ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГОУ СПО

ДИВНОГОРСКИИ ГИДРОЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ ТЕХНИКУМ

**Курсовая работа**

По дисциплине: **Гражданское право России**

Тема: **Право общей собственности** (понятие и виды права общей собственности; общая долевая и общая совместная собственность)

Дивногорск 2010 г.

**Содержание**

Введение

1. Понятие и содержание права собственности по Российскому законодательству

1.1 Общая характеристика права собственности

1.2 Понятие и виды права общей собственности

1.3 Основания возникновения права общей собственности

2. Особенности правового регулирования общей собственности

2.1 Право общей долевой собственности

2.1.1 Определение долей в праве общей долевой собственности

2.1.2 Осуществление права общей долевой собственности

2.1.3 Прекращение права общей долевой собственности

2.2 Право общей совместной собственности

2.2.1 Понятие и осуществление права общей совместной собственности

2.2.2 Общая совместная собственность супругов

2.2.3 Общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства

3. Практические проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности

3.1 Совместная собственность супругов: актуальные вопросы правового регулирования и практика применения

3.2 Осуществление права общей долевой собственности на жилое помещение

4. Гражданско-правовая защита права общей собственности

4.1 Обзор судебной практики рассмотрения дел по спорам о разделе общего совместного имущества супругов

4.2 **Обобщение практики рассмотрения судами дел о признании права собственности на жилые помещения, являющиеся предметами договоров долевого участия в строительстве (инвестирования)**

Заключение

Список использованной литературы

Приложения

**Введение**

Актуальность. Право собственности - центральный и важнейший институт в системе вещных прав, нормы которого отражают и одновременно закрепляют существующий в государстве социально-экономический строй и господствующие в нем общественные отношения. Проблематика собственности всегда находится в центре политических программ и задач государственных органов и общественных движений и неизменно привлекает внимание крупнейших мыслителей и философов и, конечно, экономистов и юристов.

Важность и значимость отношений собственности закреплены в Конституции РФ, которая устанавливает ряд принципиальных положений о собственности. Статья 8 Конституции РФ гласит: в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Это базовое положение развивается и конкретизируется в последующих статьях Конституции РФ (ст. 35, 36), закрепляющих правомочия собственника. Согласно ст. 35 Конституции РФ право частной собственности охраняется законом, каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им, право наследования гарантируется.

Опираясь на эти конституционные положения, Гражданский Кодекс РФ формулирует систему норм о праве собственности, которые дополняются другими федеральными законами и иными правовыми актами. В ГК РФ отчетливо выражены два важных начала права собственности: во-первых, самостоятельность собственника в осуществлении его права и, во-вторых, обязанность собственника не противоречить в своих действиях требованиям законодательства и не нарушать права и охраняемые интересы третьих лиц.

Институт права общей собственности или право общей собственности в объективном смысле представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения нескольких лиц (собственников) по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим им имуществом, являющимся единым объектом. Такое единое имущество необязательно состоит из неделимого предмета, будь то однокомнатная квартира, старинный рояль или технологический комплекс. Это может быть антикварный сервиз или коллекция картин известного художника, полученная, например, в наследство гражданином и государственным музеем совместно. Ранее совместное осуществление права общей собственности граждан, социалистических организаций и государств было запрещено и в течение одного года прекращалось путем отчуждения государством (социалистической организацией) своей доли или гражданином - своей, а также иными способами, предусмотренными ст. 123 ГК 1964 года.

Под субъективным правом общей собственности понимают обеспеченную правовыми средствами возможность нескольких лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, являющимся единым объектом.

Рассматриваемые правоотношения отличаются определенной сложностью. Отношения собственников с третьими лицами являются внешними, поскольку внутренними для них становятся правоотношения в процессе взаимодействия между ними.

Необходимость урегулирования внутренних отношений между такими лицами, которые именуются сособственниками, поскольку эти отношения возникают на одно и то же имущество, и вызвало в первую очередь появление института общей собственности, то есть правовых норм, рассчитанных на согласование воли собственников при осуществлении принадлежащих им правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом.

В целях обеспечения скоординированности деятельности участников общей собственности в ГК РФ сформулирована совокупность правовых норм, регулирующих общую собственность (гл. 16 ГК РФ).

Теоретическую основу работы составляют действующее законодательство, труды высших учебных заведений, работы ученых в области гражданского права. Проблемы права общей собственности в той или иной мере исследовались в работах В.К.Андреева, Г.А.Аксененка, К.Н.Анненкова, Л.В.Андреевой, М.В.Антокольской, В.В.Безбаха, С.Н.Братуся, А.В.Венедиктова, В.В.Витрянского, В.В.Ершова, О.С.Иоффе, В.П.Камышанского, А.В.Карасса, М.И.Козыря, С.М.Корнеева, Р.П.Мананковой, Д.И.Мейера, Н.Н.Мисника, Н.Н.Пахомовой, К.П.Победоносцева, Б.И.Пугинского, Е.А.Суханова, А.А.Рубанова, В.А.Рыбакова, В.И.Синайского, Ю.К.Толстого, А.П.Фокова, Е.А.Чефрановой, Г.Ф.Шершеневича и др.

Объект исследования - теория и практика правоотношений общей собственности (совместной и долевой).

Цель курсовой работы – изучение понятия и правового регулирования права общей собственности.

Задачами курсовой работы являются:

* изучение общей характеристики права общей собственности и его видов;
* изучение понятия, видов и правового регулирования общей долевой собственности;
* изучение понятия, видов и правового регулирования общей совместной собственности;
* выявить проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности;
* провести краткий обзор судебной практики рассмотрения дел по защите права общей собственности.

Работа состоит из введения, двух глав (теоретической и практической), разбитых на подпункты, заключения и списка литературы, содержащий 22 источникf. Общий объем работы 68 страниц.

**1. Понятие и содержание права собственности по Российскому законодательству**

**1.1 Общая характеристика права собственности**

Право собственности занимает центральное место в системе вещных прав. Нормы, образующие этот институт, являются основой для нормального функционирования государств не только с рыночной, но и с любым иным типом экономики. Кроме того, право собственности является основополагающим вещным правом — все остальные права имеют производный характер.

Право собственности является комплексным правом, включающим в себя совокупность самостоятельных правомочий, каждое из которых может реализовываться отдельно. Например, арендодатель может передать свое правомочие пользования арендатору имущества, тем самым ограничив себя в правах. Однако объективно переданные третьим лицам правомочия у самого собственника не прекращаются — они, как и субъективное право собственности в целом, сохраняются за собственником до тех пор, пока он остается таковым в отношении конкретного имущества (рис.1).

|  |
| --- |
| **Понятие права собственности** |

|  |
| --- |
| **в объективном смысле** |

|  |
| --- |
| система правовых норм, закрепляющих принадлежность материальных благ определенным субъектам, регулирующих владение, пользование и распоряжение ими, а также защиту правомочий собственника |

|  |
| --- |
| **в субъективном смысле** |

|  |
| --- |
| право субъекта владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими ему материальными благами по своему усмотрению в пределах закона |

Рисунок 1 - Понятие права собственности

Содержание права собственности как субъективного права лица составляют правомочия владения, пользования и распоряжения [5; C.81].

**Правомочие владения** — это юридически обеспеченная возможность фактического обладания вещью, дающая возможность хозяйственного господства собственника над вещью. При этом собственник может не иметь физической возможности обладать имуществом (например, лицо владеет недвижимостью за рубежом и не имеет возможности покинуть страну), однако юридически ему такая возможность обеспечена.

Владение вещью может быть **законным** и **незаконным**. Под законным (титульным) владением следует понимать субъективное право субъекта на фактическое обладание вещью, вытекающее из правового основания. К титульным владельцам относятся собственник, арендатор, хранитель, перевозчик, комиссионер и другие лица, обладающие вещью на основании закона либо договора.

Содержание и объем правомочий владельца определяются титулом (правовым основанием) владения. Правомочия собственника по владению ограничены только законом либо иными правовыми актами. Арендатор, комиссионер и другие титульные владельцы могут владеть имуществом только в течение определенного времени и для определенных целей, предусмотренных условиями договора.

Владение, не имеющее правового основания, является незаконным. При незаконном владении владельцы могут быть добросовестными и недобросовестными. Владелец признается добросовестным, если он не знал и не должен был знать о незаконности своего владения (п. 1 ст. 302 ГК РФ). Владелец признается недобросовестным, если он знал или должен был знать о том, что его владение незаконно (ст. 303 ГК РФ).

**Правомочие пользования** — это юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи полезных свойств в процессе ее потребления. Характер и объем прав пользователя имуществом во многом зависят от свойств самой вещи и основания приобретения соответствующего права.

Как и владение, пользование может быть **правомерным** и **неправомерным**. Пользование называется правомерным, если пользователем является собственник либо пользование основано на праве иного титульного владения. Пользование является неправомерным, если оно основано на незаконном владении либо действия пользователя противоречат действующему законодательству, иным правовым актам и нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц (например, загрязнение окружающей природной среды).

**Правомочие распоряжения** — это юридически обеспеченная возможность устанавливать, изменять или прекращать правоотношения по поводу вещи путем совершения в отношении нее юридических актов. Оно выражается в действиях собственника либо иного титульного владельца, направленных на передачу вещи другому лицу. В результате распоряжения имущество выбывает из сферы хозяйственного господства собственника временно в соответствии с условиями договора либо отчуждается навсегда.

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, а также риск его случайной гибели или случайного повреждения, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 и 211 ГК РФ). Поэтому ответственность за гибель или порчу вещи вследствие случайных обстоятельств, по общему правилу, ни на кого возложить нельзя. Собственник несет риск случайной гибели или случайной порчи вещи, если только он не переложил это риск полностью или в части на другое лицо, например, на страховщика, застраховав принадлежащую ему вещь. Риск случайной гибели или случайной порчи отчуждаемых вещей переходит на приобретателя одновременно с переходом к нему права собственности. Поскольку право собственности на стороне приобретателя возникает с момента передачи ему вещи, если иное не предусмотрено законом или договором, с этого же момента на приобретателя переходит и риск случайной гибели или порчи вещи.

**1.2 Понятие и виды права общей собственности**

Общей собственностью называется присвоенность обособленных объектов материального мира двумя и более лицами [6; C.115]. Общая собственность предполагает два обязательных условия:

* наличие одной вещи как объекта права;
* нескольких субъектов того же права.

Общая собственность может возникнуть в отношении имущества двух и более лиц, если оно не может быть разделено без существенного ущерба его потребительским свойствам (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Для нее характерно переплетение отношений, с одной стороны, сособственников ко всем третьим лицам, с другой — отношений между самими сособственниками. Первые по своей юридической природе носят абсолютный характер, второй — относительный.

Право общей собственности имеет место тогда, когда одно и то же имущество принадлежит на праве собственности двум или нескольким лицам, то есть у одного и того же имущества не один собственник, а несколько. Такими собственниками могут быть несколько граждан, несколько юридических лиц или несколько субъектов Российской Федерации, а может быть и смешанное имущество, когда сособственниками становятся несколько граждан или несколько юридических лиц, а может быть еще и несколько субъектов РФ или муниципальных образований. То есть здесь может быть комбинация субъектов гражданского права. Все они сообща могут владеть, пользоваться, распоряжаться каким-то общим имуществом. И тогда мы говорим об общей собственности.

Объектом права общей собственности могут быть как индивидуально-определенные вещи, так и совокупность вещей, образующих единство (например, крестьянское хозяйство как имущественный комплекс, имущество, входящее в наследственную массу, и т.д.) [10; C.123]. Так, в качестве объекта права общей собственности также может выступать либо какая-нибудь одна вещь, скажем, жилой дом или нежилое строение, или совокупность вещей, скажем, предприятие, как имущественный комплекс. И в качестве объекта права общей собственности могут выступать все те материальные объекты, которые могут выступать в качестве объектов индивидуальной собственности: либо частной собственности, либо государственной собственности.

Содержание права общей собственности включает в себя право нескольких лиц сообща владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом, так как содержание любого субъективного права составляют три правомочия: по владению, пользованию и распоряжению.

Таково содержание права общей собственности. Но поскольку здесь несколько собственностей, то право общей собственности означает право нескольких лиц сообща владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом. Когда имущество принадлежит одному лицу, физическому лицу – гражданину или юридическому лицу, то вполне понятно, как это лицо осуществляет правомочия по владению, пользованию и распоряжению: по своему усмотрению. А тогда, когда собственников несколько, то вопрос о том, как осуществлять эти правомочия, приобретает определенные сложности.

Порядок осуществления правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом зависит от того, какой вид общей собственности имеет место.

Гражданское законодательство выделяет два вида собственности: общую долевую и общую совместную собственность [1; п. 2 ст. 244]. При этом значение общего правила имеет общая долевая собственность. Это означает, что если возникла общая собственность, то она, как правило, носит долевой характер. Только в случаях, прямо предусмотренных законом, возникает общая совместная собственность.

**Общая долевая**, то есть общая собственность с определением доли каждого сособственника в праве общей собственности (но не в имуществе, являющемся объектом этого права). Если в законе не указано, что общая собственность является совместной, то она признается долевой. Общая долевая собственность имеет значение общего права, и поэтому, если возникла общая собственность, то она носит долевой характер, и порядок осуществления сособственниками правомочий по владению, пользованию, распоряжению подчиняется правилам о долевой собственности.

