду, имеющееся у арендодателя (ст. 608 ГК), а конкретное, точно описанное имущество (п. 3 ст. 607 ГК). Если переданное в аренду имущество превышает ту часть, которая была выделена арендодателю, это само по себе еще не дает основания для аннулирования договора, если арендодатель может доказать, что действовал в интересах других совладельцев (ст. 980 ГК). Наличие общей собственности во всяком случае заставляет предположить возможность действий в чужом интересе. Соответственно если налицо действия в чужом интересе без поручения, то с того момента, когда возник спор, не подтвердивший поручения сособственник не связан условиями аренды, а судьба арендного договора зависит от того, возможно ли его сохранение в части пользования тем имуществом, которое закреплено за арендодателем (арендодателями), согласным(и) с заключенным договором аренды.

По-видимому, нельзя исключить и арендные отношения между самими совладельцами. Например, если один из них временно не нуждается в помещении, он вправе передать соответствующую часть другому.

Этот вопрос возник в деле, приведенном в приложении А к курсовой работе. Между сторонами - торговой организацией (ООО «Универмаг») и комитетом по управлению имуществом было заключено мировое соглашение, по которому определены доли в общей собственности на нежилое помещение - магазин (соответственно 17/25 и 8/25). Затем между торговой организацией и представителем другого сособственника - МО «Архангельск» было заключено соглашение о порядке владения и пользования имуществом, находящимся в общей долевой собственности. Но фактически владело помещением лишь ООО «Универмаг» и, как можно полагать, вносило платежи другой стороне. ООО «Универмаг» расценивало данное соглашение как договор аренды.

В связи с заявлением ООО «Универмаг» о выкупе в порядке приватизации арендованного нежилого помещения суд указал, что в данном случае нет договора аренды, так как соглашение о порядке владения и пользования, не содержащее точных данных, позволяющих точно определить имущество, подлежащее сдаче в аренду, не отвечает норме ст. 607 ГК[[3]](#footnote-3).

Между тем соглашение о таком порядке пользования, которым закреплены все помещения за одним из участников, может, как представляется, рассматриваться лишь как временное. В противном случае есть основания говорить о выделе доли.

В свою очередь соглашение о временном возмездном пользовании чужим имуществом отвечает признакам аренды. Определение того имущества, которое передано в аренду, если таких данных не содержит договор, может быть осуществлено, если стороны установили порядок пользования общим имуществом до того: в этом случае сданным в аренду будет считаться имущество, ранее переданное в пользование арендодателя. Если же определить арендованное имущество таким образом невозможно, то договор придется признать незаключенным.

Как известно, право собственности само по себе предполагает определенную сферу свободы собственника, не нуждающегося в содействии третьих лиц для реализации своего права; собственнику предоставлены лишь известные средства защиты от нарушителей, но эти средства не допускают принуждения третьих лиц к каким-либо положительным действиям. Именно поэтому право собственности реализуется вне правоотношения с иными лицами. В то же время право общей собственности образует широкий круг исков к другим сособственникам, которые допускают наряду с мерами защиты и требование положительных действий: начиная от раздела вещи и возмещения убытков до установления определенного способа пользования вещью. Эти иски вытекают не из права собственности как права вещного и абсолютного, а из того правоотношения, имеющего тип обязательственной связи, которое устанавливается между сособственниками.

Но это не исключает и обычной, т.е. абсолютной, защиты собственности и владения, которые даются каждому совладельцу именно как собственнику.

Другим правилом, регулирующим отношения совладельцев, является правило о свободном распоряжении своим правом, выраженным в идеальной доле. Эта доля в праве находится в полной воле собственника, и он может ею в любой момент распорядиться по своему усмотрению любым образом. В то же время сособственник, пока он не утратил свое право, имеет по общему правилу определенные соглашением совладельцев или решением суда права владеть и пользоваться частью вещи (имущества), находящегося в общей собственности. Понятно, что эта часть не принадлежит ему на праве собственности, в отличие от идеальной доли, и он не может считать ее полностью своею. Тем не менее поскольку иное не установлено в порядке ст. 247 ГК, он вправе по своему усмотрению в пределах, указанных ст. 209 ГК, т.е. без вреда правам и интересам третьих лиц (в том числе совладельцев), осуществлять в указанных ему пределах всю полноту прав, вытекающих из собственности. В этой части сособственник может защищаться от нарушений и помех его прав, от кого бы они ни исходили, в том числе и от совладельцев.

**1.2 Особенности права общей собственности**

Общая собственность оформляет принадлежность вещи одновременно нескольким лицам. Она характеризуется множественностью субъектов, которые называются участниками общей собственности или сособственниками, и единством объекта, т.е. два или более лица имеют право собственности на одну и ту же вещь или совокупность вещей. В качестве сособственников могут выступать различные субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, публичные образования в любых сочетаниях[[4]](#footnote-4).

Общая собственность может возникнуть на любую индивидуально-определенную вещь. Основанием для этого является поступление в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Это возможно, например, в результате совместного создания (строительства) или приобретения вещи по договору, приватизации, наследования. Объектом общей собственности может быть и совокупность вещей (например, при наследовании по закону либо по завещанию, в котором не указано конкретное имущество, наследуемое каждым из наследников; вследствие состояния в браке, образования крестьянского (фермерского) хозяйства).

Субъектам общей собственности принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, однако каждый из них может осуществлять эти правомочия только с учетом прав и интересов других сособственников. Таким образом, при общей собственности возникают не только отношения собственников с третьими лицами (внешние отношения), но и отношения сособственников между собой (внутренние отношения). Это составляет основную особенность общей собственности, которая обусловливает необходимость специального ее регулирования, направленного на согласование воли и интересов сособственников при осуществлении ими правомочий владения, пользования и распоряжения общим имуществом[[5]](#footnote-5).

Право общей собственности различают в объективном смысле как совокупность правовых норм, регулирующих отношения принадлежности одного и того же имущества одновременно двум или нескольким лицам (в ГК РФ общей собственности посвящена гл. 16 ГК РФ) и в субъективном смысле как юридически обеспеченную возможность двух или более лиц сообща владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом.

Согласно п. 2 ст. 244 ГК РФ общая собственность может быть долевой, т.е. с определением доли в праве собственности каждого из собственников, либо совместной (бездолевой), т.е. без определения таких долей. Доля в праве совместной собственности лишь предполагается, но заранее не определена, она устанавливается при разделе имущества между сособственниками или выделе доли одного из них. Общая собственность на имущество, как правило, является долевой, если иное не предусмотрено законом. Долевая собственность может возникнуть в силу любых оснований, допускаемых законом. Кроме того, режим совместной собственности может быть изменен на режим долевой собственности по соглашению сособственников либо по решению суда, если такое соглашение не достигнуто. Совместная собственность может возникнуть только в случаях, прямо предусмотренных законом. Субъекты своим соглашением не могут предусмотреть возникновение между ними совместной собственности, так же как и изменить долевую собственность на совместную.

Применение ст. 244 в судебной практике приведено в приложении Б к курсовой работе.

