# СОДЕРЖАНИЕ

***Введение***

1. ***Понятие и виды права общей собственности***
2. ***Общая долевая собственность***
   1. ***Определение долей в праве общей собственности***
   2. ***Осуществление и прекращение права общей собственности***
3. ***Общая совместная собственность***
   1. ***Определение совместной собственности***
   2. ***Общая совместная собственность супругов***
   3. ***Общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства***

***Заключение***

***ВВЕДЕНИЕ***

В тех случаях, когда право собственности на имущество принадлежит какому-то одному лицу, будь то гражданин, юридическое лицо, государство, национально-государственное, административно-территориальное или муниципальное образование, собственность является одно-субъектной. В этих случаях собственнику противостоят все третьи лица, обязанные воздерживаться от совершения каких бы то ни было действий, препятствующих ему по своему усмотрению осуществлять своё право. Если же право собственности на имущество принадлежит не одному, а двум или более лицам, на имущество возникает общая собственность, при которой, помимо внешних отношений участников общей собственности со всеми третьими лицами существуют так же внутренние отношения между самими участниками этой собственности.

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.

***Понятие и виды права общей собственности.***

Общая собственность может возникнуть в силу различных оснований: наследования, состояния в браке, образования крестьянского (фермерского) хозяйства, приватизации, совместной покупки вещи, совместной постройки жилого помещения, соединения и смешения вещей и т.д. Объектом права общей собственности, является индивидуально-определённая вещь (жилой дом) или совокупность таких вещей (совокупность вещей, входящих в состав наследства). Объектом права общей собственности может быть и предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Для общей собственности характерна множественность субъектов права собственности, которые именуются участниками общей собственности или сособственниками. Множественностью субъектов права собственности на один и тот же объект и вызвана необходимость специального правового урегулирования отношений общей собственности. Это необходимо, что бы согласовать воли участников общей собственности, обеспечить учёт каждым из них законных интересов не только окружающих их третьих лиц, но и остальных сособственников, надлежащее состояние общего имущества и т.д. Общая собственность характеризуется переплетением отношений сособственников ко всем третьим лицам, с одной стороны, и отношений между самими сособственниками с другой. Первые по своей юридической природе являются абсолютными, вторые – относительными.

Закон (п.2 ст.244 ГК) различает два вида общей собственности: долевую и совместную. К долевой относится собственность, при которой определена доля каждого из её участников, к совместной – собственность без определения долей.

В совместной собственности общность имущества выражена в большей степени, чем в долевой. Объясняется это тем, что отношение между участниками совместной собственности (между супругами, членами фермерского хозяйства и т.д.) носят куда более доверительный и стойкий характер, нежели отношения между участниками долевой собственности, которые могут быть достаточно далеки, а то и чужды друг другу. Различие здесь состоит в том, что при долевой собственности доли каждого из её участников, как правило, определены заранее, в то время как при совместной собственности доли определяются лишь при разделе или выделении общего имущества, то есть при прекращении отношений совместной собственности либо для всех, либо для части её участников. При этом доли как при долевой, так и при совместной собственности предполагаются равными, если иное не установлено законом или договором (п.2 ст.245; п.2 ст.259 ГК; ст.39 Семейного кодекса).

Установив, что доли есть у участников не только долевой, но, в конечном счёте, и совместной собственности, необходимо ответить на вопрос, в чём выражается доля и какова её юридическая природа. Доля, если она определена, получает количественное выражение в виде дроби либо процентов. Она может быть выражена в виде 1/2, 1/3 и т.д. либо в виде 50%, 75% и т.д. Чисто количественное выражение доли ещё не раскрывает её юридической природы, – принадлежит ли участнику общей собственности, доля в имуществе, в стоимости имущества или в праве на имущество. В Основах Гражданского законодательства, а вслед за ними в Гражданском кодексе предусмотрено, что участнику общей собственности принадлежит доля в праве на общее имущество. Эта конструкция обладает рядом теоретических и практических достоинств. Во-первых, подчёркивается, что право каждого сособственника не ограничивается какой-то конкретной частью общей вещи, а распространяется на всю вещь, в том числе на доходы, которые вещь приносит, и падающие на неё обременения. Во-вторых, сохраняется указание на то, что объектом этого права как права собственности является вещь. В-третьих, поскольку права других сособственников также распространяются на всё имущество в целом, не ставится под сомнение характеристика общей собственности как многосубъектной.