В отношениях долевой собственности законом или договором определяются принадлежащие участникам точные доли в праве на общее имущество. Во избежание путаницы необходимо четко уяснить, что участнику общей долевой собственности принадлежит доля в праве, но отнюдь не доля (часть) самой вещи. Доля в праве выражается в виде простой дроби и не может быть выражена в виде частей имущества (комнат, помещений, квадратных метров).

**Общая совместная**, то есть без определения доли каждого сособственника. Она возникает только в силу закона. Доли в праве общей собственности могут быть определены при ее разделе; ее трансформации в общую долевую собственность по соглашению сособственников. Общая собственность предполагается долевой, кроме случаев, когда законом прямо предусмотрено возникновение совместной собственности на такое имущество (п. 3 ст. 244 ГК РФ). Совместная собственность имеет место: у супругов, если иное не предусмотрено брачным договором; членов крестьянского (фермерского) хозяйства; в результате приватизации жилого помещения и земельных участков, а также в иных случаях, установленных закономФЗ от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», п. 4..

Правовой режим владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности, определен ст. 253 ГК РФ. Участники совместной собственности сообща владеют и пользуются общим имуществом независимо от размера вклада каждого из них в создание общего имущества. По взаимному согласию участники совместной собственности могут раздельно владеть и пользоваться общим имуществом. Несоразмерность имущества при раздельном владении и пользовании вкладу собственника в его создание не дает права другим сособственникам требовать компенсации.

При совершении сделок по распоряжению имуществом, находящимся в совместной собственности, предполагается, что она осуществлена с согласия всех ее участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка по отчуждению имущества может быть признана недействительной, если приобретатель знал либо заведомо должен был знать о том, что остальные сособственники были против этой сделки. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия — по решению суда, может быть установлена долевая собственность этих лиц на общее имущество (например, в случае заключения супругами брачного договора). При разделе общего имущества между участниками совместной собственности их доли признаются равными, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

**1.3 Основания возникновения права общей собственности**

Современное законодательство не ограничивает состав сособственников: ими могут быть граждане, юридические лица любого вида, Российская Федерация, субъекты Федерации и муниципальные образования в любом сочетании. Получив статус сособственников, указанные субъекты приобретают субъективное право общей собственности на данное имущество.

Основанием возникновения права общей собственности являются различные юридические факты. Право общей собственности может возникать по следующим основаниям [13]:

* совершение гражданско-правовых сделок, в частности, приобретение двумя и более лицами вещи (например, при приватизации жилья);
* наследование или получение в дар двумя или несколькими лицами имущества;
* переработка общей вещи или совместное создание вещи;
* приобретение имущества лицами, состоящими в браке;
* получение доходов, плодов, продукции от использования имущества, находящегося в общей собственности;
* строительство на общие средства объекта, в частности, юридическими лицами или муниципальными образованиями, например, платной стоянки для автомашин;
* совместное приобретение права собственности на безнадзорных животных, клад, находку (ст. ст. 228 - 233 ГК), а также на движимое и недвижимое имущество в порядке ст. 244 ГК.

В большинстве случаев это совершение несколькими лицами гражданско-правовых сделок: общая собственность возникает вследствие создания или приобретения общего имущества несколькими лицами при купле-продаже, наследовании и в других случаях совместной хозяйственной деятельности. В состав общего имущества поступают также плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в общей собственности.

В настоящее время отношения общей собственности значительно расширились. Во многом этому способствовала приватизация жилья, когда квартира становится объектом общей собственности проживающих в ней лиц. Остаются и такие традиционные виды общей собственности, как совместная собственность супругов, получение по наследству неделимых предметов.

Кроме того, право общей собственности возникает при участии лиц в договорах простого товарищества и крестьянских (фермерских) хозяйствах. Общая собственность способствует более эффективному использованию имущества как в семье, так и в хозяйственных отношениях.

Не возникает общей собственности, если имущество состоит из нескольких составных частей, каждая из которых имеет своего собственника. Несмотря на то, что субъекты общей собственности, как и любой собственник, по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им имуществом, свои правомочия в отношении данного имущества они осуществляют сообща, совместно.

Общая собственность в соответствии с правилом п. 4 ст. 244 ГК РФ возникает, прежде всего, при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения, (неделимые вещи) или имущества, которое не подлежит разделу в силу закона.

Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, прямо предусмотренных законом или договором. Например, общая собственность в отношении имущества супругов возникает в силу закона - ст. 33, 34 СК РФ, а при создании простого товарищества общая собственность возникает на основании ст. 1043 ГК РФ.

Основанием возникновения общей долевой собственности на имущество супругов является брачный договор (ст. 41, 42 СК РФ), а при создании товарищества - основание.

Общая собственность на имущество может возникнуть независимо от того, относится ли оно к неделимому имуществу, к имуществу, не подлежащему разделу в силу закона, или к неделимому. Если имущество относится к такому, которое нельзя разделить, не изменив его назначения, т.е. к неделимому, либо не подлежит разделу в силу закона, то общая собственность на него возникает вследствие присущих имуществу функциональных качеств или его правового режима. Если же имущество относятся к делимому, то общая собственность на него возникает лишь в случаях, предусмотренных законом или договором. Например, договорились о том, что обстановка, которую они получили по наследству от родителей, хотя и не составляет гарнитура, не будет разделена, а останется в их общей собственности.

В отдельных случаях такие правоотношения могут быть оформлены в результате вступления в силу решения суда или мирового соглашения об установлении общей собственности на определенное имущество.

Иногда общая собственность возникает «нечаянно». Так, в российской науке существует мнение, что право общей собственности принадлежит субъектам, чьи вещи, обладающие родовыми признаками, сданы на хранение в общих емкостях [20; C.167]

Убедительность такого подхода может быть подтверждена следующим примером. Когда на элеваторе произошел пожар и часть зерна сгорела, никто не пытался выяснить, кому принадлежит уцелевшее зерно. По решению третейского суда оно было разделено между всеми субъектами - участниками договора хранения (покладчиками) по правилам раздела общей долевой собственности: каждому - пропорционально его доле. По тому же принципу была распределена и компенсация за утраченное. Наряду с этим, в гражданско-правовой науке существует и противоположный подход: «объект права общей собственности всегда индивидуально определен» [11; C.250].

Таким образом, общая собственность характеризуется множественностью субъектов: наличие единого объекта и множественности субъектов права собственности на него, что неизбежно порождает внутренние отношения между участниками, - отличительные признаки права общей собственности.

**2. Особенности правового регулирования общей собственности**

**2.1 Право общей долевой собственности**

Право общей долевой собственности характеризуется тем, что право собственности, распространяясь на всё общее имущество в целом, принадлежит в соответствующих долях нескольким лицам. Итак, когда речь идет о долевой собственности, здесь выделяется какая-то доля.

**2.1.1 Определение долей в праве общей долевой собственности**

Это вытекает из самого названия «общая долевая собственность». Каждому сособственнику принадлежит доля именно в праве общей собственности, а не в имуществе. В соответствии с действующим гражданским законодательством (п. 2 ст. 244 ГК РФ) под долей собственников в общей собственности понимается арифметически выраженная доля в субъективном праве собственности на все общее имущество. Выражение «доля в праве» не может пониматься в смысле материальной доли вещи, так как ее нельзя указать. Нельзя считать общую собственность как совокупность долей самого права собственности. В действительности право собственности одно само по себе и принадлежит нераздельно всем субъектам. Оно распространяется на всю вещь. На практике это означает следующее: например, два товарища приобрели в равных долях двухэтажный дачный дом. Своим соглашением они установили, что один владелец будет проживать на первом, а другой — на втором этаже. Во время грозы во второй этаж попала молния, в результате чего он сгорел, и лицо, проживающее там лишилось возможности пользоваться помещением. Однако, доля в имуществе у него осталась прежняя (50%), следовательно, он имеет полное право требовать предоставления ему в пользование половины сохранившегося имущества, т.е. половины первого этажа.

Если доля каждого субъекта общей собственности будет определена в натуральном виде (выделена в натуре), право общей долевой собственности прекратится и возникнет право собственности каждого субъекта на новый объект имущества. Например, два брата, получившие по наследству жилой дом, будут иметь долю в праве общей долевой собственности, даже если каждый из них владеет и пользуется своей половиной дома. Если же будет произведен раздел дома в натуре и зарегистрированы два новых объекта недвижимости (две половины дома), то каждый из братьев станет индивидуальным собственником своей половины дома, а право долевой собственности прекратится.

Как правило, доли участников долевой собственности устанавливаются соглашением всех ее участников. При этом принимается во внимание вклад каждого из сособственников (имущественный, в том числе денежный, трудовой) в создание общего имущества. На размер доли может оказать влияние также вклад в приращение общего имущества. Если, к примеру, участник долевой собственности на индивидуальный жилой дом по согласованию с другими сособственниками и с соблюдением установленных правил увеличит за свой счет площадь дома путем надстройки, пристройки и перестройки, то он имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество. Перераспределение долей подлежит государственной регистрации.

В качестве общего правила ст. 245 ГК РФ устанавливает, что если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. Это правило может быть изменено законом или соглашением всех сособственников. Например, при возникновении общей собственности на основании договора простого товарищества размер доли каждого участника пропорционален его вкладу. Кроме того, вопрос об изменении размера доли в праве собственности может быть поставлен участниками при осуществлении ими неотделимых улучшений общего имущества за свой счет с соблюдением установленного порядка использования этого имущества. В таком случае участник имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество. Примечательно, что судебная практика не рассматривает в качестве неотделимых улучшений капитальный ремонт. Собственник, осуществивший капитальный ремонт имущества, вправе требовать от других сособственников лишь возмещения понесенных затрат (за вычетом падающей на него доли).

Порядок определения земельных долей в процессе приватизации земель сельскохозяйственных предприятий и образования общей собственности на эти земли определен законами и подзаконными актами. В Положении о реорганизации колхозов, совхозов и приватизации государственных сельскохозяйственных предприятий, было установлено, что размер индивидуальной земельной доли устанавливается независимо от трудового вклада и стажа работы и определяется в натуральном и стоимостном выражении. Это означает, что доли всех участников общей собственности на землю в сельскохозяйственной коммерческой организации являются равными. Правовые нормативные акты допускают куплю-продажу долей другим участником общей собственности. Поэтому количество земельных долей собственников может быть неодинаковым.

**2.1.2 Осуществление права общей долевой собственности**

Статья 246 ГК РФ «Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности» предусматривает различный порядок распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, и долей в праве собственности на это имущество. В первом случае необходимо соглашение всех участников общей собственности, во втором - участник долевой собственности вправе распорядиться своей долей по своему усмотрению. При распоряжении общим имуществом действует принцип: один участник права общей собственности - один голос. Размер доли не принимается во внимание; необходимо единогласное решение всех сособственников. При отсутствии единогласия спор может быть решен судом по иску любого из сособственников. Для распоряжения долей, по общему правилу, не требуется согласия других сособственников. Участник долевой собственности может по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог и т.д. свою долю в праве собственности. При возмездном отчуждении действует преимущественное право покупки доли участниками долевой собственности (ст. 250 ГК).

Перечень сделок, которые участник долевой собственности вправе совершать со своей долей, не является исчерпывающим. В ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» этот перечень дополнен правом внесения доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в уставный (складочный) капитал и правом передачи доли в доверительное управление. Специальное упоминание о праве внесения доли в уставный (складочный) капитал вполне обосновано. Раздел сельскохозяйственных угодий на земельные доли непосредственно связан с созданием новых организационно-правовых форм сельскохозяйственного производства. Внесение участниками общей собственности по своему усмотрению земельной доли в уставный (складочный) капитал может быть одним из источников формирования этого капитала.

По своему содержанию право общей собственности весьма насыщено, оно складывается из двух составляющих. Это - долевые правомочия субъектов по владению, пользованию и распоряжению объектом и правомочия каждого отдельного субъекта по владению, пользованию и распоряжению принадлежащих ему долей (ст. 247 ГК). Так, владение и пользование имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников, а при возражении хотя бы одного из них - в порядке, установленном судом. Участник общей долевой собственности вправе владеть и пользоваться не только всем имуществом как единым целым, но и его отдельной частью, которая должна быть соразмерна его доле. При отсутствии у собственника возможности владения и пользования частью имущества, находящегося в общей долевой собственности, он вправе потребовать компенсации от других участников, владеющих и пользующихся этим имуществом.

Как уже отмечалось, сособственники должны реализовать свои правомочия по взаимному согласию, однако решение о прекращении участия в праве общей долевой собственности каждый из них волен принять самостоятельно. Он вправе завещать, подарить, продать или иным способом распорядиться своей долей, не выходя за рамки действующих правил, определенных законом или соглашением. При этом никто из субъектов не может принуждать кого-либо из сособственников к распоряжению их долями. Выбор варианта зависит, как правило, от объекта права общей собственности. Неделимые вещи, естественно, используются как единое целое. Например, приобретенная в общую собственность двух или нескольких сельскохозяйственных товаропроизводителей сложная, дорогая техника используется каждым из сособственников определенное время в соответствии с долей в праве собственности. Члены семьи, имеющие квартиру в общей долевой собственности, используют часть помещений раздельно, а часть - совместно.

Статья 248 конкретизирует ст. 136 ГК «Плоды, продукция и доходы» применительно к отношениям долевой собственности. Две черты характеризуют порядок распределения плодов, продукции и доходов, полученных от использования имущества, находящегося в долевой собственности: 1) плоды, продукция и доходы поступают в состав общего имущества находящегося в долевой собственности; 2) они перераспределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям.