Доли в праве общей долевой собственности определяются в виде дроби или процентов (1/2, 30% и т.д.). Размер доли, как правило, устанавливается соглашением сторон либо определяется на основании закона (например, в случае наследования по закону). Если размер доли не может быть определен на основании закона или соглашения сособственников, их доли считаются равными.

Размер доли имеет значение при распределении плодов, продукции и доходов от использования общего имущества между участниками долевой собственности, а также бремени содержания этого имущества. Каждый из сособственников участвует в доходах от использования имущества и расходах на его содержание, уплату налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу соразмерно своей доле (ст. ст. 248, 249 ГК РФ).

Владение, пользование и распоряжение имуществом должно осуществляться по взаимному согласию всех сособственников. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Если у сособственников возникают разногласия по поводу порядка владения и пользования имуществом, то этот порядок может быть определен судом.

При осуществлении правомочия распоряжения необходимо различать:

1) распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, которое осуществляется по соглашению всех ее участников. Если кто-либо из участников долевой собственности (пусть даже обладатель самой маленькой доли) возражает против этого, то распоряжение вещью не допускается и спор не может быть передан на рассмотрение суда;

2) распоряжение долей в праве собственности. Согласно п. 2 ст. 246 ГК РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом без согласия остальных участников общей собственности. Он может произвести отчуждение доли как в пользу других сособственников, так и в пользу третьих лиц. В данном случае происходит изменение субъектного состава права общей собственности, место отчуждателя доли занимает ее приобретатель. Поскольку это затрагивает интересы других сособственников, при возмездном отчуждении доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (ст. 250 ГК РФ).

В целях обеспечения права преимущественной покупки предусмотрена обязанность продавца доли известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он продает ее, а также об изменении первоначальных условий продажи своей доли постороннему лицу. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не дадут ответа в течение месяца - в случае продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество либо 10 дней - в отношении движимого имущества, продавец вправе продать свою долю любому лицу по цене и на условиях, указанных в извещении. В случае продажи доли без уведомления других сособственников либо на условиях, отличающихся от указанных в извещении, любой другой участник долевой собственности имеет право в течение 3 месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Участники общей собственности по соглашению между ними могут произвести раздел имущества, который ведет к прекращению права общей собственности и возникновению собственности каждого из участников на обособленное имущество.

Независимо от согласия других сособственников каждый участник долевой собственности вправе в любое время потребовать выдела своей доли из общего имущества. При наличии возможности выдела доли в натуре, ему передается часть имущества, соответствующая его доле. Если выдел доли технически возможен с отступлением от размера долей каждого собственника, это допускается при условии, что несоразмерность имущества, выделяемого в натуре, доле участника в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией (такая выплата осуществляется либо выделяющимся участником общей собственности, если выделенное ему имущество превышает его долю, либо остальными участниками, если у них осталась часть доли, принадлежащей выделяющемуся собственнику). С согласия участника долевой собственности вместо выдела его доли в натуре остальные собственники могут выплатить ему компенсацию. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба общему имуществу, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Право совместной собственности - это разновидность права общей собственности, при которой отсутствует определение долей сособственников. Владение и пользование имуществом осуществляется участниками совместной собственности сообща, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Согласно п. 2 ст. 253 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников. Совершать сделки по распоряжению общим имуществом может каждый из участников совместной собственности, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Причем при совершении сделки одним из участников совместной собственности предполагается, что он управомочен на ее совершение и действует с согласия других сособственников. В соответствии с п. 3 ст. 253 ГК РФ сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом. Эти правила применяются постольку, поскольку специальными нормами для отдельных видов совместной собственности не предусмотрено иное.

Раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество (п. 1 ст. 254 ГК РФ).

При этом доли предполагаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников. Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам, установленным для долевой собственности в ст. 252 ГК РФ, поскольку специальными нормами для отдельных видов совместной собственности не предусмотрено иное.

**2. ВИДЫ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ**

**2.1 Общая долевая собственность**

В ГК РФ закреплено два вида общей собственности: долевая и совместная (п. 2 ст. 244). Общая собственность называется долевой тогда, когда каждому из ее участников принадлежит определенная доля. В общей совместной собственности доли ее участников заранее не определены, они фиксируются лишь при разделе совместной собственности или при выделе из нее. Вследствие этого совместная собственность нередко обозначается как бездолевая собственность.

Каждому участнику общей долевой собственности, а в конечном счете и общей совместной собственности - при ее разделе или при выделе из нее - принадлежит право на долю. Каждому сособственнику принадлежит доля в праве собственности на все общее имущество. Право каждого сособственника не ограничивается какой-то конкретной частью общей вещи, а распространяется на всю вещь. Объектом этого права как права собственности является вещь. Специфика же общей собственности заключается в том, что нескольким лицам принадлежит право собственности на один и тот же материальный предмет. Общая собственность на имущество является долевой, кроме случаев, когда законом предусмотрено образование на это имущество совместной собственности, т.е. презюмируется, что общая собственность в случае ее возникновения предполагается долевой.

Общая долевая собственность может возникнуть в силу любых допускаемых законом или договором оснований. Исчерпывающего перечня оснований ее возникновения закон не предусматривает. По соглашению участников общей совместной собственности, а если оно не достигнуто, то по решению суда, на их общее имущество может быть установлена долевая собственность: допускается перевод имущества с режима общей совместной на режим общей долевой собственности.

Не ограничивается законом и состав участников общей долевой собственности, которые могут представлять различные формы и виды собственности. Допускается общая долевая собственность не только граждан, но также граждан и юридических лиц, граждан и государства, юридических лиц и государства, других субъектов гражданского права в любом их сочетании.

Образование общей совместной собственности возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных законом. Перейти с режима общей долевой на режим общей совместной собственности можно опять-таки лишь тогда, когда это допускает закон. Отношения общей совместной собственности в гораздо большей степени носят лично-доверительный характер, нежели отношения общей долевой собственности, а потому круг участников общей совместной собственности неизбежно должен быть ограничен.

В общей собственности важно количественное измерение доли. Это необходимо для распределения между сособственниками приносимых общим имуществом доходов и падающих на него расходов, для определения того, на что может претендовать сособственник при разделе общей собственности или при выделе из нее. К тому же размер доли на протяжении существования общей собственности меняется. Он может увеличиться или уменьшиться вследствие изменения состава участников общей собственности, внесения в общее имущество улучшений и целого ряда других обстоятельств, которые необходимо учитывать.

Доли участников общей собственности считаются равными, если иное не вытекает из закона, договора или существа сложившихся между ними отношений. По соглашению всех сособственников порядок определения и изменения их долей может быть установлен в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества. Если сособственник внес в общее имущество улучшения, то судьба улучшений и их влияние на размер доли сособственника в имуществе зависят от того, был ли, во-первых, соблюден при внесении улучшений установленный порядок и, во-вторых, неотделимы или отделимы улучшения. Если улучшения неотделимые и при их внесении был соблюден установленный порядок, то сособственник, внесший улучшения, может требовать увеличения размера своей доли соразмерно тому, насколько возросла стоимость общего имущества. Если порядок внесения неотделимых улучшений соблюден не был, то сособственник не вправе требовать увеличения размера своей доли. Что же касается отделимых улучшений, то они, если иное не предусмотрено соглашением сособственников, поступают в собственность того, кто их произвел. Таким образом, внесение таких улучшений, поскольку они отделимы, само по себе не дает права требовать увеличения доли.