Менее удачны попытки раскрыть содержания права на долю с помощью понятий доли в имуществе или в стоимости имущества, т.е. понятий реальной или идеальной доли. Под реальной долей понимают конкретную, физически обособленную часть общего имущества, которая якобы принадлежит каждому из сособственников. Эта конструкция ведет к замене многосубъектной собственности односубъектной. Между тем специфика общей собственности в том, что нескольким лицам принадлежит право собственности на один и тот же материальный предмет. Неприемлема и конструкция идеальной доли, которая сводит право на долю лишь к его стоимостному выражению. Эта конструкция ведет к упразднению вещи как объекта общей собственности, а тем самым и к замене права общей собственности обязательственным правом. Таким образом, обе эти конструкции не только не раскрывает сущность отношений общей собственности, а приводят, хотя и с разных сторон, к упразднению общей собственности как особого правового института.

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.

Закон по-разному подходит к определению, как оснований возникновения, так и круга участников общей долевой и общей совместной собственности. Основания возникновения общей долевой собственности исчерпывающе не определены. Она может возникнуть и в случаях, прямо предусмотренных законом, и в случаях, предусмотренных соглашением сторон, решением суда, а также в силу иных обстоятельств, влекущих образование общей долевой собственности.

Так, общая долевая собственность на имущество в кондоминиуме возникает в силу закона, а на имущество, нажитое супругами в период брака, в силу заключенного между ними брачного договора.

Общая долевая собственность может возникнуть также вследствие обстоятельств, не зависящих от воли людей. Например, лес, принадлежащий одной лесозаготовительной организации, прибило к лесу другой организации. Поскольку бревна не были снабжены особой маркировкой, образовалась общая долевая собственность указанных организаций на предназначенный к сплаву лес.

Круг участников общей долевой собственности законом не ограничен. Они могут представлять различные формы собственности в любом их сочетании. Возможна общая долевая собственность между гражданами, гражданами и юридическими лицами, между юридическими лицами, Российской Федерацией и её субъектами, муниципальными образованиями, гражданами т.д. Так, при частичной выморочности наследственного имущества возможно возникновение государственной собственности, с одной стороны, и частной собственности граждан и юридических лиц – с другой. При этом закон не предписывает обязательного прекращения общей собственности субъектов, представляющих различные формы собственности, как это было раньше.

Напротив, общая совместная собственность может возникнуть лишь в случаях, предусмотренных законом, причем законом строго определен и круг ее участников.

По ныне действующему законодательству участниками общей совместной собственности могут быть только граждане. Это супруги, если на их имущество распространяется законный режим имущества супругов (гл. 7 раздел 3 Семейного кодекса); члены крестьянского (фермерского) хозяйства (п.1 ст.258 ГК); члены семьи, приватизировавших квартиру с установлением на нее общей совместной собственности (ст.2 «Закон о приватизации жилого фонда»).

При этом во всех указанных случаях допускается переход с режима общей совместной на режим общей долевой собственности.

Поскольку образование общей совместной собственности допускается лишь в случаях, предусмотренных законом, и к тому же круг участников такой собственности строго определен, в законе закреплена презумпция, согласно которой общая собственность на имущество предполагается долевой. Однако эта презумпция является опровержимой. В одних случаях она относится к совместной, поскольку законом или договором не установлено иное, в других самим участникам общей собственности закон предоставляет возможность выбора между правовым режимом долевой или совместной собственности. Под первый вариант попадают случаи образования общей собственности в семье или крестьянском (фермерском) хозяйстве; под второй – случаи образования общей собственности при приватизации квартиры, поскольку закон допускает установление на квартиру как долевой, так и совместной собственности, отдавая решение этого вопроса на усмотрение самих членов семьи, которые приватизируют квартиру.