Правило о порядке распределения плодов, продукции и доходов, полученных от использования имущества, находящегося в долевой собственности, относится к числу диспозитивных. Оно применяется, если участники не установили другой порядок. В тех случаях, когда по договоренности сособственники поочередно используют общее имущество, плоды, продукция и доходы могут поступать в собственность каждого сособственника, использующего имущество, например сложную сельскохозяйственную технику. При этом продолжительность использования может зависеть от размера доли в праве общей собственности. Если находящийся в долевой собственности земельный участок сдается в аренду сельскохозяйственному товаропроизводителю, то полученная продукция принадлежит ему, а сособственники в качестве дохода от этой сделки получают арендную плату. Каждый из сособственников жилого помещения, сдаваемого ими другим лицам для проживания, вправе получать часть предусмотренной договором оплаты пропорционально его доле в общей собственности на это жилое помещение.

Размер долей сособственников имеет определяющее значение не только при осуществлении владения и пользования общим имуществом, распределении плодов, продукции и доходов, но также при несении расходов по его содержанию. Каждый сособственник обязан участвовать в расходах по содержанию общего имущества соразмерно со своей долей.

Расходы по содержанию общего имущества можно классифицировать по двум группам [11; C.272]. Во-первых, это налоги, сборы, иные обязательные платежи, взимаемые в размерах, установленных правовыми актами (например, земельный налог, налог на имущество). Если один из участников долевой собственности понес эти расходы не только за себя, но и за других сособственников, он вправе взыскать с них эти расходы пропорционально долям в праве собственности. Во-вторых, это осуществляемые сособственниками по взаимной договоренности платежи, а также издержки по содержанию и сохранению общего имущества. Сюда относятся расходы по страхованию, ремонту, охране общего имущества. Эти расходы должны производиться по соглашению всех участников общей собственности, так как содержание имущества в надлежащем состоянии - это составная часть владения и пользования им (ст. 247 ГК). Поэтому, если один из сособственников понесет расходы, относящиеся ко второй группе, он не вправе будет взыскать их с других сособственников, если они возражают против этих расходов. Например, если один из участников долевой собственности на жилое помещение поставит его на охрану, он не сможет обязать других сособственников участвовать в несении соответствующих расходов. По договоренности одни сособственники могут принять на себя оплату расходов по содержанию общего имущества, приходящихся на доли других сособственников.

Для защиты интересов сособственников, сохраняющих право собственности после того, как другой или другие воспользуются правом совершить сделку и окончательно передадут свою долю, законодатель предоставил им преимущественное право покупки во всех случаях, кроме продажи с публичных торгов (ст. 250 ГК). В случае дарения или наследования ни о каких преимуществах для других сособственников не может быть и речи. Согласно ст. 250 ГК, при продаже своей доли участник долевой собственности должен письменно известить остальных сособственников об этом с указанием цены и всех прочих условий. Тот из сособственников, кто готов приобрести долю с соблюдением всех предложенных условий, может воспользоваться своим преимущественным правом покупки. Если окажется, что в договор купли-продажи готовы вступить два или более сособственников, право выбора покупателя предоставляется продавцу. Получаемая по договору доля переходит к покупателю с момента заключения договора, если соглашением не было предусмотрено иное, а при купле-продаже доли в праве на жилое помещение и во всех других случаях, когда договор подлежит государственной регистрации, - с момента осуществления регистрации (ст. 251, п. 2 ст. 223 ГК). Законодатель императивно установил сроки, в течение которых сособственник может выразить свое намерение относительно покупки доли: если продается доля в праве на недвижимость - 1 месяц, а на движимое имущество - 10 дней. Начало течения срока - день извещения в письменной форме заинтересованных лиц о предстоящей продаже. Такие сроки не подлежат восстановлению. Отказ от использования своего права преимущественной покупки необязательно оформлять письменно, поскольку с истечением срока такое право утрачивается. Преимущество письменного отказа состоит в том, что он действует с момента его получения.

В соответствии с п. 5 ст. 250 ГК правила о преимущественной покупке применяются и при отчуждении доли по договору мены. Однако, когда речь идет о доле в праве на жилое помещение, например, о комнате, обмениваемой на аналогичную, но более подходящую, и в других подобных случаях, сособственнику крайне трудно воспользоваться своим преимущественным правом. Дело в том, что предлагаемый им предмет обмена должен быть не менее привлекательным, чем тот, который предоставлен посторонним субъектом - третьим лицом. Если преимущественное право покупки нарушено и доля продавца отошла постороннему субъекту, любой из сособственников может в течение трех месяцев обратиться в суд с иском о переводе на него прав и обязанностей покупателя. Как известно, право распоряжения состоит не только в возможности отчуждения. Вопросы сдачи объекта общей собственности в аренду, передачи его в залог и другие сособственники должны решать по взаимному согласию, как и вопросы общего владения, пользования и распоряжения. В случаях, когда у субъектов общей долевой собственности возникают разногласия по поводу владения и пользования, порядок может быть установлен судом (п. 1 ст. 247 ГК). Относительно распоряжения общим имуществом субъекты не наделены правом обращения в суд и договариваются только самостоятельно.

Поскольку общее имущество может приносить доход и, в свою очередь, требует определенных расходов для поддержания или улучшения его состояния, возникает необходимость установить долю участия в таких расходах и доходах каждого собственника. Логично и справедливо определять ее соразмерно доле в праве собственности. Вместе с тем законодатель предоставляет субъектам право самим установить порядок распределения плодов, продукции и доходов от использования имущества, находящегося в долевой собственности (ст. 248 ГК). Следует отметить, что доли в праве могут и уменьшаться, и возрастать в зависимости от обстоятельств, которым законодатель придает юридическое значение. Так, участник долевой собственности может увеличить свою долю, если он за свой счет произведет неотделимые улучшения общего имущества с соблюдением действующего порядка его использования. Например, в интересах всех собственников, желающих пользоваться дачным домом зимой, - сделать паровое отопление. Это, в свою очередь, означает, что объем правомочий каждого из субъектов меняется: у одного увеличивается, а у каждого другого, соответственно, уменьшается (п. 3 ст. 245 ГК). В то же время при решении общих вопросов они будут пользоваться равным правом голоса, независимо от размеров долей.

Как уже отмечалось, участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле (п. 2 ст. 247 ГК). Например, за ним может быть закреплена определенная комната - как часть жилого помещения. При невозможности выдела имущества субъект вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (п. 2 ст. 247 ГК).

Некоторой спецификой отличается правовой режим общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме. В соответствии со ст. 289 и ст. 290 ГК каждому такому субъекту наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома: общие помещения (чердаки, подвалы, лестничные клетки и т.д.); несущие конструкции дома; механическое, электрическое, сантехническое оборудование за пределами и внутри квартиры, если оно обслуживает более одной квартиры. Каждый из субъектов общей собственности в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом общего имущества, уплатой налогов и сборов пропорционально своей доле. В свою очередь, доля устанавливается пропорционально принадлежащей субъекту на праве собственности жилой площади, если иное не определено соглашением или общим собранием. Совершенно очевидно, что пользование общим имуществом с ущемлением интересов кого-либо из сособственников недопустимо. Юридическим фактом, лежащим в основе возникновения права собственности на такое общее имущество, является приобретение в собственность квартиры или иного жилого, а также нежилого помещения в доме путем покупки, мены, дарения, наследования, полной выплаты пая в кооперативном доме или приватизации

Как уже отмечалось, одним из оснований возникновения общей собственности является создание простого товарищества. В отличие от организаций, образуемых в форме юридического лица, простое товарищество создается путем заключения соответствующего договора (называемого иногда договором о совместной деятельности) и объединения вкладов (ст. 1042 ГК). В соответствии с п. 1 ст. 1043 ГК, внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства. Объем вклада влияет на распределение прибылей и расходов между участниками общей собственности. Вклады предполагаются равными по стоимости, если не следует иное (п. 2 ст. 1042 ГК).

**2.1.3 Прекращение права общей долевой собственности**

Каждый сособственник «вправе требовать выдела своей доли из общего имущества» (п. 2 ст. 252 ГК). Если сособственников было не более двух, такой выдел становится одновременно разделом и, как всякий раздел общего имущества, приводит к прекращению общей собственности. В других случаях выдела доли общая собственность остальных участников сохраняется.

Раздел имущества, находящегося в долевой собственности - это переход частей данного имущества в собственность каждого из сособственников пропорционально их долям в праве общей собственности и прекращение общей долевой собственности на это имущество. Выдел доли из общего имущества - это переход части этого имущества в собственность участника общей собственности пропорционально его доле в праве общей собственности и прекращение для этого лица права на долю в общем имуществе.

Вид имущества, находящегося в долевой собственности, оказывает влияние на порядок его раздела или выдела из него доли. Неделимая вещь не может быть разделена в натуре. Раздел осуществляется путем продажи вещи и выплаты денежной компенсации каждому участнику общей собственности пропорционально его доле в праве общей собственности. Выдел доли возможен путем выплаты сособственниками соответствующей денежной компенсации выделяющемуся участнику общей собственности.

Прекращение общей долевой собственности возможно по договоренности между сособственниками или по решению суда. Не всегда участникам общей долевой собственности удается достигнуть согласия о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли, в связи с чем заинтересованным лицам предоставлено право обратиться в суд (п. 3 ст. 252 ГК). В тех случаях, когда выдел доли в натуре может нанести несоразмерный ущерб имуществу или запрещен законом, выделяющийся собственник может требовать выплаты стоимости своей доли другими сособственниками (п. 4 ст. 252 ГК). Выплата компенсации участнику долевой собственности вместо выдела части имущества допускается с его согласия. Кроме того, законодатель предусмотрел случаи, когда суд по своему усмотрению, без согласия выделяющегося субъекта, может принять решение о выплате компенсации: если доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и субъект не имеет существенного интереса в использовании общего имущества (п. 4 ст. 252 ГК). При невозможности выдела соответствующей доли или соразмерного долям раздела имущества суды учитывают не только соотношение долей в праве общей собственности, но и личное положение каждого участника. Принимаются во внимание трудоспособность, наличие семьи и несовершеннолетних детей, другие обстоятельства, имеющие существенное значение, в частности, профессиональная деятельность. Допустим, речь идет о разделе антикварной библиотеки, полученной в наследство несколькими лицами, в то время как только один из них профессиональный филолог. Суд может принять решение о передаче ему всех книг, признав библиотеку неделимой вещью и обязав его выплатить остальным субъектам компенсацию.

В случае неадекватного долям раздела имущества также приходится прибегать к выплате компенсации за недополученную часть. Следует отметить, что при разделе или выделе «в натуре» - если это возможно - суды, как правило, учитывают, какую часть имущества постоянно использует каждый субъект спора. Однако если раздела или выдела в установленном порядке не было, условное разграничение не меняет действующего правового режима общего имущества.

Особым основанием прекращения права общей долевой собственности является законное обращение взыскания на долю в общем имуществе субъекта, оказавшегося должником, не имеющим другого имущества, достаточного для погашения его долга кредитору. Далеко не всегда доля такого должника может быть реально выделена из единого имущества, а продажа доли посторонним лицам с публичных торгов способна ущемить интересы других собственников. В связи с этим им предоставляется преимущественное право покупки.

Право общей собственности, основанное на договоре о совместной деятельности, прекращается в связи с прекращением самого договора; если завершена деятельность, ради которой было объединено имущество; либо если ее продолжение нецелесообразно или невозможно, допустим, из-за разорения.

Раздел и выдел доли могут осуществляться и по желанию членов товарищества - это зависит от условий договора. Когда договор простого товарищества носит бессрочный характер, желающий выделиться товарищ должен в соответствии со ст. 1051 ГК за три месяца подать заявление о выходе и нести имущественную нагрузку по обязательствам, которые возникли у товарищества при его участии (ст. 1053 ГК). В соответствии с п. 2 ст. 1050 ГК раздел имущества, находящегося в общей собственности товарищей, и возникших у них общих прав требования осуществляется в порядке, установленном ст. 252 ГК. Если товарищ внес в общую собственность индивидуально-определенную вещь, ему предоставлено право требовать в судебном порядке ее возврата, однако при этом должны быть соблюдены интересы остальных товарищей и кредиторов.

Большие сложности возникают при разделе квартиры, находящейся в долевой собственности, а также при выделе из нее доли. Прежде всего необходимо ответить на вопрос, является ли квартира неделимым имуществом или же это делимое имущество, раздел которой возможен без изменения ее назначения. Существенное разъяснение, касающееся этого вопроса, имеется в постановлении Пленума ВС РФ от 24.08.93 №8 «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации». В названном Постановлении указывается, что «выдел участнику общей собственности на приватизируемую жилую площадь, представляющую собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой». Пленум ВС РФ, давая это разъяснение, исходил из того, что все части квартиры, представляют собой единое целое. Раздел квартиры в натуре между сособственниками, как и выдел в натуре части квартиры, допустим лишь при технической возможности создания на ее основе двух или нескольких квартир. При определении порядка пользования квартирой отношения общей долевой собственности на эту квартиру сохраняются. На практике право общей собственности на квартиру прекращается путем ее обмена на две или более квартиры или путем ее продажи и распределения полученной платы между бывшими сособственниками. Поскольку выдел доли в натуре в общей квартире, как правило, невозможен, то выделяющийся сособственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности. Допускается и продажа одним из участников общей долевой собственности на приватизированную квартиру своей доли постороннему лицу, если остальные сособственники откажутся от осуществления своего права преимущественной покупки.