Содержание права общей долевой собственности составляют принадлежащие сособственникам правомочия по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом. Каждый сособственник при осуществлении права общей собственности независимо от размера своей доли имеет один голос. Осуществление права общей собственности должно происходить по взаимному согласию всех сособственников. Если же согласие не достигнуто, то определение последствий возникших разногласий зависит от того, касаются ли они осуществления правомочий по владению и пользованию общим имуществом или правомочия распоряжения. Если сособственники не договорились относительно владения и пользования общим имуществом, то каждый из них, хотя бы оставшийся в единственном числе, может обратиться в суд.

В случае, когда во владение и пользование сособственника выделяется часть общего имущества, он наряду с сохранением права на долю в общей собственности приобретает право на выделенную ему часть имущества. По своей юридической природе это право может быть отнесено к вещным. Такие ситуации чаще всего возникают при определении порядка владения и пользования жилым домом, находящимся в общей собственности двух или более лиц. Если договор об определении порядка владения и пользования домом удостоверен нотариусом и зарегистрирован в местной администрации, то он сохраняет силу и для того лица, к которому перейдет доля в общей собственности.

Каждый сособственник по своему усмотрению может распоряжаться принадлежащей ему долей в общей собственности. Для распоряжения долей, в том числе для ее отчуждения, он не испрашивает согласия других участников общей собственности.

В законе должны быть закреплены правила, которые, не ущемляя прав сособственника на распоряжение своей долей, вместе с тем обеспечивали бы, насколько это возможно, интересы остальных участников общей собственности. Этим целям призваны служить установления закона о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли.

При продаже доли постороннему лицу остальные сособственники имеют преимущественное право покупки доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан в письменной форме известить остальных сособственников о намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и других условий продажи. Если остальные сособственники откажутся от покупки доли или не приобретут доли в праве собственности на недвижимое имущество в течение одного месяца, а на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец может продать долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой сособственник вправе в течение трех месяцев в судебном порядке требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя.

В случае, предусмотренном законом, распорядиться долей в общей собственности можно лишь при соблюдении тех или иных условий. Например, общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

При разделе общая собственность прекращается для всех ее участников, при выделе для того, чья доля из общей собственности выделяется. Если общая собственность принадлежит двум участникам и один из них получает компенсацию за свою долю, то общая собственность прекращается и для другого, поскольку он становится единоличным собственником имущества, которое ранее было общим.

Основания и способы раздела и выдела различны. Раздел и выдел могут иметь место, как по взаимному согласию сособственников, так и по судебному решению. Выдел доли из общей собственности происходит по требованию не только выделяющегося сособственника, но и кредиторов для обращения взыскания на имущество должника. Раздел и выдел, если это допускается законом и возможно без несоразмерного ущерба имуществу, происходят путем выдела доли в натуре. Если выдел доли в натуре невозможен, выделяющийся сособственник получает денежную или иную компенсацию. Расчеты между сособственниками имеют место и тогда, когда имущество в натуре не может быть выделено в точном соответствии с размером принадлежащей каждому из них доли. Раздел общей собственности и выдел из нее должны происходить соразмерно принадлежащим сособственникам долям.

В соответствии с принципом взаимного согласия, которое необходимо при осуществлении права распоряжения общей собственностью, выплата ее участнику остальными сособственниками какой-либо компенсации вместо выдела доли в натуре допускается лишь с его согласия. Вместе с тем в отступление от этого правила предусмотрено, что, когда доля сособственника незначительна, в натуре ее выделить нельзя и сособственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии его согласия обязать остальных участников общей собственности выплатить ему компенсацию. С получением компенсации со собственник утрачивает право на долю в общем имуществе (п. 4 и 5 ст. 252 ГК).

**2.2 Понятие общей совместной собственности**

Совместная собственность в отличие от долевой может быть образована лишь в случаях, предусмотренных законом. В ГК закреплены два вида общей совместной собственности: супругов и членов крестьянского (фермерского) хозяйства. При этом допускается перевод общей совместной собственности на иной правовой режим.

Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, владеют и пользуются общим имуществом сообща. Распоряжение общим имуществом осуществляется по взаимному согласию всех сособственников. Сделки по распоряжению общим имуществом может совершать каждый из участников совместной собственности, если иное не вытекает из соглашения между ними. Согласие других сособственников на совершение сделки предполагается. В тех случаях, когда один из сособственников совершил сделку по распоряжению общим имуществом, не имея необходимых полномочий, она может быть признана недействительной по требованию других сособственников, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была об этом знать. Таким образом, бремя доказывания лежит на стороне, требующей признания сделки недействительной, причем должно быть доказано наличие у стороны, совершившей сделку с сособственником, не имевшим полномочий, умысла или грубой неосторожности. Изложенные правила о порядке владения, пользования и распоряжения совместной собственностью применяются, если законом для отдельных видов совместной собственности не установлено иное.

Совместная собственность не имеет заранее определенных долей, они устанавливаются лишь при разделе совместной собственности или выделе из нее. Доли признаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением сособственников. Основания и порядок раздела совместной собственности и выдела из нее определяются по тем же правилам, что и для долевой собственности, поскольку иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений участников совместной собственности.

**2.3 Общая совместная собственность супругов**

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Супруги в брачном контракте могут отнести это имущество либо к общей долевой собственности, либо к раздельной собственности каждого из них[[6]](#footnote-6).

Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, признается их раздельной собственностью. Аналогичный правовой режим распространяется на имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар или по наследству, а также на вещи индивидуального пользования (кроме предметов роскоши), хотя бы они и были приобретены во время брака за счет общих средств[[7]](#footnote-7). Все это имущество относится к раздельной собственности каждого из супругов. В то же время имущество каждого из супругов может быть отнесено к совместной собственности, если во время брака в это имущество за счет общего имущества супругов или за счет личного имущества другого супруга внесены вложения, которые значительно увеличили стоимость имущества. Например, дом, принадлежавший одному из супругов до вступления в брак, капитально отремонтирован за счет общих средств. Но это правило применяется лишь тогда, когда договором между супругами не предусмотрено иное[[8]](#footnote-8).

В зависимости от содержания брачного договора имущество подпадает под правовой режим либо раздельной, либо общей долевой собственности со всеми вытекающими из этого последствиями. Презумпция равенства долей при разделе общей собственности или при выделе из нее не действует.

Институт имущества супругов изначально урегулирован нормами гражданского права. В частности, это касается отношений собственности супругов. Общее положение о собственности мужа и жены сформулировано в ст. 256 ГК РФ. Аналогичные нормы, регламентирующие имущественные права и обязанности супругов, сформулированы законодателем в гл. 7-8 Семейного кодекса. В них установлен законный и договорной режим имущества супругов. Таким образом, режимы собственности супругов регулируются как нормами гражданского, так и семейного права. Гражданско-правовые установления в дальнейшем конкретизируются в семейном законодательстве. Семейное законодательство о собственности супругов призвано не только детализировать, но и в предусмотренных законом случаях изменять общие правила о собственности супругов, предусмотренные гражданским законодательством, например в случае заключения брачного договора. Семейное законодательство о супружеской собственности не может противоречить гражданско-правовому регулированию этих отношений.