По существу же принципиальной разницы между всеми этими случаями нет, поскольку, в конечном счете, от самих участников общей собственности зависит, установить ли имущество долевую или совместную собственность.

***2. ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ***

***2.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ***

Почти во всех нормах ГК об общей собственности упоминаются принадлежащие ее участникам доли. Статья 245 ГК закрепляет презумпцию равенства долей участников общей долевой собственности.

Хотя презумпция равенства долей буквально закреплена лишь применительно к общей долевой собственности, однако по существу она действует и в отношении общей совместной собственности, когда происходит выделение из нее или ее раздел и возникает необходимость определить долю либо всех собственников, либо выделяющегося собственника. Этот вывод находит подтверждение в правилах п.1 ст.39 Семейного Кодекса, относящихся к общей совместной собственности супругов, а также в правилах п.3 ст.258 ГК, относящихся к общей совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства. При этом правила п.3 ст.258 ГК о равенстве долей членов хозяйства распространяются как на случаи раздела имущества хозяйства, так и на случай выхода из хозяйства одного из его членов.

В отступлении от презумпции равенства долей соглашением участников общей долевой собственности может быть установлено, что их доли определяются в зависимости от вклада каждого в образование и прекращение общего имущества. Этот вклад может быть определен не только в момент образования общего имущества, но и на последующих этапах эго существования и функционирования с учетом внесенных в него материальных, трудовых и иных вложений. Именно так нередко обстоит дело при заключении договора простого товарищества, когда стороны соединяют свои вклады и начинают действовать сообща для достижения общей хозяйственной цели. В ходе совместной деятельности размер вклада каждого участника в общее имущество может существенно измениться.

В развитие общих положений об определении размера долей п.3 ст.245 ГК предлагает учитывать при этом, какие улучшения внесены в общее имущество: неотделимые или отделимые. Если участник долевой собственности за свой счет и с соблюдением установленного порядка внес в общее имущество неотделимые улучшения, то он может требовать увеличения своей доли соразмерно возрастанию стоимости имущества. Из этого следует, что если установленный порядок не соблюден, то сособственник права на увеличение размера своей доли не имеет. Если же улучшения являются отделимыми, то сособственник не должен испрашивать согласия остальных участников общей собственности на внесение улучшений, поскольку они могут быть отделены им без вреда для общего имущества. Судьба отделимых улучшений решается по взаимному согласию всех сособственников. Так, они могут договориться о выплате тому, кто их внес, соответствующей компенсацией без изменений долей в общей собственности; об увеличении доли собственника, который внес улучшение, и т.д. При отсутствии соглашения отделимые улучшения поступают в собственность того, кто их внес. Все споры об определении судьбы улучшений, поскольку они касаются осуществления правомочий по владению и пользованию общим имуществом, могут рассматриваться судом.

Содержание права общей долевой собственности составляют принадлежащие сособственникам правомочия по владению, распоряжению и пользованию общим имуществом. Каждый сособственник при осуществлении права общей собственности не зависимо от размера своей доли имеет один голос. Впрочем, практического значения, как мы сейчас увидим, это не имеет. Осуществление права общей собственности должно происходить по взаимному согласию всех собственников. Если же согласие не достигнуто, то определение последствий возникших разногласий зависит от того, касаются ли они осуществления правомочий по владению и пользованию общим имуществом или правомочия распоряжения. Если сособственники не договорились относительно владения и пользования общим имуществом, то каждый из них, хотя бы оставшийся в единственном числе, может обратиться в суд. Если же разногласия касаются права распоряжения, то возникший спор не может быть урегулирован судом. Принцип взаимного согласия при осуществлении права распоряжения общей собственностью должен действовать без каких бы то ни было изъятий. Два собственника вкупе или порознь могут продать свои долги, но навязать третьему продажу всего общего имущества в целом они не имеют права. Именно по этому при осуществлении права общей собственности принципе не имеют значения, какой долей располагает каждый из собственников, хотя размер доли подлежит учету при распределении приносимых общим имуществом доходов и плодов, падающих на нее расходов и обременений (ст.248 и 249 ГК).