**2.2 Право общей совместной собственности**

**2.2.1 Понятие и осуществление права общей совместной собственности**

Участники общей совместной собственности, так же, как участники долевой собственности, сообща владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом. Но, как вы помните, там их владение и пользование всецело зависит от того, каков размер их доли в этой собственности, чем большая доля, тем на большее пользование в общем имуществе вправе претендовать. В то время как круг субъектов общей долевой собственности широк, участие в общей совместной собственности императивно ограничено законом. Общая совместная собственность возникает только в случаях, прямо предусмотренных законом. По действующему ГК субъектами совместной собственности являются супруги и члены крестьянского хозяйства, которые нередко бывают одновременно и членами одной семьи, осуществляющей хозяйственную деятельность на определенном земельном участке (ст. ст. 256, 257 ГК). Кроме того, существует еще одна категория лиц, имеющих общую совместную собственность (приватизированные квартиры и комнаты), - люди, связанные семейными, но не супружескими узами. Дело в том, что упоминавшийся Закон «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предоставил гражданам право приобретать безвозмездно жилые помещения, в которых они проживают, в общую собственность, долевую или совместную, по их выбору.

Право общей совместной собственности отличается тем, что оно не разграничено на доли. Отношения сособственников при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения предполагаются вполне доверительными, а действия - согласованными. Следовательно, каждый из них может не только в полной мере владеть и пользоваться, но и распоряжаться вещью в целом: подарить, обменять, завещать, продать. Известно, что взаимоотношения людей, в том числе сособственников, иногда нарушаются, поэтому возможны случаи недобросовестного распоряжения общим имуществом. Например, совершение сделки одним из супругов втайне или вопреки желанию другого. Это особенно опасно, когда предметом сделки является общий дом или квартира.

**2.2.2 Общая совместная собственность супругов**

При общей совместной собственности долей нет. Поэтому они сообща владеют, пользуются и распоряжаются имуществом, независимо от того, кто какой вклад внес в создание этого общего имущества. Скажем, жена всю жизнь не работала, муж зарабатывал массу денег, все имущество приобретено на его деньги, тем не менее, они сообща владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом, независимо ни отчего, и их голоса в решении этого вопроса абсолютно одинаковы. И тогда, когда будет делиться это общее имущество, суд будет исходить из принципа равенства: половину жене, половину мужу. В этом смысл общей совместной собственности.

Распоряжение общей совместной собственностью осуществляется по согласию всех участников общей совместной собственности. В этом общее с общей долевой собственностью, там тоже требуется согласие всех. Но для того, чтобы распоряжаться общим долевым имуществом, необходимо предварительное согласие всех участников общей долевой собственности. Скажем, продается какое-то общее имущество, где письменное согласие всех? Пока не будет письменного согласия, никто с ним сделку совершать не будет, а если она будет совершена, то будет признана недействительной. А в общей совместной собственности действует другое правило, что предполагается согласие всех участников совместной собственности и можно иметь дело с одним из них. Это означает, что если муж продает общее имущество, то предполагается, что жена согласна. И наоборот, если жена продает общее имущество, предполагается, что муж согласен. То же самое и в крестьянском хозяйстве. Если один член крестьянского хозяйства совершает сделку по распоряжению общим имуществом, то предполагается, что другие участники дали согласие. Это предположение может быть опровергнуто, и сделку можно признать недействительной, но здесь необходимо доказать, что другой участник, который приобретал это имущество, знал или должен был знать, что другие согласия не дадут. А доказать это чрезвычайно сложно. Правда, для некоторых видов совместной собственности предусмотрено исключение из этого общего правила, когда требуется получить предварительное согласие другого участника совместной собственности. Такое исключение предусмотрено п.3 ст.35 Семейного кодекса.

Законодатель предусмотрел, что совершение сделки с недвижимостью, находящейся в совместной собственности, одним из супругов, допустимо только при наличии нотариально удостоверенного согласия на нее другого супруга (ст. 35 СК). Во всех иных случаях несогласованного распоряжения совместным имуществом заинтересованным лицам предоставляется право в исковом порядке оспорить действительность сделки. Для признания ее недействительной в гражданском процессе потребуется доказать, что контрагент сособственника, действовавшего недобросовестно, знал или заведомо должен был знать об этом (п. 3 ст. 252 ГК). Правовой режим общей собственности супругов обладает большой спецификой, их имущественные отношения регулируются и гражданским, и семейным законодательством. Речь идет о совместной собственности супругов, а не семьи. Поэтому никакие другие члены семьи, в том числе дети, не могут быть участниками общей совместной собственности, принадлежащей родителям.

В быту мужем и женой иногда считают лиц, проживающих одной семьей. Как известно, законодатель признает супругами только субъектов, состоящих в зарегистрированном браке. Во всех других случаях общее имущество, нажитое такой семьей, будет принадлежать субъектам на праве долевой собственности.

В жизни встречается и другой «вариант»: брак зарегистрирован, а семьи фактически нет. Супруги проживают врозь. В таких случаях суд, основываясь на убедительных доказательствах, может признать за каждым из субъектов право раздельной собственности на имущество, нажитое после того, как семья распалась.

Итак, традиционно по российскому закону совместным считается имущество, нажитое супругами в период, когда они состояли в зарегистрированном браке. Наряду с этим в нашем законодательстве существует новелла: предоставленная супругам возможность согласованно урегулировать свои имущественные отношения по-иному и на время супружеской жизни, и на случай расторжения брака. Законодатель предоставляет супругам право путем заключения брачного договора установить в отношении всего имущества или определенной его части режим долевой или раздельной собственности. Брачный договор может содержать также условия по поводу имущества, существующего только в перспективе (ст. 256 ГК, ст. 42 СК). Назван договор брачным, он действует только в период существования брака и в случае его расторжения в процессе раздела имущества. В то же время этот договор носит сугубо имущественный характер и является гражданско-правовым.

Заключить брачный договор можно и в преддверии брака, и в любой день пребывания в супружеских отношениях, тогда же можно прекратить и изменить его, в частности, путем составления иного договора. При этом обязательным условием является нотариальное удостоверение состоявшегося соглашения супругов. Если одна из сторон брачного договора полагает, что ее интересы ущемлены, а другая так не считает, спор может быть перенесен в суд.

Другой новеллой российского законодательства является само включение норм, регулирующих имущественные отношения мужа и жены, в Гражданский кодекс РФ. Прежнее брачно-семейное законодательство императивно регулировало эти отношения. Ныне действующие нормы носят преимущественно диспозитивный характер. Однако, как и всегда в таких случаях, если супруги не придут к соглашению по поводу имущества или не сочтут нужным установить для него режим по собственному усмотрению, будут действовать нормы, сформулированные законодателем. Каковы же они? Как уже отмечалось, сохранен порядок, при котором нажитое в период брака имущество принадлежит супругам в качестве общей совместной собственности. При этом презюмируется, что правомочия мужа и жены в отношении этого имущества равны, несмотря на то, что реальные вложения каждого не могут быть абсолютно одинаковыми. Более того, жена, например, может заниматься воспитанием детей и, в связи с этим, мало работать или вообще не зарабатывать, однако она обеспечивает семейное благополучие и создает условия для более продуктивной деятельности отца семейства. В то же время, в случае спора и судебного разбирательства по поводу определения долей каждого из супругов должны быть учтены причины, по которым тот или иной супруг не участвовал или недостаточно участвовал в получении доходов и приобретении общего имущества. Если названные причины уклонения окажутся неуважительными или супруг вообще не работал, например, из-за пьянства, суд может уменьшить его долю и даже признать, что доля его к моменту судебного разбирательства отсутствует.

Следует отличать общее совместное имущество супругов, используемое ими и, возможно, другими членами семьи, от всего остального, не входящего в эту категорию. Это может быть и долевая собственность, в которой участвуют оба супруга, и, безусловно, раздельная собственность каждого из них. К раздельной собственности законодатель относит вещи личного пользования (портфель, очки, одежда и т.п.), когда бы они ни были приобретены. Исключение составляют предметы роскоши и драгоценности, находящиеся в личном пользовании одного из супругов и приобретенные на их общие средства (ст. 256 ГК).

Раздельной собственностью остаются вещи, принадлежавшие человеку до вступления в брак и полученные в период состояния в браке по наследству или по договору дарения, некоторые выплаты, носящие сугубо личный характер, например, компенсация причиненного вреда. В этом отношении интересен спор, который рассматривался муниципальным судом по иску гражданина К. к бывшему мужу его дочери. При вступлении дочери в брак К. подарил автомашину, оформленную на имя будущего зятя, имея в виду, что супруги будут вместе пользоваться ею. Вскоре семья распалась. Учитывая, что зять вел себя недостойно, в частности, угрожал его дочери расправой, истец просил отменить дарение. В свою очередь, ответчик утверждал, что машина неслучайно оформлена на его имя, поскольку была подарена только ему. В связи с этим он использовал ее по своему усмотрению и так же намеревается использовать в дальнейшем; достаточных оснований для отмены дарения у истца нет, поэтому он просит оставить предмет спора в его собственности. Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу, что автомашина была свадебным подарком супругам и, следовательно, приобрела статус общей совместной собственности. По исковому заявлению одного из супругов, в частности, в связи с расторжением брака, доли могут быть определены и произведен их раздел или выдел в судебном порядке. Помимо того, что супруги в любое время могут своим договором, оформленным надлежащим образом, изменить правовой статус любой вещи (квартиры, автомашины, гаража и т.д.), существует еще один легальный способ, при котором имущество одного из супругов может быть признано общей совместной собственностью. Это случаи, когда установлено, что в период брака за счет личного имущества одного из супругов или даже за счет их общего имущества были осуществлены такие вложения, которые значительно увеличили стоимость предмета, ранее принадлежавшего только одному супругу на праве раздельной собственности (п. 2 ст. 256 ГК).

Примером может служит решение, вынесенное судом по гражданско-правовому спору о расторжении брака и разделе имущества. Суд признал картину кисти старого мастера, полученную истицей по наследству, общей совместной собственностью, поскольку ее муж - ответчик осуществил дорогостоящую реставрацию этой картины за счет средств, накопленных им еще до вступления в брак.

Как уже отмечалось, с принятием 4 июля 1991 г. Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» в совместной собственности многих супругов появилась еще одна разновидность общего имущества: приватизированная квартира. Особенности ее режима состоят в том, что в квартире могут проживать не только сособственники, но и другие члены семьи, в частности, их родители. Они являются пользователями данной жилой площади, и их нельзя лишить правомочия пользования. Так, согласно п. 2 ст. 292 ГК переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи бывшего собственника. Кроме того, с целью охраны интересов несовершеннолетних субъектов, имеющих право пользования, никакие сделки с приватизированным жильем не допускаются без предварительного разрешения органов опеки и попечительства.

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

Второй вид общей совместной собственности - **собственность крестьянского (фермерского) хозяйства.** Особенности собственности крестьянского (фермерского) хозяйстваустанавливаются ст. ст. 257-259 ГК РФ, а также ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» №74-ФЗ от 11 июня 2003 г. Крестьянское (фермерское) хозяйство — самостоятельный хозяйствующий субъект, не являющийся юридическим лицом. Оно создается семьей или группой лиц, осуществляющими производство, переработку и реализацию сельскохозяйственной продукции для ее последующей реализации. Глава хозяйства, представляющий его в отношениях с третьими лицами и заключающий сделки от имени хозяйства, должен иметь статус индивидуального предпринимателя.

Все члены хозяйства могут пользоваться этим имуществом только по взаимной договоренности. В качестве субъектов права общей совместной собственности здесь выступают все члены крестьянского (фермерского) хозяйства, то есть те, кто ведут совместно крестьянское или фермерское хозяйство. При этом имущество принадлежит им на праве общей совместной собственности, если законом или соглашением между ними не предусмотрено иное. Это означает, что так же, как супруги, члены крестьянского или фермерского хозяйства могут договориться о другом, что это не общая совместная собственность, а общая долевая собственность, или никакого совместного имущества не существует, только индивидуальное имущество. Если такого соглашения нет, то действует режим общей совместной собственности. В качестве объектов права общей совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства выступает 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 иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов, а также плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности хозяйства (п.п. 1 и 2 ст. 257 ГК РФ).

Владение, пользование и распоряжение осуществляется по общим правилам, и здесь не имеет значения, кто и сколько внес в развитие этого фермерского хозяйства, здесь решается вопрос целесообразности. Это совместная собственность и никаких долей не устанавливается. Пока существует совместная собственность, никаких долей. Они устанавливаются только в имуществе, когда речь идет о прекращении совместной собственности.

Если совместная собственность прекращается, она прекращается либо путем выдела, либо путем раздела. Но есть исключения, это касается того, что раздел земельного участка производится по правилам, установленным земельным законодательством. На основании п. 2 ст. 258 ГК РФ, 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. Почему? Чтобы сохранить крестьянское хозяйство: если будут делить, то нечем будет вести это крестьянское хозяйство. Однако, члены крестьянского (фермерского) хозяйства могут договориться о разделе имущества в натуре, если хозяйство разрослось и целесообразно образовать два или несколько самостоятельных фермерских хозяйств. При этом доли каждого члена хозяйства предполагаются равными, если иное не было предусмотрено их соглашением (п. 3 ст. 258 ГК).

В случае прекращения деятельности хозяйства и его ликвидации после расчета по долгам оставшееся имущество может быть разделено с учетом доли каждого сособственника.

Таким образом, рассмотрев теоретические аспектыправа общей собственности по Российскому законодательству сделаем выводы.