Соотношение норм гражданского и семейного права в области имущественных отношений представляет собой сочетание общих и специальных правил. Такое соотношение норм гражданского и семейного права в области имущественного регулирования отношений между супругами обусловлено спецификой семейных правоотношений.

Одной из новелл современного российского законодательства о семье является установление диспозитивного способа регулирования имущественных отношений между супругами. Это означает, что законный режим имущества супругов, предусмотренный законом, может быть изменен ими по инициативе каждого из них. Законный режим супружеского имущества регулируется императивными нормами. Он устанавливается между супругами с момента заключения брака всегда если они не пожелали изменить его с помощью брачного договора либо если он расторгнут или признан недействительным. Законным режимом имущества супругов признается режим их совместной собственности (ч.1 ст. 33 СК РФ). Брачным соглашением муж и жена вправе самостоятельно изменить установленный законом режим совместной собственности, установив режим совместной, раздельной или долевой собственности на все имущество, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов (ст. 42 СК РФ). Избрание договорного режима - право супругов, а не обязанность.

Нормы о собственности супругов можно подразделить на три группы. К первой относятся те, которые устанавливают законный режим имущества супругов. Вторую составляют нормы, регулирующие договорной режим имущества супругов. И наконец, третью образуют нормы, регламентирующие обязательственные отношения супругов с третьими лицами.

Законный режим имущества супругов представляет собой правовой институт, комплексно урегулированный как в гражданском, так и в семейном законодательстве. Причем гражданско-правовые нормы о собственности в целом и собственности супругов в частности являются основой дальнейшей регламентации имущественных отношений в нормах семейного права. Правовой статус законного режима имущества супругов зафиксирован в ст. 33-39 гл. 7 СКРФ.

Законным режимом имущества супругов является режим супружеского имущества, установленный нормами гражданского и семейного права.

В соответствии с ч. 1 с. 256 ГК имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Аналогичная норма содержится в ч 1 ст. 33 СК, где законным режимом имущества супругов называется режим их совместной собственности. Это означает, что всякое движимое и недвижимое имущество, нажитое супругами в браке, которое в силу ст. 128, 129, п. 1 и 2 ст. 213 ГК может быть объектом права собственности граждан, является общей совместной собственностью супругов (ч. 1 ст. 34 СК). Законный режим имеет силу, если брачным договором не установлено иное.

Из этого следует, что современное семейное законодательство допускает наряду с законным режимом имущества супругов существование так называемого договорного режима. Иными словами, лица, вступающие в брак, могут на основе добровольного соглашения изменить установленный законом режим совместной собственности на режим совместной, раздельной, долевой собственности на все имущество, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов. Ранее действующее семейное законодательство не допускало возможности изменения законного режима супружеского имущества посредством заключения брачного договора

Заключение брачного договора и установление в нем иного режима совместного имущества представляют собой не обязанность, а право урегулировать имущественные отношения супругов по их собственному усмотрению. В случае, когда супругами установлен договорной режим на супружеское имущество, имущественные отношения последних регулируются институтом договорного режима имущества супругов (гл. 8 СК). Законный режим применяется тогда, когда он не изменен брачным договором. Законный режим супружеского имущества устанавливается автоматически с момента заключения брака.

Совместная собственность является разновидностью общей совместной собственности, при которой заранее не определяются доли собственников в праве собственности (п. 2 ст. 244 ГК). Совместная собственность супругов носит бездолевой характер. Такое правило предусмотрено законодателем с целью обеспечения имущественного равенства супругов.

Семейное законодательство предусматривает возможность для супругов разделить совместно нажитое имущество в трех случаях:

1) во время нахождения в браке;

2) в любой момент после расторжения брака;

3) и, наконец, в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов с целью обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов (ч. 1 ст. 38 СК).

Таким образом, инициатива раздела имущества может исходить как от обоих супругов, так и от одного из них, а также от их кредиторов.

В этом случае режим общей совместной собственности прекращается и появляется институт раздельной собственности супругов. Раздел имущества супругов осуществляется по соответствующим нормам гражданского законодательства и правилам ст. 8-39 СК.

При разделе имущества, находящегося в совместной собственности супругов, осуществляется выдел доли, причитающейся каждому супругу, либо определяется пропорция, в соответствии с которой общее имущество супругов распределяется между каждым из них.

Разделу подлежит только имущество, находящееся в совместной собственности супругов, причем то, которое имеется в наличии на момент раздела, независимо от того, находится ли оно у супругов либо у третьих лиц. Если супруги прекратили семейные отношения и совместно имущество не приобретали, разделу подлежит лишь то имущество, которое было их общей совместной собственностью ко времени прекращения ведения общего хозяйства. Учитываются также общие долги и права требования супругов по обязательствам, возникшим в интересах семьи. Общие долги супругов при разделе их имущества также распределяются пропорционально присужденным супругам долям (ч. 3 ст. 39 СК).

Раздел имущества может осуществляться как в добровольном, так и в принудительном порядке. В первом случае имущество делится между супругами на основании соглашения, которое, по сути, является гражданско-правовой сделкой. В этом соглашении при разделе имущества супругами самостоятельно определяется размер доли, причитающийся каждому из них в отдельности, а также порядок ее выдела, например, он может быть произведен в натуре. Особое внимание заслуживает вопрос о разделе недвижимого имущества, поскольку на основании ст. 164 ГК и Закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки с недвижимостью подлежат государственной регистрации. Если соглашением супругов предусмотрена передача недвижимого имущества от одного супруга другому, такое соглашение также подлежит государственной регистрации. Если при разделе имущества не представится возможным передать в раздельную собственность любого из супругов неделимую вещь, на нее может быть установлен режим общей долевой собственности (ч. 4 ст. 244 ГК).

При желании супругов соглашение о разделе общего имущества может быть нотариально удостоверено (ч. 2 ст. 38 СК). Придание нотариальной формы соглашению о разделе имущества осуществляется по обоюдному желанию супругов. Однако оно не является обязательным условием действительности соглашения о разделе имущества.

Если отступление от принципа равенства долей нарушает интересы третьих лиц, например кредиторов, последние вправе обратиться в суд с требованием о признании соглашения недействительным по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

**2.4 Общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства**

Крестьянское (фермерское) хозяйство рассчитано на производство товарной продукции, реализуемой на рынке. Оно не наделяется правами юридического лица (ст. 1 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»). Крестьянское хозяйство не выступает по отношению к его членам (участникам) в качестве особого субъекта права. Согласно ст. 1 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»[[9]](#footnote-9) крестьянское (фермерское) хозяйство - это объединение граждан, связанных родством и (или) свойством, имеющих в общей собственности имущество и совместно осуществляющих производственную и иную хозяйственную деятельность (производство, переработку, хранение, транспортировку и реализацию сельскохозяйственной продукции), основанную на их личном участии.

В соответствии с п. 2 - 4 ст. 23 ГК и ст. 1 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» фермерское хозяйство осуществляет предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, а глава такого хозяйства признается предпринимателем с момента государственной регистрации крестьянского (фермерского) хозяйства. К предпринимательской деятельности граждан, осуществляемой без образования юридического лица, соответственно применяются правила ГК, регулирующие деятельность юридических лиц, являющихся коммерческими организациями, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов или существа правоотношений.