Принадлежащая сособственнику доля в общей собственности не локализируется в какой-то конкретной части общего имущества, а простирается на все имущество в целом. В то же время сособственник может быть заинтересован не только в меновой, но и в потребительской стоимости указанного имущества. Он может быть заинтересован не только в доходах, которые приносит общая вещь, но и в том, чтобы использовать эту вещь для удовлетворения своих потребительских нужд. Сособственник имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества соразмерно доле. Если это невозможно, он вправе требовать от других участников общей собственности соответствующей компенсации.

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

Одним из оснований возникновения общей собственности, с которым связано немало вопросов ее осуществления, является совместное участие двух или более лиц в строительстве дома. Нередки случаи, когда гражданин, которому для строительства дома отведен земельный участок, привлекает к участию в строительстве членов своей семьи или иных лиц. По окончании строительства между созастройщиками, а иногда между ними и органом государственной власти (местного самоуправления), возникает спор, за кем дом должен быть зарегистрирован: только ли за лицом, которому отведен земельный участок, или также и за иными лицами. Судебная практика подходит к разрешению указанных споров с учетом следующих условий:

* во-первых, необходимо установить, связаны ли лица, принимавшие участие в строительстве дома, семейно-бытовые отношениями или являются посторонними для застройщика лицами;
* во-вторых, в каких целях возводился дом: в целях обеспечения жильем принимавших участие в строительстве лиц или в иных целях;
* в-третьих, участию в деле, если он не выступает в деле в качестве стороны, надлежит привлечь орган, которые отводит земельные участки, и выяснить его отношение к возникшему спору.

Если лица, участвовавшие в строительстве, связаны семейно-бытовыми отношениями или хотя бы и не связаны, но дом возводился для обеспечения, как тех, так и других лиц жильем, а орган, отводивший земельный участок, не возражает против признания дома общей собственностью, спор решается судом в пользу фактических созастройщиков. Суд может и не согласиться с мнением соответствующего органа, возражавшего против признания дома общей собственностью созастройщиков, но свое несогласие суд должен мотивировать в решении по делу.

Каждый сособственник по своему усмотрению может распоряжаться принадлежащей ему долей в общей собственности. Для распоряжения долей, в том числе и для отчуждения, он не должен испрашивать согласия других участников общей собственности. В то же время им далеко не безразлично, кто займет место сособственника, отчуждающего свою долю. Вследствие указанных и иных обстоятельств, в законе должны быть закреплены правила, которые, не ущемляя прав сособственника на распоряжение своей долей, вместе с тем обеспечивали бы, насколько это возможно, интересы остальных участников общей собственности. Этим целям призваны служить установления закона о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли.

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

Аналогичные правила применяются и при отчуждении доли по договору мены, но лишь тогда, когда отчуждатель обменивает свою долю на вещи, определенные родовыми признаками, причем лицо, имеющее преимущественное право на приобретение доли, предлагает отчуждателю вещь того же рода, в том же количестве и того же качества.

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

Множественность субъектов прав собственности сказывается и тогда, когда речь идет об основаниях прекращения общей собственности. Наряду с основаниями, которые относятся как к односубъектной, так и к общей собственности, последняя характеризуется специфическими основаниями ее прекращения, в первую очередь такими, как раздел общей собственности и выдел из нее. При разделе общая собственность прекращается для всех ее участников, при выделе – для того, чья доля из общей собственности выделяется. Но выдел может привести к тем же результатам, что и раздел. Если общая собственность принадлежит двум участникам и один из них получает компенсацию за свою долю, то общая собственность прекращается и для другого, поскольку он становится единоличным собственником имущества, которое ранее было общее.