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность возникает, во-первых, при поступлении в собственность нескольких лиц неделимой вещи, либо вещи, не подлежащей разделу в силу закона (например, имущество крестьянского хозяйства; во-вторых, в иных случаях, установленных законом или договором. Участниками права общей собственности могут быть любые субъекты гражданского права. Виды общей собственности:

общая долевая, то есть общая собственность с определением доли каждого сособственника в праве общей собственности (но не в имуществе, являющемся объектом этого права). Если в законе не указано, что общая собственность является совместной, то она признается долевой;

общая совместная, то есть без определения доли каждого сособственника. Она возникает только в силу закона. Доли в праве общей собственности могут быть определены при ее разделе; ее трансформации в общую долевую собственность по соглашению сособственников.

Доля в праве общей собственности полностью входит в имущество сособственника, следовательно, на нее может быть обращено взыскание по его обязательствам. При продаже или мене доли одного из сособственников другие сособственники имеют преимущественное перед третьими лицами право ее покупки (кроме случаев продажи доли с публичных торгов).

Общая долевая собственность характеризуется определением доли каждого сособственника в праве общей собственности. Если иное не предусмотрено в законе или договоре, доли всех сособственников признаются равными. Сособственник, внесший в общее имущество существенные неотделимые улучшения при соблюдении установленного порядка его использования, имеет право на соответствующее увеличение своей доли.

Владение и пользование общим имуществом осуществляются по соглашению всех сособственников, а при недостижении соглашения — в порядке, устанавливаемом судом. Каждый сособственник имеет право на пользование частью имущества, соответствующей его доле.

Распоряжение общим имуществом осуществляется по соглашению всех сособственников, однако своей долей в праве общей собственности каждый участник вправе распорядиться самостоятельно (с учетом права преимущественной покупки других участников).

При нарушении права преимущественной покупки других сособственников любой из них вправе в течение трех месяцев требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя доли. Имущество, находящееся в общей долевой собственности, может быть разделено по соглашению всех сособственников, а при недостижении соглашения — каждый участник права общей долевой собственности может требовать выдела своей доли в судебном порядке.

Выдел доли производится в натуре, кроме случаев:

* невозможности выдела без несоразмерного хозяйственного ущерба общему имуществу;
* невозможности выдела части общего имущества, точно соответствующей доле выделяющегося сособственника;
* неделимости объекта общей собственности в силу закона (например, большинство ценных бумаг);
* доля выделяющегося сособственника невелика и его интерес к ее использованию незначителен.

Во всех вышеуказанных случаях выделяющийся сособственник получает денежную компенсацию, соответствующую стоимости его доли. Раздел общего имущества всегда влечет прекращение права общей долевой собственности, тогда как выдел доли одного из сособственников по общему правилу не приводит к указанным последствиям (кроме случаев нахождения имущества в общей долевой собственности двух лиц).

Общая совместная собственность возникает только на основании закона и характеризуется отсутствием четкого определения доли каждого сособственника.

Право общей совместной собственности возникает на имущество супругов; имущество крестьянского (фермерского) хозяйства; общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме и др.

Сособственники могут трансформировать общую совместную собственность в общую долевую путем установления доли каждого из них в праве общей собственности. Участники общей совместной собственности владеют и пользуются общим имуществом сообща. Распоряжение общим имуществом осуществляется по соглашению всех сособственников. Действия по распоряжению таким имуществом вправе совершать любой из сособственников. При этом предполагается согласие других сособственников. Сделка по распоряжению общим имуществом, совершенная одним из сособственников вопреки воле других сособственников, может быть признана судом недействительной только в случае, если другая сторона знала или должна была знать о несогласии остальных сособственников на совершение сделки. Раздел имущества, находящегося в общей совместной собственности, или выделение доли одного из сособственников влечет прекращение права общей совместной собственности. При выделении доли одного из участников широко используется не выделение имущества в натуре, а предоставление выделяющемуся участнику денежной компенсации.

**3. Практические проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности**

**3.1 Совместная собственность супругов: актуальные вопросы правового регулирования и практика применения**

Общеизвестно, что имущество, нажитое супругами в период брака, является их совместной собственностью, если договором между ними (брачным договором) не установлен иной режим имущества. Но как разделить имущество, нажитое супругами в период брака? Как отстоять свои права, не нарушая прав другого супруга и ребенка? Эти вопросы задает себе каждый, кто сталкивается с необходимостью расторжения брака.

Семейное законодательство устанавливает определенные правила поведения супругов при совершении сделок в отношении совместного имущества. В соответствии со ст. 35 СК РФ владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по их обоюдному согласию. Следовательно, супруги должны предварительно обсудить и согласовать любое предполагаемое действие в отношении общего совместного имущества. Их намерение распорядиться общим совместным имуществом должно быть добровольным, окончательное решение должно быть принято супругами вместе. От этих обстоятельств зависят правомерность и законность совершаемого действия.

Раздел имущества супругов представляет собой большую проблему как для граждан, так и для регистрирующих недвижимость органов. Судя по судебной практике, огромное количество исков по признанию сделок недействительными, возмещению убытков, наследственных споров, происходят в связи с юридической неопределенностью, которая возникла в отношении совместной собственности после расторжения брака. Прекращение брака не прекращает режим совместной собственности. Этот режим продолжает действовать до тех пор, пока бывшие супруги не урегулируют свои имущественные отношения. Это можно сделать, заключив у нотариуса договор о разделе совместно нажитого имущества, либо в судебном порядке. Срок исковых требований по разделу имущества – 3 года. При том этот срок начинается с момента, когда супруг узнал о нарушении своего права (например, бывший супруг собрался распорядиться общим имуществом). Данное положение разъяснено в п.19 Постановления Пленума ВС РФ от 05.11.1998 года №15. Таким образом, сроков для окончания режима совместной собственности не существует.

Что происходит, если имущество не разделено, но нужно им распорядиться? После расторжения брака на общее имущество супругов начинают распространяться только нормы Гражданского кодекса. А что говорит по поводу общей совместной собственности ГК РФ? Согласно ст.253, «распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности 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» [1]. Из приведенных правовых норм следует, что никакого письменного согласия не предусмотрено. Семейный кодекс также не предусматривает согласие бывшего супруга. Напомним, что недвижимость может быть зарегистрирована только на имя одного участника совместной собственности. Другой супруг распорядиться ей не может. Он собственник только по закону. Фактически же, для всех третьих лиц собственник – тот, кто указан в правоустанавливающих документах. Кроме того, для бывшего супруга не предусмотрено право преимущественной покупки. И согласно п.3 ст.253, предполагается, что владелец, указанный в Свидетельстве на собственность, распоряжается с согласия другого участника совместной собственности. Признать такую сделку недействительной сложно.

При государственной регистрации прав проверяют законность сделки. Имущество не арестовано, спора нет. Спрашивают брачный договор, Соглашение о разделе имущества или решения суда. Но может случиться, что имущество не разделено, а собственник, указанный в документах, говорит, что не имеет представления, где находится его бывший супруг. Распоряжаться этим имуществом – его законное право. Тогда регистрирующие органы вполне удовлетворяются заявлением от владельца, в котором он пишет, что в случае возникновения претензий в связи с заключаемой сделкой он обязуется их урегулировать за свой счет. Но иногда и этого не спрашивают. Могут «не заметить», что имущество было приобретено в браке, и вообще ничего не будут просить. Так, в 2005 году пришлось представлять интересы Продавца при регистрации договора купли-продажи части дома и земельного участка в Московской области. Имущество было куплено 6 лет назад в браке, расторгнутом 4 года назад. Имущество не разделено. Продавец уже состоит в другом браке. Регистратор настаивала на письменном согласии бывшей супруги. Но после того, как было предъявлено нотариально удостоверенное заявление собственника о том, что все претензии он обязуется урегулировать самостоятельно, сделку зарегистрировали.

На практике зачастую один из супругов не знает о совершении вторым супругом действий по отчуждению общего имущества. Более того, он не согласен с намерениями недобросовестного супруга. В защиту имущественных прав добросовестного супруга на общее имущество действующее семейное законодательство (абз. 2 п. 2 ст. 35 СК РФ) предусматривает возможность признания сделки недействительной по мотивам отсутствия его согласия. При этом заявившему такое требование супругу требуется доказать, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о его несогласии на ее совершение. Рассматриваемая ситуация может по праву именоваться замкнутым кругом, так как ни один участник, участвующий в сделке, не расскажет о своей осведомленности по поводу неодобрения сделки одним из супругов. Согласно ст. 302 ГК РФ лицо, приобретшее имущество супругов, будет являться добросовестным приобретателем. Следовательно, у супруга, не дававшего согласия на совершение сделки, нет возможности отстоять свои законные права путем признания сделки недействительной. У супруга, чьи права нарушены, остается лишь возможность требовать от недобросовестного супруга компенсации в размере ½ доли от суммы, полученной им от реализации общего имущества. Однако и в этом случае права добросовестного супруга не защищены на сто процентов. Намеренно реализуя общее совместное имущество, недобросовестный супруг обычно не имеет желания производить раздел вырученных денежных средств. Получив их в наличной форме, он легко может их потратить по своему усмотрению или сокрыть, лишая добросовестного супруга возможности их обнаружения.

В силу п. 16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.98 №15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака», «учитывая, что в соответствии с п. 1 ст. 35 СК РФ владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов должно осуществляться по их обоюдному согласию, в случае когда при рассмотрении требования о разделе совместной собственности супругов будет установлено, что один из них произвел отчуждение общего имущества или израсходовал его по своему усмотрению вопреки воле другого супруга и не в интересах семьи либо скрыл имущество, то при разделе учитывается это имущество или его стоимость». Не решается рассматриваемая проблема и в случае раздела совместно нажитого имущества в судебном порядке, так как в качестве подтверждения обстоятельств распоряжения общим имуществом супругов недобросовестным супругом представляются письменные доказательства. Как правило, стоимость имущества в договоре с третьими лицами значительно занижается, что вновь приводит к нарушению прав одного из супругов — с недобросовестного супруга может быть взыскана лишь ½ доля от указанной в договоре стоимости имущества, которая значительно ниже реальной рыночной стоимости.

Также существует вероятность мнимой реализации имущества (без намерения создать соответствующие правовые последствия). Для того чтобы признать указанную сделку ничтожной, добросовестному супругу необходимо будет обратиться в суд с соответствующим исковым требованием, на основании которого будет возбуждено гражданское производство.

Затем обратившемуся в суд супругу потребуется доказать мнимость сделки, что весьма затруднительно, так как участвующая в сделке сторона, являясь выгодоприобретателем, выступает на стороне недобросовестного супруга.

Другой пример: квартира была приобретена в браке на имя жены. После смерти мужа через 2 месяца она продает квартиру. То есть фактически распоряжается имуществом, часть которого наследуется (обычно нотариус выделяет супружескую долю из совместного имущества и наследуемую долю). Регистрирующий орган не спросил никаких документов. Наследники умершего (дети от прежнего брака) подали в суд о признании сделки недействительной.

А если сразу обратиться в суд, наложить арест на имущество?Это самое разумное, однако, как показывает практика, даже в этом случае могут возникнуть проблемы. Например, брак был расторгнут. Жена сразу обратилась в суд о признании за ней права на 50-процентную долю квартиры, приобретенной в браке. Бывший муж иск не признал, квартиру оплачивали его родители, которые участвовали в деле третьими лицами. Дело прекращали, в связи с неявкой сторон, и арест сняли. Потом дело возобновили, а арест не наложили, хотя в деле есть заявление истицы. Ответчик (бывший муж) продал квартиру в период рассмотрения дела судом без проблем в регистрации. Квартира, по мнению регистрирующих органов, оказалась «юридически чистой». С момента расторжения брака прошло 4 года, в квартире со времени постройки никто не прописан, квартира не под арестом, о споре в суде никому не известно. Новый собственник предложила истице деньги, та отказалась. Сделку признали недействительной очень быстро.

Дел по разделу имущества много, и в каждом свои особенности. Например, жена обратилась в суд с иском о разделе имущества сразу после подачи ее мужем заявления о расторжении брака. Имущество дорогостоящее, суд при принятии искового заявления принял обеспечительные меры – наложил арест на имущество, подлежащее разделу. В том числе на земельный участок, находившийся в собственности супругов. Сразу после расторжения брака, бывший муж выставил землю на продажу, поскольку земельные участки зарегистрированы на его имя. Для продажи было привлечено специализированное агентство недвижимости. По ходатайству ответчика (бывшего мужа) Лаборатория судебных экспертиз при Минюсте РФ провела экспертизу по оценке недвижимого имущества. Эксперт оценил земельные участки, применив понижающие коэффициенты. Практически снять арест на момент сделки вполне возможно (случайно, неполадки технические). Это подтверждают и в правоохранительных органах. Таким образом, законодатель, признав в целях упрощения гражданского оборота презумпцию согласия одного супруга по распоряжению общим имуществом, усложняет тем самым взаимоотношения между самими супругами. При этом явно прослеживается нарушение нормы ст.35 СК РФ, а также конституционных прав добросовестного супруга, закрепленных в ст.35 Конституции РФ: «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда…».

**3.2 Осуществление права общей долевой собственности на жилое помещение**

Появление в результате преобразования жилищных отношений значительного числа участников права общей долевой собственности на жилые помещения поставило перед законодателем и юридической наукой многочисленные проблемы, одной из которых является проблема регламентации и реализации принадлежащих сособственникам прав.