Иными словами, создаваемые в силу современного закона крестьянские хозяйства не приобретают правового статуса юридического лица.

Согласно п. 2 ст. 3 действующего Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» членами фермерского хозяйства могут быть:

1. супруги, их родители, дети, братья, сестры, внуки, а также дедушки и бабушки каждого из супругов, но не более чем из 3 семей. Дети, внуки, братья и сестры членов фермерского хозяйства могут быть приняты в члены фермерского хозяйства по достижении ими возраста 16 лет;
2. граждане, не состоящие в родстве с главой фермерского хозяйства. Максимальное количество таких граждан не может превышать 5 человек.

Прием новых членов в фермерское хозяйство осуществляется по взаимному согласию членов фермерского хозяйства на основании заявления гражданина в письменной форме и, наоборот, членство в фермерском хозяйстве прекращается при выходе из членов этого хозяйства (с подачей письменного заявления) или в случае смерти члена хозяйства (ст. 14 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).

Как указано в ст. 257 ГК и в ст. 6 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам на праве общей совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное.

Доли членов крестьянского хозяйства в праве совместной собственности на имущество хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное (п. 3 ст. 258 ГК).

Последнее утверждение Гражданского кодекса РФ о возможном неравенстве идеальных долей в праве совместной собственности представляется несколько некорректным, так как достижение предварительного соглашения сособственников о неравенстве их долей уже заведомо создает не совместную, а долевую собственность (с определением долей) каждого на имущество крестьянского хозяйства.

Представляется, что соглашением о создании режима долевой собственности и размере долей членов фермерского хозяйства на имущество хозяйства участники соглашения могут установить и неравные доли участников фермерского хозяйства в зависимости от степени трудового и имущественного участия (вклада) каждого члена хозяйства в производственной деятельности семейно-трудового объединения.

Пункты 2 - 3 ст. 245 ГК констатируют, что «соглашением всех участников» долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества», а «участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество. Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел». Сам же Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» не содержит конкретных критериев определения размера долей членов фермерского хозяйства.

Получается, что Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», предназначенный для урегулирования имущественных, организационных, трудовых, земельных и иных отношений, складывающихся в связи с функционированием крестьянского хозяйства, производством и распределением сельскохозяйственной продукции, не уделяет должного внимания возможностям существования неравных долей в долевой собственности участников крестьянского хозяйства и критериям определения такого неравенства.

Крестьянское (фермерское) хозяйство является оригинальным, неповторимым, уникальным правовым явлением в правовой системе нашей страны, семейно-трудовым объединением, члены которого участвуют в производстве и иной сельскохозяйственной деятельности своим личным трудом. Однако ввиду того, что крестьянское хозяйство не является юридическим лицом, то ему не принадлежит на праве собственности имущество, которое члены хозяйств, обладая этим имуществом на праве общей собственности, передают его самому хозяйству. Хозяйство может приобрести для производственных целей имущество на общие средства своих членов за счет плодов, продукции и доходов хозяйства, также являющихся объектом общей собственности членов хозяйства. В связи с этим законодатель предусмотрел термин «имущество фермерского хозяйства» (ст. 6 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»). Представляется не совсем верным в связи с изложенным название ст. 257 ГК «Собственность крестьянского (фермерского) хозяйства», так как само хозяйство не обладает правом собственности на имущество, получившее название «имущество крестьянского хозяйства» (гл. 3 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»), а субъектом права на это имущество являются сами его члены, носители субъективных прав и юридических обязанностей.

В соответствии с п. 4 ст. 6 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» члены создаваемого хозяйства сами (по взаимному согласию) определяют перечень объектов, входящих в состав имущества хозяйства, порядок формирования этого имущества.

Ст. 6 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» констатирует, что в состав имущества фермерского хозяйства могут входить: земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное, необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства, имущество. Плоды, продукция и доходы, полученные фермерским хозяйством, являются общим имуществом членов хозяйства.

П. 1 ст. 6 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» и п. 2 ст. 257 ГК не содержат исчерпывающего перечня имущества, которое может входить в состав имущества хозяйства. Пункт 1 ст. 257 ГК указывает на возможность наличия «другого имущества», приобретаемого для хозяйства на общие средства его членов и способного относиться к разряду имущества крестьянского хозяйства.

Федеральный закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (п. 1 ст. 6) подчеркивает, что помимо земельных участков, насаждений, хозяйственных и иных построек, мелиоративных и других сооружений, продуктивного и рабочего скота, птицы, сельскохозяйственных и иных техники и оборудования, транспортных средств, инвентаря, к имуществу фермерского хозяйства может относиться и иное имущество, необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства.

При этом следует выяснять не только содержание соглашения участников хозяйства, но и специализацию, тип хозяйства, необходимость того или иного имущества для осуществления деятельности этого хозяйства.

В ст. 258 ГК указано, что земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому хозяйству, при выходе одного из членов из хозяйства разделу не подлежат.

Члены фермерского хозяйства сообща владеют и пользуются имуществом фермерского хозяйства (ст. 7 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»). Данное положение полностью соответствует п. 1 ст. 253 ГК, согласно которому участники совместной собственности сообща владеют и пользуются общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

В то же время ст. 7 Закона отмечает, что порядок владения и пользования имуществом фермерского хозяйства определяется соглашением, заключаемым между членами фермерского хозяйства по аналогии с соглашением о создании фермерского хозяйства.

В том случае, если соглашением членов фермерского хозяйства будет установлен долевой режим их общей собственности на имущество хозяйства, то в этом соглашении должен быть установлен порядок владения и пользования имуществом хозяйства, а в случае возникновения спора по вопросам владения и пользования фермерским имуществом суд вправе учитывать условия этого соглашения. Ст. 4 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» требует, чтобы в самом соглашении о создании крестьянского хозяйства уже был определен порядок владения и пользования имуществом крестьянского хозяйства. Вероятно, порядок владения и пользования крестьянским имуществом может быть установлен членами хозяйства и непосредственно перед совершением конкретных действий по владению (пользованию) имуществом хозяйства или во время возникновения спора по владению (пользованию) этим имуществом. В любом случае, если следовать требованиям ст. 4 и 7 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», это соглашение должно быть в письменном виде и подписано всеми участниками крестьянского хозяйства.

В отличие от изложенных норм Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве», п. 1 ст. 247 ГК устанавливает правило, согласно которому при недостижении соглашения участников общей долевой собственности порядок владения и пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, устанавливается судом. Таким образом, применяя принцип приоритета специального закона перед общим (Гражданским кодексом), можно сделать вывод о том, что порядок владения и пользования имуществом крестьянского хозяйства должен разрабатываться самими членами крестьянского хозяйства.

Несколько отличается от обычных гражданско-правовых норм и правовое регулирование раздела (выдела) имущества крестьянского хозяйства в связи с функциональным, экономическим и социальным назначением этого семейно-трудового образования.

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

Ст. 252 ГК более подробно регламентирует порядок и условия раздела (выдела) части имущества, находящегося в долевой собственности.