Основания и способы раздела и выдела различны. Раздел и выдел могут иметь место как по взаимному согласию сособственников, так и по судебному решению. Выдел доли из общей собственности происходит не только по требованию выделяющегося сособственника, но и по требованию кредиторов для обращения взыскания на его имущество. Раздел и выдел, если это допускается законом и возможно без несоразмерного ущерба имуществу, происходит путем выдела доли в натуре. Если выдел доли в натуре невозможен, выделяющийся сособственник получает денежную или иную компенсацию. Расчеты между сособственниками имеют место и тогда, когда имущество в натуре не может быть выделено в точном соответствеии с размером пинадлежащей каждому из них доли. Каковы бы не были основания и способы раздела и выдела, количественным мерилом при определении размера имущества, выделяемого в натуре, либо размера компенсации должен служить размер принадлежащей сособственнику доли. Раздел общей собственности и выдел из нее должен происходить соразмерно принадлежащим сособственникам долям.

В соответствии с принципами взаимного согласия, которое необходимо при осуществлении права распоряжения общей собственностью, закон устанавливает, что выплата ее участнику остальными сособственниками какой либо компенсации вместо выдела доли в натуре допускается лишь с его согласия. Вместе с тем в отступление от этого правила предусмотрено, что когда доля сособственника незначительна, в натуре ее выделить нельзя, и сособственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии его согласия обязать остальных участников общей собственности выплатить ему компенсацию. С получением компенсации сособственник утрачивает право на долю в общем, имуществе (п.1 ст.246; п.1 ст.247;п.п. 4 и 5 ст.252 ГК). В этом вопросе нормы ГК не согласованы с друг другом, поскольку правила о необходимости согласия всех сособственников при осуществлении права распоряжения общей долевой собственностью сформулировано в законе без каких бы то ни было изъятий. Между тем при выплате сособственнику вопреки его согласию компенсации вместо выдела доли в натуре имеет место распоряжение общей долевой собственностью в порядке, устанавливаемом судом, что допускается законом лишь при осуществлении владения и пользования ею. Происходит исключение сособственника из числа участников общей собственности, чего на таких условиях может и не желать.

***3. ОБЩАЯ СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ***

***3.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ***

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех ее участников, которое предполагается. Они сообща владеют и пользуются общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Согласие сособственников предполагается и при сделке по распоряжению общим имуществом, кто бы из них ее не совершал.

Совершать сделки по распоряжению общим имуществом может каждый из участников совместной собственности, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Например, такое право может быть предоставлено лишь одному из участников, для чего другие выдают ему доверенность.

Если один из участников общей совместной собственности является недееспособным, частично или ограниченно дееспособным, то при совершении сделок с его участием в целях защиты его прав и интересов должны соблюдаться установленные законом специальные требования. Так, для сделок в отношении приватизированного жилья, в котором проживают несовершеннолетние (независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими), имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Это правило распространяется также на жилое помещение, в котором несовершеннолетний не проживает, если на момент приватизации он имел на это помещение равные с собственником права (ч.2 ст.3 «закона о приватизации жилого фонда».

Если один из участников совместной собственности совершил сделку по распоряжению общим имуществом при отсутствии необходимых полномочий, то она по требованию остальных участников может быть признана недействительной только в случае, когда доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была об этом знать.

Такая сделка относится к числу оспоримых, бремя доказывания возлагается на сторону, которая требует признания сделки недействительной; другая сторона в сделке должна действовать умышленно или, во всяком случае, проявить при совершении сделки грубую неосторожность. В случае признания сделки недействительной применению подлежат правила п.2 ст.167 ГК, то есть обе стороны возвращаются в первоначальное положение. Сделка по распоряжению общим имуществом, заключенная участниками совместной собственности при отсутствии необходимых полномочий, может квалифицироваться как недействительная независимо от субъективного отношения другой стороны к совершению данной сделки. Но если умысла или грубой неосторожности в поведении другой стороны не было, то все полученное ею по сделке возврату не подлежит, а отвечать перед участниками совместной собственности будет тот из них, кто совершил сделку, не имея на то полномочий.