В настоящее время большие сложности возникают при разделе квартиры, находящейся в общей долевой собственности, а также при выделе из нее доли. В п.12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №8 от 24 августа 1993 года «О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» уточняется порядок раздела квартиры или выдела из нее доли. Из этого следует, что выдел доли в натуре допускается лишь в том случае, если существует техническая возможность:

* передачи истцу изолированной части жилых помещений (если все комнаты смежные, и нет технической возможности их изолировать, то выдел недопустим);
* передачи истцу изолированной части кухни, коридора и т.п. подсобных помещений;
* оборудование отдельного входа (если квартира находится на первом этаже, и конструктивные особенности дома позволяют оборудовать такой вход.

При определении порядка владения и пользования жилым помещением во внимание могут приниматься: сложившийся порядок пользования; интересы как большинства, так и меньшинства. Решающим при этом должно оставаться обеспечение нормальных условий проживания сособственников. Установленный порядок владения и пользования во многом будет зависеть от свойств самого жилого помещения (наличие нескольких комнат, размер жилой площади и т.п.). Если хотя бы одно из этих условий отсутствует, — суд отказывает истцу в выделе или разделе квартиры. Однако, по просьбе истца он может определить порядок пользования жилым помещением, из которого нет возможности выделить отдельную квартиру.

На практике право общей долевой собственности на жилой дом (квартиру) прекращается путем его обмена на два или более дома (квартиры) или путем его продажи и распределения полученной платы между бывшими сособственниками. Ибо неделимое имущество не может быть разделено в натуре, раздел может быть осуществлен только путем продажи этого имущества и выплаты денежной компенсации каждому участнику общей долевой собственности пропорционально его доле в праве общей собственности. Так происходит обычно раздел домовладений, находящихся в общей долевой собственности.

**4. Гражданско-правовая защита права общей собственности**

**4.1 Обзор судебной практики рассмотрения дел по спорам о разделе общего совместного имущества супругов**

Бытует мнение, что при разрешении споров о разделе общего имущества супругов сложностей нет, нужно лишь установить факт приобретения конкретного имущества супругами в период брака и точную стоимость имущества на момент раздела. Практика показывает, что решить данные вопрос без помощи адвоката по семейным делам проблематично, т.к. раздел имущества является одной из наиболее сложных категорий дел в области семейного права.

Так, разведенные супруги имеют в общей совместной собственности трехкомнатную квартиру, в которой в настоящее время проживает только бывшая жена. Какие есть варианты принудительного раздела такой квартиры, если согласия между бывшими супругами по этому вопросу не достигнуто? Согласно п. 3 ст. 38 СК РФ в случае наличия спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе производятся в судебном порядке. При этом суд по требованию супругов определяет, какое имущество подлежит передаче каждому из супругов. Если одному из супругов передается имущество, стоимость которого превышает причитающуюся ему долю, другому супругу может быть присуждена соответствующая денежная или иная компенсация. В соответствии с п. 4 ст. 38 СК РФ суд может признать имущество, нажитое каждым из супругов в период их раздельного проживания при прекращении семейных отношений, собственностью каждого из них. При осуществлении раздела общего имущества супругов суд вправе:

а) произвести раздел квартиры в натуре путем выделения каждому супругу изолированного помещения. При этом квартира останется в общей собственности, но совместная собственность трансформируется в долевую. В этом случае суд или сами супруги определяют порядок пользования данной квартирой. Однако суд вправе отказать одному из супругов в выделении его доли в натуре, если это невозможно без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности (п. 3 ст. 252 ГК РФ). Под таким ущербом следует понимать: невозможность использовать имущество по целевому назначению; существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (коллекция картин, монет, библиотеки); неудобство в пользовании и т.п. (п. 35 Постановления Пленума Верховного Суда РФ, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.96 N 6/8);

б) передать квартиру одному из супругов и взыскать в пользу другого соответствующую компенсацию - денежную или в виде выделения на его долю другого имущества соответствующей стоимости.

Здесь необходимо учитывать, что суды редко придерживаются практики лишения права собственности на жилое помещение. «А. обратилась с иском к И. о расторжении брака и разделе совместно нажитого имущества, в составе которого были автомашина и комната. Истица просила присудить автомашину мужу, а комнату - ей. Суд в признании права собственности на комнату за истицей отказал, указав, что «никто не может быть лишен права собственности на жилище». Было вынесено решение о присуждении сторонам по 1/2 в праве собственности на комнату. Кассационная инстанция оставила данное решение в силе, отклонив довод, что совместное пользование одной комнатой бывшими супругами невозможно».

Следует уточнить, что согласно п. 1 ст. 39 СК РФ при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами. В соответствии с п. 2 ст. 39 СК РФ суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов несовершеннолетних детей и (или) исходя из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности в случаях, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи.

**Пример.** «Истец обратилась в суд с иском к ответчику о разделе совместно нажитого имущества в виде двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: ХХХ и признании собственности на 1/4 часть квартиры, указывая на то, что ответчик является собственником указанной кооперативной квартиры, однако пай за указанную квартиру выплачен полностью в период брака. В ходе судебного разбирательства истец неоднократно уточняла исковые требования, и окончательно определила, что в период совместной жизни супругами были совместно приобретено следующее имущество: двухкомнатная квартира в ЖСК «ХХХ», автомашина джип, гараж - ракушка, дача, кинокамера «Sony», приобретена в 2000г., стоимостью 1100 долларов США; компьютер; радителефон «LG», 1998г. выпуска, денежный вклад в КБ «Альфа - Банк».

Истец просила разделить указанное имущество, признав за ней право на долю на него, выразив желание радиотелефон получить в натуре, а за гараж - ракушку, автомобиль, кинокамеру, компьютер получить денежную компенсацию. В ходе судебного заседания производство о разделе совместно нажитого имущества в части раздела нажитого в браке имущества: автомашины джип, гараж - ракушка, кинокамера «Sony», приобретена в 2000г., компьютер, радиотелефон «LG», 1998г. выпуска, денежный вклад в КБ « Альфа - Банк» - прекращено в связи с утверждением судом заключенного сторонами мирового соглашения.

В ходе судебного разбирательства истец сообщила, что квартира была выделена им (мужу, его жене) как перспективной семье на двоих человек. Они вместе с ответчиком работали в ООО «Василек», которое оплатило в качестве материальной помощи 30% паевого взноса. Остальные 70 % паевого износа оплатил производственный кооператив «Ромашка», в котором они также работали вместе. Членом - пайщиком жилищного кооператива стал ответчик, однако, она в указанной квартире была зарегистрирована одновременно с ним.

В 1987г. ответчику его отцом был подарен садовый домик и земельный участок в Истринском районе Московской области пос.Открытый. С 1989г. они стали благоустраивать дачу. Был построен двухэтажный дом, старые строения были снесены, на их месте с хорошим фундаментом построены новые помещения. Она принимала непосредственное участие в строительстве, так как конопатила дом. С 1996г. она периодически не работала, так как в 1995г. перенесла операцию на позвоночнике, в 1998г. - операцию на селезенке, страдает определенными заболеваниями, однако, никогда деньги семьи не использовались во вред семье, так как она всегда была подотчетна ответчику.

Ответчик с исковыми требованиями о разделе кооперативной двухкомнатной квартиры не согласился, пояснив, что, действительно, паи в кооперативе был оплачен за счет материальной помощи, оказанной ему ООО «Василек» и ПК «Ромашка» (т.е., как имущество, полученное по безвозмездным сделкам). В связи с чем ответчик полагает, что эти средства являются его собственностью, а, следовательно, собственностью является то имущество, которое было приобретено за счет указанных средств, поэтому это имущество не является совместно нажитым и подлежать разделу. Не согласился ответчик и с требованием о разделе дачи, пояснив, что указанное имущество было подарено ему его отцом в 1990г. реконструкция дачи производилась, но часть стройматериалов оплачивалась его отцом, заработная плата рабочим и часть стройматериалов производилась из средств ПК «Ромашка» целевым назначением в качестве оказания - ему материальной помощи. Также ответчик просил отойти от принципа равенства долей при разделе имущества, указывая, что истец с 1996г. по настоящее время нигде реально не работала, так как страдает пристрастием к спиртному, в связи с чем умышленно не получала доходы по неуважительным причинам и расходовала общее имущество в ущерб интересам семьи.

Выслушав мнение сторон, показания свидетелей, изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему. Положениями Семейного Кодекса РФ предусмотрена презумпция совместной собственности супругов на имущество, нажитое в период брака ст. 33, ч. 1 ст.34 СК РФ. В то же время, в силу ч 2 ст. 34 СК РФ общим имуществом супругов являются приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи и пр., то есть, существенным обстоятельством для разрешения данного спора является установление факта приобретения спорного имущества за счет личных средств сторон или по безвозмездной сделке (ст. 36 СК РФ) В соответствии со ст. 9 СК РФ при разделе общего имущества супругов и определении долей в этом имуществе доли супругов признаются равными.

В соответствии с п.5 244 ГК РФ но соглашению участников совместной собственности, а при не достижении согласия по решению суда, может быть установлена долевая собственность этих лиц. В силу п.2 ст. 254 ГК РФ при разделе общего имущества и выделе из него доли, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников, их доли признаются равными. Судом установлено, что стороны состояли в браке с 1982 года по 2003 года.

В 1988 г. ответчиком был поставлен на учет для улучшении жилищных условий в ООО «Василек», состав семьи - 2 человека, занимал 1 комнату в коммунальной квартире. Согласно копии ордера от 1989г. на основании решения исполкома Ленинградского райсовета семье (состав семьи ответчик, жена) выделена жилая площадь – квартира. Платежными поручениями от 1989 г. и от 1989 г. рублей ООО «Василек» перечислило на счет ЖСК «ХХХ» денежные средства в счет погашения ссудной задолженности при кооперативном строительстве в порядке оказания безвозмездной материальной помощи ответчику. Платежным поручением от 1990 г. ПК «Ромашка» перечислило на счет ЖСК «ХХХ» денежные средства в счет погашения ссудной задолженности при кооперативном строительстве в порядке оказания безвозмездной материальной помощи ответчику.

Поскольку пай был выплачен за квартиру в период супружеской жизни, то он признается судом их совместной собственностью, в силу того, что оказание материальной помощи ответчику предприятиями, где он работал, суд расценивает как оценку его трудового участия, трудового вклада в их деятельность, в связи с чем, признает материальную помощь, оказанную ответчику ООО «Василек» и ПК «Ромашка» совместным имуществом супругов. Учитывая также тот факт, что квартира выделялась на семью из двух человек (ответчика и истца), обе стороны одновременно были зарегистрированы в спорной квартире, убыв (освободив его) из одного и того же жилого помещения, что не отрицалось сторонами в судебном заседании, суд считает, что истец вправе претендовать на одну вторую долю квартиры. При этом суд не принимает доводов ответчика с требованием отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе в связи с неполучением длительное время доходов по неуважительным причинам, поскольку судом установлено, что истец в указанное ответчиком время неполучения дохода перенесла несколько операций, что не отрицалось ответчиком. Доказательств же тому, что истец расходовала общее имущество супругов в ущерб интересам семьи, ответчиком суду не представлено совсем.

При разрешении спор в части требований истца о разделе дачи, суд исходит из следующего. В соответствии с положениями ст.ст. 12, 56 ГПК РФ, неоднократно разъяснявшимися сторонам в судебном заседании, гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований или возражений.

Судом установлено, что 1990 г. ответчиком был получен в дар от его отца жилой дом состоящий из основного кирпичного строения общеполезной площадью 15 кв. метров, служебных и подсобных сооружений, расположенный на земельном участке 1417 кв. метров. Заявление истца о том, что в начале 1990 - х годов указанное имущество подверглось реконструкции (перестройке), ответчиком не отвергалось. Отвергнутые же ответчиком доводы истца о том, что на реконструкцию шли общие деньги, подтверждается свидетельскими показаниями Иванова И.И., а также материалами дела, а истцом не представлено доказательств того, какие расходы и в какой сумме были затрачены на ремонт и реконструкцию спорной дачи. При таких обстоятельствах суд не находит оснований для удовлетворения требований истца о разделе дачи. Руководствуясь ст. 194- 199 ГПК РФ, мировой судья р**ешил: исковые требования о разделе совместно нажитого имущества удовлетворить частично. Признать за истцом право собственности на 1/2 долю квартиры №1 дома 1 корпус 1 по ул.Мотористов в г. Москве, за ответчиком - на 1/2 долю той же квартиры. В удовлетворении остальной части иска отказать».**

**4.2** **Обобщение практики рассмотрения судами дел о признании права собственности на жилые помещения, являющиеся предметами договоров долевого участия в строительстве (инвестирования)**

Один из наиболее распространенных в настоящее время способов строительства и приобретения жилья - договор долевого участия в строительстве. Большинство отношений, связанных со строительством жилья, оформляется именно как договор долевого участия. Вместе с тем такой договор прямо не регулируется гражданским законодательством, а судебная практика по данным договорам противоречива. Если в соответствие с заключенным до 1 апреля 2005г. договором на гражданина возлагалась обязанность по оплате фактической стоимости строительства жилого помещения, а организация принимает на себя функции заказчика строительства определенного объекта недвижимости с обязательством передать гражданину в собственность обусловленное договором жилое помещение по окончании строительства и **сдачи дома в эксплуатацию**, то, как разъяснял в **Обзоре судебной практики Верховный Суд РФ,** вне зависимости от названия такого договора (подряда, **долевого участия в строительстве,** совместной деятельности, приобретения квартиры по возмездному договору, в том числе с трудовым участием гражданина-дольщика, купли-продажи квартиры с рассрочкой платежа, безвозмездной передачи квартиры в собственность, уступки требования (цессии), инвестирования и др.), возникшие отношения регулируются нормами Гражданского кодекса о договоре подряда и законом о Защите прав потребителей. То есть название такого договора не играет существенного значения, главное – его содержание.