Согласно ст. 258 ГК и Закону «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество.

Срок выплаты денежной компенсации определяется по взаимному согласию между членами фермерского хозяйства или в случае, если взаимное согласие не достигнуто, в судебном порядке и не может превышать год с момента подачи членом фермерского хозяйства заявления о выходе из фермерского хозяйства.

Член фермерского хозяйства, вышедший из фермерского хозяйства, в течение двух лет после выхода из него несет субсидиарную ответственность в пределах стоимости своей доли в имуществе фермерского хозяйства по обязательствам, возникшим в результате деятельности фермерского хозяйства до момента выхода его из фермерского хозяйства.

При прекращении крестьянского хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным ст. 252 и 254 ГК. Земельный участок при этом делится по правилам, установленным гражданским и земельным законодательством.

Правовое регулирование распоряжения имуществом крестьянского хозяйства также имеет некоторые отличительные особенности.

Согласно положениям ГК распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех ее участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом (ст. 253), а распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, - по соглашению всех участников.

Нечто подобное происходит и в крестьянском хозяйстве. Однако для выполнения общих функций хозяйства, включая и распоряжение его имуществом, возникает предусмотренная Законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» специфическая фигура под названием «глава крестьянского хозяйства».

Согласно ст. 16 - 18 Закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» главой фермерского хозяйства признается один из членов хозяйства по их взаимному согласию. Если фермерское хозяйство создано одним гражданином, он является главой фермерского хозяйства. В случае невозможности исполнения главой фермерского хозяйства своих обязанностей более шести месяцев или его смерти либо добровольного отказа главы фермерского хозяйства от своих полномочий члены фермерского хозяйства признают по взаимному согласию главой фермерского хозяйства другого члена фермерского хозяйства. Смена главы фермерского хозяйства не влечет за собой прекращение его членства в фермерском хозяйстве. Глава фермерского хозяйства организует деятельность фермерского хозяйства; без доверенности действует от имени фермерского хозяйства, в том числе представляет его интересы и совершает сделки; выдает доверенности; осуществляет прием на работу в фермерское хозяйство работников и их увольнение; организует ведение учета и отчетности фермерского хозяйства; осуществляет иные полномочия, определяемые соглашением между членами фермерского хозяйства. Он должен действовать в интересах представляемого им фермерского хозяйства добросовестно и разумно и не вправе совершать действия, ущемляющие права и законные интересы фермерского хозяйства и его членов.

Имуществом крестьянского хозяйства распоряжается глава крестьянского хозяйства. Но делать это он обязан с безусловным соблюдением интересов всего фермерского хозяйства. Сделка, совершенная главой фермерского хозяйства, считается совершенной в интересах фермерского хозяйства, если не доказано, что эта сделка заключена главой фермерского хозяйства в своих личных интересах. По сделкам, совершенным главой фермерского хозяйства в интересах хозяйства, отвечает само хозяйство своим имуществом (ст. 8 Федерального закона «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»).

Имущество крестьянского хозяйства может быть продано, подарено, обменено, передано в доверительное управление, в аренду, по договору ренты, ссуды, займа, хранения, застраховано в установленном законом (Гражданским и Земельным кодексами, Законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения, региональными законами об особенностях оборота земель сельскохозяйственного назначения) порядке и с учетом специфики имущественного комплекса крестьянского хозяйства, регулируемого Законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве».

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Право собственности представляет собой совокупность норм, закрепляющих принадлежность вещей (телесного имущества) определенным субъектам, устанавливающих права данных субъектов по владению, пользованию и распоряжению вещами и обеспечивающих осуществление и защиту этих прав.

Право общей собственности с содержательной точки зрения, а также в части гарантий его осуществления, охраны и защиты абсолютно идентично по соответствующим параметрам классическому нормальному субъективному праву собственности. С той лишь разницей, что на стороне собственника наличествует множественность лиц.

Различают общую долевую и общую совместную собственность.

Долевая собственность - это нахождение имущества в общей собственности с определением долей, поскольку сособственники имеют не реальные части общего имущества, а доли в праве на него, т.е. «идеальные доли».

Долевая собственность может возникать по закону, договору, в порядке наследования и в силу приобретательной давности. Доли участников, если они не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением участников, считаются равными. Однако участники долевой собственности по соглашению вправе изменить доли с учетом вклада каждого из них в общее имущество. Приращение доли может быть связано также с осуществлением одним из участников неотделимого улучшения общего имущества.

Долевой собственностью участники распоряжаются по общему соглашению. Каждый участник вправе распорядиться своей долей (продать, подарить, завещать, отдать в залог).

В силу п. 3 ст. 244 ГК общая собственность на имущество является долевой, кроме случаев, когда законом или договором предусмотрено образование совместной собственности на имущество. Существуют два вида такой собственности: общая собственность супругов (ст. 256 ГК) и собственность крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 257 ГК).

Режим совместной собственности является законным режимом имущества супругов. Этот режим действует, если брачным договором не установлено иное (п. 1 ст. 33 СК). Поскольку супруги могут быть членами крестьянского (фермерского) хозяйства, закон (п. 2 ст. 33 СК) устанавливает, что их права владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, являющимся совместной собственностью такого хозяйства, определяются ст. 257 и 258 ГК.

Совместной собственностью супругов является имущество, нажитое ими во время брака. Сюда относятся доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности, полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой работоспособности вследствие увечья). Общим имуществом являются также приобретенные за счет общих доходов супругов вещи (движимые и недвижимые), ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, независимо от того, на имя какого из супругов они приобретены либо внесены. Право на общее имущество супругов принадлежит также тому из них, кто в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода.

В совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства находятся предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный земельный участок, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и другая техника, оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов. Общей собственностью являются также плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности хозяйства.

**БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК**

I. Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (ред. от 30.12.2008) // Собрание законодательства РФ. – 2009. - № 4. - Ст. 445.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 17.07.2009) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. - Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 17.07.2009) // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 5. - Ст. 410.
4. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 30.06.2008) // Собрание законодательства РФ. – 1996. - № 1. - Ст. 16.
5. Федеральный закон от 11.06.2003 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» № 74-ФЗ (ред. от 13.05.2008) // Собрание законодательства РФ. – 2003. - № 24. - Ст. 2249.