1 апреля 2005 года вступил в силу Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительствемногоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Согласно его п.2, статьи 27, «действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона». Учитывая, что заниматься строительством многоквартирных жилых домов по нормам «нового» закона, достаточно жестко регламентирующего отношения между участниками долевого строительства и организациями, привлекающими для этих целей денежные средства граждан, застройщикам не очень хотелось, последние поспешили получить разрешение на строительство, датируемое «до вступления в силу закона». В итоге, на сегодняшний день, несмотря на то, что закон действует более 4 лет, все еще имеем огромное количество действующих договоров долевого участия в строительстве, возникшие правоотношения из которых регулируются нормами ГК РФ о строительном подряде и нормами закона «О защите прав потребителей». Нормы указанных законов не обеспечивают исполнение обязательств застройщиками, тогда как ФЗ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» подобные нормы содержит. Например, имущество, по новому закону (земельный участок, право аренды на него, строящийся дом), в силу закона находится в залоге у дольщиков.

Согласно п.п. 1,2 ст.13 Закона, в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договорау участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

При государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

Что делать, если деньги по договору дольщиком уплачены, объект введен в эксплуатацию, но квартиры гражданам по договору не передаются, право собственности за гражданами не регистрируется (застройщик не предоставляет документы, необходимые для осуществления регистрации права в регистрационную службу), либо при регистрации права в регистрационной службе обнаруживаются противоречия между заявляемыми правами дольщика и уже зарегистрированными правами, и т.д.? Если говорить о выборе способа защиты права, то требование о признании права собственности всегда более предпочтительно, нежели требование о понуждении контрагента исполнить обязательство в натуре.

Удовлетворение иска о понуждении совершить какие-то действия не гарантирует исполнения решения суда, тогда как решение о признании права собственности – достаточное основание для регистрации права в регистрирующем органе. Иск о расторжении договора, взыскании неосновательного обогащения, возмещении убытков тоже с большой долей вероятности не принесет дольщику желаемых последствий в виде возврата уплаченной денежной суммы, поскольку на счетах организации-застройщика никаких денежных средств, скорее всего, обнаружено не будет и решение суда останется неисполненным. Кроме того, сумма, внесенная дольщиком несколько лет назад, с учетом инфляции не будет иметь такую же «стоимость» сегодня.

Формулировка исковых требований дольщика зависит от того, сдан ли в эксплуатацию дом или нет. В первом случае требование будет звучать, как «прошу признать право собственности на квартиру, расположенную по адресу… площадью…», во втором – корректнее просить «признать право собственности на долю в праве на незавершенный строительством объект».

Рассмотрим примеры решений судов именно по искам о признании права собственности на жилое помещение.

**1. О признании права собственности на жилые помещения, являющиеся предметами договоров долевого участия в строительстве** (если получено разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию, но по каким-то причинам ответчик не исполняет обязательства)».

Суд надзорной инстанции не согласился с доводами заявителя о нарушении решением суда его прав и законных интересов, решение суда первой инстанции о признании права собственности оставлено в силе

Т. обратился в суд с иском к ЗАО «ИНГРАС-М» об исполнении обязательств по договору долевого участия в строительстве и признании права собственности на квартиру, расположенную по адресу: г. Королев, Московской области, проезд Матросова, д. 3а, кв. 32. Истец просил взыскать с ответчика неустойку в сумме 2500 долларов США. В обоснование требований истец ссылался на то, что 3 апреля 2003 года между ним и ответчиком был заключен договор N ИМД-32/03 долевого участия в строительстве, по условиям которого он, как дольщик, принимает участие в инвестировании строительства двухэтажной надстройки в жилом доме, расположенном по адресу: г. Королев, Московской области, проезд Матросова, д. 3а, а ЗАО «ИНГРАС-М» обязуется передать ему в собственность после ввода надстройки в эксплуатацию четырехкомнатную квартиру №32 общей площадью 119,6 кв. м, расположенную на 4, 5 этажах надстройки во втором подъезде указанного жилого дома. Он исполнил предусмотренную договором обязанность и внес на расчетный счет ЗАО «ИНГРАС-М» денежные средства в обусловленном размере, однако ответчик в установленный договором срок свои обязательства не выполнил.

Ответчик иск признал в части признания за истцом права собственности на квартиру.

Решением Королевского городского суда Московской области от 13 мая 2005 года исковые требования Т. удовлетворены в части признания права собственности на квартиру. Суд признал за Т. право собственности на квартиру, расположенную по адресу г. Королев, Московской области, ул. Матросова, д. 3а, кв. 32.

В надзорной жалобе ООО «Рамстрой» просит отменить решение суда. Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, президиум не находит оснований для удовлетворения надзорной жалобы. Удовлетворяя исковые требования Т. о признании права собственности на спорную квартиру, суд исходил из признания ответчика иска, поскольку оно не противоречит закону и не нарушает прав и охраняемых законом интересов других лиц. В надзорной жалобе указывается, что суд не привлек к участию в деле ООО «Рамстрой» и решением суда нарушены права и законные интересы ООО «Рамстрой». Между тем с доводами надзорной жалобы согласиться нельзя.

В обоснование своих доводов о том, что суд обязан был привлечь к участию в деле ООО «Рамстрой», его представитель в надзорной жалобе ссылается на то, что в Арбитражном суде Московской области находится дело по иску ООО «Рамстрой» к ЗАО «Инграс-М» о признании права на долю в праве общей долевой собственности на двухэтажную надстройку дома и на спорную квартиру №32, находящуюся в этой надстройке. Однако в надзорной жалобе не приводится никаких данных, подтверждающих, что ООО «Рамстрой» участвовало в инвестировании или строительстве указанной надстройки к дому и о нарушении прав общества на спорную квартиру, а само по себе наличие дела в арбитражном суде не свидетельствует о нарушении прав и законных интересов ООО «Рамстрой». И в материалах дела таких данных не имеется. При таких обстоятельствах у суда первой инстанции не имелось оснований для привлечения ООО «Рамстрой» к участию в деле (Постановление Президиума Московского областного суда от 26 июля 2006г. № 449, по делу №44г-293/06).

**2. Об отмене решений судов о признании права собственности, нарушающих права и законные интересы других лиц (не привлеченных к участию в деле).**

Суд, принимая во внимание то, что объект введен в эксплуатацию, а истец выполнил свое обязательство в полном объеме, признал право собственности на квартиру за истцом.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с выводами судов о том, что истец должен быть признан собственником квартиры в строящемся доме после выплаты ее полной стоимости, так как условия договора об инвестировании в строительство жилья не содержат обязательства о предоставлении истцу именно указанной квартиры, а определяют только тип жилой площади. В силу заключенного договора конкретная квартира (ее номер, место расположения) определяется компанией после сдачи дома государственной комиссии, при этом приоритет имеют инвесторы, соблюдавшие дисциплину платежей. Кроме того, на момент вынесения решения суда, жилой дом, по поводу которого возник спор, еще не был принят в эксплуатацию. Суд ошибочно, по существу, признал за истцом право собственности на квартиру, стоимость которой полностью им не оплачена и как видно из дела, указанная судом квартира была распределена другому инвестору - Б. Однако к участию в деле она не привлекалась. Между ОАО «Машиностроительная компания «Кранэкс» и М. 22.08.95 был заключен договор №95/252 «Об инвестировании и строительстве жилья». По условиям договора М. должен был передать компании сумму, эквивалентную 30050 долларам США, что соответствовало его доле в строящемся жилом доме в виде 3-х и 4-комнатных квартир.

В связи с длительным неисполнением обязательств по оплате и задолженностью по основному платежу и пеням компания 03.10.97 расторгла договор с М. В связи с тем что М. в октябре 1997 г. самовольно занял одну из квартир в недостроенном доме и произвел в ней перепланировку, ОАО «МК «Кранэкс» обратилось в суд с иском о возмещении причиненного его имуществу ущерба. В свою очередь, М. заявил встречное требование о признании расторжения договора об инвестировании и строительстве жилья недействительным и обязании компании передать ему причитающуюся долю в жилой площади в виде 4-комнатной квартиры №63. Свое требование обосновал тем, что ее стоимость соответствует сумме произведенных им платежей.

Решением Октябрьского районного суда г. Иваново от 17.02.98 с М. в пользу ОАО «МК «Кранэкс» в счет возмещения ущерба взыскано 7668 руб. Одновременно суд признал расторжение договора об инвестировании №95/252 от 22.08.95 недействительным, а также признал за М. право на получение квартиры №63 в доме №23 по ул. Фрунзе в г. Иваново в собственность после внесения окончательной оплаты ее стоимости.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ивановского областного суда от 02.04.98 решение суда первой инстанции оставлено без изменения. Постановлением президиума Ивановского областного суда от 15.01.99 из резолютивной части решения Октябрьского районного суда г. Иваново от 17.02.98 исключено указание: «после внесения окончательной оплаты ее стоимости». В протесте, внесенном в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу решений в части признания за М. права на получение квартиры №63.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, обсудив доводы протеста, выслушав объяснения представителей, находит протест подлежащим удовлетворению, а постановленные по делу решения - отмене в части признания за М. права на получение квартиры №63.

Удовлетворяя требования о предоставлении истцу 4-комнатной квартиры в строящемся доме, суд сослался на то, что ответчик был обязан передать М. квартиру после приема дома в эксплуатацию. В связи с этим судом сделан вывод о том, что он должен быть признан собственником квартиры №63 указанного дома после выплаты ее полной стоимости.

Этот вывод мотивирован лишь тем, что в этой квартире он произвел перепланировку и это никем не оспаривалось. Согласилась с таким выводом и кассационная инстанция. Между тем с таким выводом суда согласиться нельзя, так как он противоречит обстоятельствам дела, сделан судом без учета условий договора сторон об инвестировании и строительстве жилья, которые не содержат обязательства о предоставлении истцу именно квартиры №63, а определяют только тип жилой площади. В силу п. 4.4 договора конкретная квартира (ее номер, место расположения) определяется компанией после **сдачи дома** государственной комиссии, при этом приоритет имеют инвесторы, соблюдавшие дисциплину платежей.

Как видно из дела, указанная судом квартира была распределена другому инвестору - Б. Однако к участию в деле она не привлекалась, хотя ее права на этой жилье судом существенно нарушены, на что она указывает в жалобе в порядке надзора. Передав квартиру №63 М. в собственность, суд оговорил условие этого: после внесения окончательной оплаты.

По материалам дела видно, что истец должен компании сумму, эквивалентную 3957 долларам США, и, исключив это условие, президиум областного суда, по существу, признал за истцом право собственности на квартиру, стоимость которой полностью им не оплачена. Кроме того, разрешая спор, суд не учел, что жилой дом, по поводу которого возник спор, был **принят в эксплуатацию** лишь 29 декабря 1998 г., а сведения о государственной регистрации дома отсутствуют в материалах дела. Между тем в силу ст. 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Таким образом, судом первой инстанции постановлено решение, выводы которого являются следствием неправильного применения норм материального права, в связи с чем оно подлежит отмене в части, касающейся передачи М. жилой квартиры в собственность. По этой причине подлежат отмене постановления кассационной и надзорной инстанций (Определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 9 сентября 1999 года по делу № 7-В99-17).

При совершении сделок по распоряжению имуществом возникает немало вопросов, связанных с применением норм гражданского и семейного законодательства об общей совместной или долевой собственности.

В данной главе рассмотрены проблемы и судебная практика правового регулирования совместной собственности супругов. В соответствии с Гражданским кодексом РФ имущество (в том числе недвижимое), которое находится в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. По ныне действующему законодательству участниками общей совместной собственности могут быть только граждане. Это супруги (гл. 7 раздела III Семейного кодекса); члены крестьянского (фермерского) хозяйства (п. 1 ст. 258 Гражданского кодекса); члены семьи, ранее приватизировавшие квартиру с установлением на нее совместной собственности (в связи с изменениями в Законе РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», внесенными Федеральным законом от 15 мая 2001 г. № 54-ФЗ, после 31 мая 2001 г. лицам, не являющимся супругами, жилое помещение может передаваться только в долевую собственность). При этом во всех указанных случаях допускается переход с режима общей совместной собственности на режим общей долевой собственности (например, если в период брака купили квартиру, а затем развелись или по другим причинам решили поделить ее).

В общей совместной собственности супругов не имеет значения, на имя кого из супругов зарегистрировано жилое помещение. Владение, пользование и распоряжение таким имуществом супруги осуществляют по обоюдному согласию. Кроме того, чтобы один из супругов мог совершить сделку по распоряжению недвижимым имуществом (например, продать, подарить, заложить), потребуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга: имущество же общее. Если такое согласие не было получено, то другой супруг вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о ее совершении.

Совместная собственность, в отличие от долевой, не имеет заранее определенных долей, они определяются лишь при разделе совместной собственности или выделе из нее доли. Доли признаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением сособственников.