II. Специальная литература

1. Алибекова Ф.Я. Законный режим имущества супругов - правовой институт // Юрист. - 2008. - № 3. – С. 17-19.
2. Беспалов Ю.Ф. Гражданское право: Учеб. – М.: Ось-89, 2007. – 302 с.
3. Гончаров А.А., Попонов Ю.Г. Гражданское право. Общая и Особенная часть: Учеб. – М.: КНОРУС, 2005. – 704 с.
4. Горбачева Л.Н. Гражданское право: Учеб. пособие. – М.: Академический проект, 2005. – 798 с.
5. Гришаев С.П. Комментарий к законодательству о наследовании // СПС КонсультантПлюс, 2009.
6. Гражданское право: Учеб. / Под ред. М.М. Рассолова и др. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008. – 895 с.
7. Данилов Е.П. Семейные споры: Комментарии, судебная и адвокатская практика. Образцы документов. Справочные материалы. – М.: КНОРУС, 2008. – 485 с.
8. Зенин И.А. Гражданское право: Учеб. – М.: Высшее образование, 2008. – 567 с.
9. Имущественные отношения супругов и наследование / Под ред. А.В. Сутягина. – М.: РОСБУХ, 2008. – 124 с.
10. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). Части первая, вторая, третья, четвертая: постатейный / Под ред. С.А. Степанова. – М.: Проспект, 2009. – 1504 с.
11. Комментарий к Семейному кодексу Российской Федерации: Научно-практ. издание / Отв. ред. А.М. Нечаева. – М.: Юрайт-Издат, 2009. – 547 с.
12. Крючкова Н. Выселение бывших членов семьи собственника // Законность. - 2009. - № 1. - С. 47-50.
13. Кубанкина Е.И. Семейное право: Учеб. пособие. – М.: Дашков и К, 2008. – 235 с.
14. Кулагина Е. Отношения собственности супругов в условиях современной России // Вестник. Московского университета. Сер.11. Право. - 2008. - № 4. - С. 78-88.
15. Макаров А. Собственность: два подхода // Экономист. - 2006. - № 7. - С.40-47.
16. Мельников Н.Н. Понятие крестьянского (фермерского) хозяйства // Журнал российского права. – 2007. - № 3.
17. Мельников Н. Правовые основания и последствия ликвидации крестьянского (фермерского) хозяйства // Журнал российского права. - 2009. - № 6. - С. 93-100.
18. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – М.: Статут, 2008. – 922 с.
19. Суханов Е.А. О понятии и видах вещных прав в российском гражданском праве // Журнал российского права. – 2006. - № 12.
20. Суханов Е.А. Гражданское право России. – М.: Статут, 2008. – 586 с.
21. Харламов А. Роль гражданского права в регулировании отношений управления имуществом публичного собственника // Право и политика. - 2007. - № 10. - С. 37-45.
22. Чаусская О.А. Гражданское право: Учеб. – М.: Дашков и К, 2007. – 480 с.
23. Чемерикина Е.В. Правомочия участников договора простого товарищества в отношении общего имущества // Нотариус. – 2008. - № 6.

III. Судебная практика

1. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.11.2002 № 4713/02 по делу № А05-8897/01-483/5 // Вестник ВАС РФ. – 2003. - № 3.
2. Обзор практики рассмотрения судами споров по ГК РФ за период с 01.01.2008 по 01.07.2008 // СПС КонсультантПлюс, 2008.

# ПРИЛОЖЕНИЯ

# Приложение А

ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 19 ноября 2002 г. N 4713/02

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации рассмотрел протест заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации на решение от 16.11.01, постановление апелляционной инстанции от 09.01.02 Арбитражного суда Архангельской области по делу N А05-8897/01-483/5 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 07.03.02 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Универмаг» обратилось в Арбитражный суд Архангельской области с иском к муниципальному образованию «Город Архангельск» о признании незаконным отказа от заключения договора купли - продажи муниципального имущества в виде доли 8/25 в праве общей долевой собственности на нежилое помещение магазина N 6, расположенного по адресу: г. Архангельск, ул. Победы, д. 35.

Истец до принятия решения арбитражным судом в порядке статьи 37 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнил предмет иска и просил суд обязать ответчика заключить договор купли - продажи муниципального имущества в размере 8/25 доли, находящегося в здании магазина N 6 по указанному адресу, на условиях представленного истцом проекта договора.

Решением от 16.11.01 исковые требования удовлетворены. Суд обязал МО «Город Архангельск» заключить с ООО «Универмаг» договор купли - продажи спорного имущества в размере 8/25 доли (167,2 кв. м) по цене 29068 рублей.

Постановлением апелляционной инстанции от 09.01.02 решение оставлено в силе.

Федеральный арбитражный суд Северо - Западного округа постановлением от 07.03.02 решение и постановление апелляционной инстанции оставил без изменения.

Судебные инстанции пришли к выводу о том, что ООО «Универмаг» имеет право на выкуп помещений в размере 8/25 доли на основании пункта 5.14.6 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 24.12.93 N 2284, по цене, определенной в соответствии с пунктом 4.9 Основных положений государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года, утвержденных Указом Президента Российской Федерации от 22.07.94 N 1535 (далее - Основные положения).

В протесте заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации предлагается названные судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение.

Президиум считает, что протест подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 03.12.91 между Фондом муниципального имущества города Архангельска и товариществом с ограниченной ответственностью «Рознично - торговое объединение «Промтовары» заключен договор аренды основных производственных фондов.

Позднее, 01.11.92, из состава ТОО «РТО «Промтовары» выделилось структурное подразделение (магазин N 6), образованное трудовым коллективом в форме товарищества с ограниченной ответственностью «Торгово - коммерческое предприятие «Универмаг» (впоследствии - ООО «Универмаг»), к которому по передаточному акту от 01.11.92 в составе прочего имущества перешли права и обязанности по договору аренды от 03.12.91 в части нежилого помещения магазина N 6.

Между Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Архангельска и правопредшественником истца 13.01.95 заключено дополнительное соглашение к договору аренды от 25.09.90, в котором стороны определили размер, сроки, условия и порядок выкупа арендованного имущества.

Фонд муниципального имущества города Архангельска и ТОО «ТПК «Универмаг» на основании пункта 5.14.3 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации заключили 27.01.95 договор купли - продажи муниципального имущества магазина N 6 (оборудование, оборотные средства).

Как усматривается из материалов дела, истец занимал помещения магазина на основании договора аренды от 14.03.95 N 847.

Определением Арбитражного суда Архангельской области по другому делу (N А05-8067/00-473/11), вступившим в законную силу, утверждено мировое соглашение от 16.11.2000, в соответствии с которым за истцом признано право собственности на 17/25 доли общей площади нежилого помещения магазина N 6 и за ответчиком - на 8/25 доли.

Договор аренды от 14.03.95 сторонами был расторгнут. Истец продолжал пользоваться указанными помещениями на основании соглашения о порядке владения, пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, от 18.12.2000 N 867, заключенного между ООО «Универмаг» и МО «Город Архангельск».

Суд оценил данное соглашение как договор аренды.

Между тем в соответствии с пунктом 3 статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Как следует из материалов дела N А05-8067/00-473/11, ООО «Универмаг» обращалось в арбитражный суд с иском к МО «Город Архангельск» о признании права собственности на конкретные помещения, построенные за счет средств арендного предприятия «РТО «Промтовары», поэтому при рассмотрении данного дела суду следовало уточнить, идет ли речь о выкупе доли в праве общей долевой собственности либо о выкупе части здания, находящегося в пользовании истца.

Вывод судебных инстанций о том, что при определении выкупной стоимости имущества следует руководствоваться пунктом 4.9 Основных положений, ошибочен.

ООО «Универмаг» обратилось к МО «Город Архангельск» с заявлением о выкупе помещений 03.12.99, то есть после вступления в силу Федерального закона от 21.07.97 N 123-ФЗ «О приватизации государственного имущества и об основах приватизации муниципального имущества в Российской Федерации». В соответствии с пунктом 4 статьи 31 данного Закона и пунктом 4 статьи 29 Федерального закона от 28.08.95 N 154-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» порядок и условия приватизации муниципальной собственности устанавливаются органами местного самоуправления самостоятельно.

Содержащийся в отзыве на иск довод ответчика о возможной продаже муниципального имущества по рыночной цене соответствует статье 8 Федерального закона от 29.07.98 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Однако вопрос о рыночной стоимости спорного помещения судебными инстанциями не рассматривался.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 187 - 189 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации постановил:

решение от 16.11.01, постановление апелляционной инстанции от 09.01.02 Арбитражного суда Архангельской области по делу N А05-8897/01-483/5 и постановление Федерального арбитражного суда Северо - Западного округа от 07.03.02 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в первую инстанцию Арбитражного суда Архангельской области.

И.о. Председателя

Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации

# М.К.ЮКОВ

# Приложение Б

**Понятие и основания возникновения общей собственности (статья 244 ГК РФ**)

Ситуация N 22.

Суд удовлетворил иск о признании права собственности на помещение и на долю, равную 10/1000 объектов общего пользования в здании, так как истцом представлены доказательства законности возникновения права собственности на помещение в соответствии со статьей 218 ГК РФ и на долю в объектах общего пользования в соответствии со статьей 244 ГК РФ (Постановление ФАС Центрального округа от 06.06.2008 N А64-4909/07-9).

Суть дела.

Между организацией и физическим лицом был заключен договор долевого участия в строительстве офисного здания, согласно условиям которого организация (застройщик) привлекает физическое лицо (дольщика) для инвестирования проекта по строительству нежилого помещения, фактически расположенного в указанном здании.

В соответствии с договором дольщик одновременно с правом общей долевой собственности на помещения приобретает долю в праве собственности на объекты общего пользования в здании (места общего пользования, несущие конструкции здания и инженерное оборудование здания, обслуживающие более одного помещения в нем) пропорциональную доле общей площади помещений в общей площади здании.

Постановлением администрации муниципального образования был разрешен ввод здания в эксплуатацию.

Физическим лицом был передан в полном размере инвестиционный вклад по договору долевого участия в строительстве.

Между организацией и физическим лицом были составлен акт приема-передачи к договору долевого участия в строительстве, по которому дольщику передавалось нежилое помещение.

Фактически согласно данным технической инвентаризации площадь указанного помещения составляет 10/1000 от общей площади здания.

Регистрирующим органом за организацией было зарегистрировало право собственности на все офисное здание.

Ссылаясь на то, что, зарегистрировав за собой право собственности на здание, организация тем самым не исполнила принятые на себя по договору долевого участия в строительстве обязательства по передаче части помещений данного здания в собственность дольщика, дольщик обратился в арбитражный суд с иском о признании права собственности на помещение, а также о признании права собственности на долю, равную 10/1000 объектов общего пользования.

Позиция суда.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно статье 6 Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее - Закон N 39-ФЗ) инвесторы имеют равные права на самостоятельное определение объемов и направлений капитальных вложений, а также заключение договоров с другими субъектами инвестиционной деятельности в соответствии с ГК РФ, а также на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

В силу пункта 1 статьи 8 Закона N 39-ФЗ отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с ГК РФ.

Договором долевого участия в строительстве офисного здания было предусмотрено, что дольщик после исполнения всех своих обязательств, связанных с участием в реализации инвестиционного проекта и всех финансовых обязательств из настоящих договоров, приобретает право требовать от застройщика передачи для оформления в собственность спорных помещений.

Таким образом, учитывая, что материалами дела подтверждается факт исполнения дольщиком обязанностей по договору, необходимо сделать вывод о возникновении у истца в силу положений статьи 218 ГК РФ права собственности на нежилое помещение.

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

Согласно договору дольщик одновременно с правом общей долевой собственности на помещение приобретает долю в праве собственности на объекты общего пользования в здании (места общего пользования, несущие конструкции здания и инженерное оборудование здания, обслуживающие более одного помещения в нем), пропорциональную доле общей площади помещения в общей площади здания.

В связи с изложенным, а также учитывая, что принадлежащие истцу помещения составляют 10/1000 доли в здании, его требования о признании 10/1000 доли в праве собственности на имущество общего пользования данного здания также подлежат удовлетворению.

Таким образом, требования истца подлежат удовлетворению в полном объеме.

Комментарий к Постановлению ФАС Центрального округа от 06.06.2008 N А64-4909/07-9.

Имущество может принадлежать на праве собственности одному, двум или нескольким субъектам. В тех случаях, когда имущество находится в собственности двух или нескольких лиц, они, осуществляя владение, пользование и распоряжение этим имуществом, должны учитывать интересы всех участников общей собственности. В целях обеспечения данного принципа в главе 16 ГК РФ сформулирована совокупность правовых норм, регулирующих общую собственность.

Таким образом, особенность права общей собственности состоит в том, что имущество одновременно принадлежит двум или нескольким лицам. При этом законодатель не устанавливает каких-либо запретов на нахождение имущества в общей собственности различных субъектов гражданского права: граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов РФ, муниципальных образований. При этом также существует возможность общей собственности со смешанным составом участников, например гражданина и юридического лица, юридического лица и субъекта РФ.

При этом в процессе осуществления прав собственности в отношении имущества, находящегося в общей собственности, между сособственниками часто возникают споры по вопросам, связанным с осуществлением полномочий собственника.

Так, ФАС Дальневосточного округа в Постановлении от 07.06.2008 N Ф03-А51/08-1/1307 установил факт неисполнения обязанности по оплате содержания общедомового имущества и отсутствие доказательств самостоятельного содержания сособственником указанного имущества, в связи с чем удовлетворил иск о взыскании расходов, связанных с эксплуатацией и содержанием общего имущества, так как в силу статьи 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в издержках по содержанию и сохранению общего имущества.

1. Гражданское право: Учеб. / Под ред. М.М. Рассолова и др. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2008. – С. 229. [↑](#footnote-ref-1)
2. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – М.: Статут, 2008. – С. 246. [↑](#footnote-ref-2)
3. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.11.2002 № 4713/02 по делу № А05-8897/01-483/5 // Вестник ВАС РФ. – 2003. - № 3. [↑](#footnote-ref-3)
4. Чаусская О.А. Гражданское право: Учеб. – М.: Дашков и К, 2007. – С. 85. [↑](#footnote-ref-4)
5. Зенин И.А. Гражданское право: Учеб. – М.: Высшее образование, 2008. – С. 160. [↑](#footnote-ref-5)
6. Имущественные отношения супругов и наследование / Под ред. А.В. Сутягина. – М.: РОСБУХ, 2008. – 124 с. [↑](#footnote-ref-6)
7. Гришаев С.П. Комментарий к законодательству о наследовании // СПС КонсультантПлюс, 2009. [↑](#footnote-ref-7)
8. Алибекова Ф.Я. Законный режим имущества супругов - правовой институт // Юрист. - 2008. - № 3. – С. 17. [↑](#footnote-ref-8)
9. Федеральный закон от 11.06.2003 «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» № 74-ФЗ (ред. от 13.05.2008) // Собрание законодательства РФ. – 2003. - № 24. - Ст. 2249. [↑](#footnote-ref-9)