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 ГК РФ. Стоит отметить, что режим совместной собственности сохранятся и после расторжения брака, если раздел общего имущества не произведен. Требование о разделе может быть заявлено в течение трех лет после расторжения брака. Течение срока исковой давности для требований о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут, исчисляется со дня, когда бывший супруг, обращающийся за судебной защитой, узнал или должен был узнать о том, что другим бывшим супругом совершено действие, препятствующее осуществлению им своих права в отношении этого имущества. В силу п. 7 ст. 38 Семейного кодекса РФ к требованиям супругов, брак которых расторгнут, о разделе их общего имущества, применяется трехлетний срок исковой давности. Течение срока исковой давности в соответствии с общими правилами, закрепленными в п. 1 ст. 200 Гражданского кодекса РФ, начинается с того дня, когда супруг, обратившийся за судебной защитой, узнал или должен был узнать о нарушении своего права. В частности, если после расторжения брака бывшие супруги продолжают сообща пользоваться общим имуществом, то срок исковой давности начинает течь с того дня, когда одним из них будет совершено действие, препятствующее другому супругу осуществлять свои права в отношении этого имущества (например, произведено отчуждение имущества).

Кроме того, хотелось бы отметить следующее: важно помнить, что правовые нормы существуют не отдельно друг от друга, а в единой системе права, поэтому применение одной нормы влечет, как правило, применение другой, связанной с ней. Это относится в первую очередь к вопросу о необходимости получения нотариального согласия супруга по распоряжению общим имуществом, к исковым требованиям о разделе общего имущества супругов, моменту прекращения брака, а также к оформлению прав на наследство пережившего супруга.Владеть всей квартирой (домом) одному гораздо проще, но если все же собственников несколько, то, осуществляя владение, пользование и распоряжение этим имуществом, необходимо учитывать интересы всех. Расходы по содержанию общего имущества должны делиться между всеми, сохранение имущества должно стать целью каждого.

В главе рассмотрены примеры решений судов по искам о признании права собственности на жилое помещение**,** являющиеся предметами договоров долевого участия в строительстве.

**Заключение**

Завершая работу, сделаем краткие выводы.

Право общей собственности возникает тогда, когда право собственности на одну и ту же вещь возникает у нескольких лиц, которые именуются сособственники.

Право общей собственности может принадлежать любым субъектам гражданского права в любом сочетании.

Субъекты права общей собственности как и любые другие субъекты права собственности могут осуществлять правомочия собственника, то есть владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, однако указанные правомочия они осуществляют сообща.

Общая собственность может быть с определением долей (долевая собственность) и без определения долей (совместная собственность) участников. Соответственно этому различают право общей долевой собственности и право общей совместной собственности.

В целом в гражданском законодательстве установлен приоритет общей долевой собственности над совместной, по общему правилу общая собственность является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено обязательное образование совместной собственности на имущество (п. 2 ст. 244 ГК РФ). Следует обратить особое внимание на разницу между частью недвижимого имущества и долей в праве на это имущество. В действующем законодательстве не существует таких понятий как «доля помещения», «доля квартиры» или «доля дома». Доли определяются исключительно в праве на конкретное имущество (на помещение, квартиру, дом, часть квартиры в виде комнаты и т.д.), они не могут быть выражены в виде частей (долей) самого имущества. Доля в праве собственности выражается в виде простой дроби и является по своей сути абстрактной, идеальной конструкцией, разработанной законодателем для ситуации, когда имущество поступает в собственность двух или более лиц.

Отношения общей совместной собственности могут иметь место только в случаях, предусмотренных законом ГК предусматривает два вида общей совместной собственности: общую совместную собственность супругов и общую совместную собственность крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 257 ГК).

Общая совместная собственность супругов. Во-первых, целый ряд норм, регламентирующих эти отношения, включены в Гражданский кодекс. Во-вторых супругам предоставлены достаточно широкие возможности самим определить правовой режим имущества, нажитого во время брака. В отношении имущества, нажитого супругами во время брака, предусмотрено, что оно является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества (в брачном контракте). Что касается имущества, принадлежавшего каждому из супругов до вступления в брак, то оно, как и прежде, 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. С другой стороны, имущество каждого из супругов может быть отнесено к совместной собственности, если во время брака в указанное имущество за счет общего имущества супругов или за счет личного имущества другого супруга были внесены вложения, которые значительно увеличили стоимость имущества.

Фермерское хозяйство не является юридическим лицом, но подлежит государственной регистрации, его глава во время регистрации приобретает статус индивидуального предпринимателя. Члены крестьянского хозяйства по своим личным обязательствам будут отвечать только своей долей в совместном имуществе. Выдел в натуре доли одного из членов хозяйства не допускается. Но в любой момент можно выйти из хозяйства, потребовав при этом денежной компенсации своей доли (поскольку выдел в натуре не допускается). Если происходит прекращение существования хозяйства, то тогда осуществляется разделение в натуре.

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.

Изложенные правила о порядке владения, пользования и распоряжения совместной собственностью применяются, если законом для отдельных видов совместной собственности не установлено иное. Совместная собственность в отличие от долевой не имеет заранее определенных долей, они определяются 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.

Приобретение жилых помещений в общую собственность уже давно стало широко распространенным явлением. Однако она ограничена порядком совершения сделок с квартирой, находящейся в общей собственности, и с отдельными долями этой квартиры. Нередко эти особенности значительно ограничивают возможности собственника по распоряжению своей долей.

Как показывает судебная практика, в последнее время возросло количество споров, связанных с правами общей собственности на имущество. В работе проведен анализ правовых особенностей режима общей собственности на имущество и судебная практика сделок сними. **Кроме того, обобщена практика рассмотрения судами дел о признании права собственности на жилые помещения, являющиеся предметами договоров долевого участия в строительстве.**

**Список использованных источников**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №1-ФЗ (ред. от 27.12.2009).
2. Алексеев, С.С. Гражданское право: учебник / С.С.Алексеев, Б.М.Гонгало, Д.В.Мурзин и др.; под общ. ред. чл.-корр. РАН С.С.Алексеева. - М.: Проспект, 2009. - 528 с.
3. Артемьева, Н.В. Совместная собственность супругов: актуальные вопросы правового регулирования и практика применения / Н.В.Артемьева // Закон и практика. - 2005. - № 4 (14). - С.27-37.
4. Бабкин, С.А. Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей совместной собственности супругов / С.А.Бабкин - М.: Центр ЮрИнфоР, 2004. - 82 c.

Волкова, М.А. Гражданское право. Учебный курс **/** М.А.Волкова. - М.: Московский институт экономики, менеджмента и права, 2009. – 125 с.

1. Гатин, А.М. Гражданское право. Учебное пособие / А.М.Гатин. - М.: «Дашков и К», 2009. – 384 с.
2. Гомола, А.И. Гражданское право: Учебник / А.И.Гомола. - М.: Издательство Академия, 2008. – 336 с.
3. Гражданское право / Под ред. А.Г.Калпина, А.И.Масляева. Ч.1. - М.: Юристъ, 2002. - С.465.
4. Гражданское право в актах Высшего Арбитражного Суда РФ: Сб. документов. 1993-2005 гг. / Сост. В.Г.Голышев, А.В.Голышева. - М.: МИЭМП, 2005. – 335 с.
5. Гражданское право России. Общая часть: курс лекций / Под ред. О.Н.Садикова. - М.: Юристъ, 2007. – 776 с.
6. Гражданское право. В 2х ч.Часть 1. / Oтв. Ред. В.П.Мозолин, А.И.Масляев. - М.: Юристъ, 2005. – 378 с.
7. Гражданское право: Учебник в 4 т. / Под ред. Е.А.Суханова. - М.: Изд-во «Волтерс Клувер», 2008. – 720 с.
8. Егоров, Н.Д. Гражданское право: Учебник. В 3 т. / Н.Д.Егоров, И.В.Елисеев и др.; отв. ред. А.П.Сергеев. - М.: ТК Велби, 2008. – 848 с.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический). / Под ред. С.А.Степанова. – М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2009. – 1504 с.
10. Кузнецова, Л.В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности / Л.В.Кузнецова // Журнал российского права, 2006. – №29. - С.4.
11. Низамиева, О.Н. Соглашение об определении долей в общем имуществе и соглашение о разделе общего имущества супругов: особенности правового регулирования / О.Н.Низамиева // Нотариус, 2005 - №4. – С.8.
12. **Обобщение практики рассмотрения судами дел о признании права собственности на жилые помещения, являющиеся предметами договоров долевого участия в строительстве (инвестирования) //** Обобщения судебной практики. – [Электронный ресурс]. **-** Режим доступа: http://www.logos-pravo.ru/ publication.php?pid=29
13. Определение порядка пользования жилым помещением// Обзор судебной практики. – 2008. - №06. – С.12.
14. Скловский, К.И. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве / К.Скловский, М.Смирнова // Хозяйство и право. - 2003. - №10. - С.95.
15. Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве / К.И.Скловский. – М.: Дело, 2000. - С.167-180.
16. Судебная практика // КонсультантПлюс: Интернет версия. Режим доступа: www.http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=card;div=LAW;page=sit
17. Фогель В.А. Осуществление права общей долевой собственности на жилое помещение / В.А.Фогель // Бюллетень нотариальной практики. – 2002. - №4. – С.81.

**Приложения**

**Приложение 1**

**Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12 февраля 2002 г.**

**"В соответствии со ст.34 Семейного кодекса Российской Федерации общим имуществом супругов является приобретенное за счет их общих доходов движимое и недвижимое имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено"(извлечение)**

Решением Пресненского районного суда г.Москвы от 24 декабря 1999 г. произведен раздел совместно нажитого С. и Д. имущества. При этом С. выделено имущество на сумму 41 009 руб., а Д. - на сумму 40 350 руб.; с С. в пользу Д. взыскана компенсация в размере 279 руб. за превышение его доли в совместно нажитом имуществе. Кроме того, за Д. признано право собственности на земельный участок размером 0,1 га в деревне Поздняково Можайского района Московской области.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 июля 2000 г. решение суда оставлено без изменения.

Президиум Московского городского суда 26 июля 2001 г. протест заместителя Председателя Верховного Суда РФ об отмене судебных решений оставил без удовлетворения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 12 февраля 2002 г. протест заместителя Председателя Верховного Суда РФ, в котором ставился вопрос об отмене судебных постановлений в части признания за Д. права собственности на земельный участок в деревне Поздняково, удовлетворила по следующим основаниям.

В силу требований семейного законодательства к общему имуществу супругов относится имущество, приобретенное за счет их общих доходов; имущество, полученное одним из супругов во время брака по безвозмездной сделке, является его собственностью (ст.ст.34, 36 СК РФ).

Разрешая дело в оспоренной части и признавая за Д. право собственности на земельный участок, суд исходил из того, что эта площадь выделена ей решением Синичинского сельсовета от 14 июня 1991 г. для ведения садово-огороднического хозяйства с возможностью строительства хотя и в период брака, но бесплатно, поэтому данный участок не является общим имуществом сторон и не подлежит разделу. 21 октября 1992 г. Д. выдано свидетельство о праве собственности на землю, и она является собственником участка, о котором возник спор.

С таким выводом суда согласился президиум городского суда.

Между тем в соответствии со ст.34 СК РФ общим имуществом супругов являются приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Местными органами исполнительной власти земельные участки гражданам для садоводства и огородничества выделялись с учетом семьи бесплатно. В таком же порядке в 1991 году получен участок в деревне Поздняково и Д., состоявшей в то время в браке с С. Поэтому исключение судом земельного участка в деревне Поздняково из состава совместно нажитого С. и Д. имущества со ссылкой на то, что он получен Д. по безвозмездной сделке и является ее личной собственностью, противоречит ст.34 СК РФ и нарушает права заявителя.

Как указал президиум городского суда, суд первой инстанции произвел раздел находящихся на спорном земельном участке строений и при этом передал их в собственность Д., компенсировав С. половину стоимости данных строений другим имуществом. Однако это не подтверждает правильности исключения земельного участка из состава совместно нажитого сторонами имущества, а также не лишает возможности его раздела в соответствии с действующим семейным законодательством.

Учитывая изложенное, судебные постановления в части признания за Д. права собственности на земельный участок размером 0,1 га в деревне Поздняково Можайского района Московской области нельзя признать законными, поэтому они в этой части подлежат отмене.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ решение Пресненского районного суда г.Москвы, определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда и постановление президиума Московского городского суда в части признания за Д. права собственности на земельный участок размером 0,1 га в деревне Поздняково Можайского района Московской области отменила и дело в этой части направила на новое рассмотрение.

**Приложение 2**

**Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за первый квартал 2005 г. (по гражданским делам) (утв. постановлениями Президиума Верховного Суда РФ от 4, 11 и 18 мая 2005 г.**

**Вопрос 26:** Применяется ли к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 года (в редакции от 21 декабря 2004 года) "О защите прав потребителей" в связи с вступлением в силу Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"?

**Ответ:** В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве" одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Этот Федеральный закон к участникам долевого строительства относит граждан, чьи денежные средства привлекаются для долевого строительства многоквартирных домов, которые при заключении соответствующего договора имеют намерение заказать или приобрести либо заказывают, приобретают товар (квартиру) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В силу пункта 9 статьи 4 указанного Федерального закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в части, не урегулированной этим Федеральным законом, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей.

При применении Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" к указанным правоотношениям необходимо иметь в виду, что Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" предусмотрена иная, отличная от законодательства о защите прав потребителей ответственность и иные штрафные санкции за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирных домов (пункт 3 статьи 3, пункт 2 статьи 9, статья 10 Федерального закона).

Компенсация морального вреда, причиненного гражданам - участникам долевого строительства, осуществляется на общих основаниях, предусмотренных Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей", поскольку Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" отношения по компенсации морального вреда не регулируются.