Изложенные правила о владении, пользовании и распоряжении имуществом, находящимся в совместной собственности, применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности Гражданским кодексом или другими законами не установлено иное. Так, в развитии положений, закрепленных в п.3 ст.253 ГК и по существу воспроизведенных в пп. 2 и 3 ст.35 Семейного кодекса предусматривает, что для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. При отсутствии такого согласия другой супруг вправе требовать по суду признания сделки недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении этой сделки.

***3.2 ОБЩАЯ СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ СУПРУГОВ.***

В ранее действовавшем законодательстве правовой режим имущества супругов был определен в семейно-брачном законодательстве, причем проводился принцип раздельности добрачного имущества супругов и принцип общности имущества, совместно нажитого супругами в период брака, - указанное имущество принадлежало супругам на праве общей совместной собственности. Новое законодательство претерпело существенные изменения в самом подходе к правовой регламентации имущественных отношений между супругами. 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, нажитыми супругами во время брака, предусмотрено, что оно является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Супруги в брачном контракте могут отнести это имущество либо к общей долевой собственности, либо к раздельной собственности каждого из них. 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 так же на вещи индивидуального пользования (кроме предметов роскоши), хотя бы они и были приобретены во время брака за счет общих средств. Все это имущество, как и прежде, относиться к раздельной собственности каждого из супругов.

С другой стороны, имущество каждого из супругов может быть отнесено к совместной собственности, если во время брака в указанное имущество за счет общего имущества другого супруга были внесены вложения, которые значительно увеличили стоимость имущества. Но это правило применяется лишь тогда, когда договором между супругами не предусмотрено иное (гл.7 и 8 Семейного кодекса РФ).

Вопрос об обращении взыскания на общее имущество супругов разрешается в зависимости от того, является ли стороной в обязательстве только один из супругов, или они оба. Если речь идет об обязательстве одного из супругов, то взыскание можно обратить лишь на имущество, находящееся в его раздельной собственности, а также на его долю в общем, имуществе. Но если стороной в обязательстве могут быть признаны оба супруга, то взыскание можно обратить как на имущество, находящееся в раздельной собственности каждого из них, так и на общее имущество (гл.9 Семейного кодекса).

Например, ссуда в банке получена в интересах семьи, или совместное имущество супругов возросло в результате совершения одним из них преступления. При этом во всех случаях должны соблюдаться установленные законом правила об обращении взыскания на имущество граждан. Поскольку лишь зарегистрированный брак порождает права и обязанности супругов, имущество, нажитое лицами находящимися в фактических брачных отношениях, хотя бы оно и было нажито в период этих отношений, к совместной собственности не относится. В зависимости от конкретных обстоятельств дела указанное имущество подпадает под правовой режим либо раздельной, либо общей долевой собственности со всеми вытекающими из этого последствиями. Презумпция равенства долей при разделе общей собственности или при выделе из нее здесь не действует.

***3.3. ОБЩАЯ СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА***

До принятия и введения в действие части первой ГК правовой режим имущества крестьянского (фермерского) хозяйства определялся главным образом Законом о таком хозяйстве с внесенными в него изменениями. Закон наделял крестьянское (фермерское) хозяйство правами юридического лица, хотя бы хозяйство и было представлено отдельным гражданином. Членами хозяйства, согласно этому Закону, считаются трудоспособные члены семьи и другие граждане, совместно ведущие хозяйство. Имущество хозяйства принадлежит его членам на праве общей долевой собственности. Пользование общим имуществом члены хозяйства осуществляют по взаимной договоренности.

Сделки по распоряжению таким имуществом совершает глава хозяйства без особой на то доверенности либо доверенное лицо. Иной режим пользования и распоряжения имуществом может устанавливаться договором. При выходе одного из членов хозяйства из его состава основные средства производства разделу не подлежат. Часть имущества (вклад, доля, пай) может компенсироваться деньгами. Порядок раздела имущества и выплаты компенсации устанавливается по взаимной договоренности всех членов хозяйства, а при ее отсутствии – судом. Срок выплаты компенсации не должен превышать пять лет.

Наследование имущества крестьянского хозяйства должно производиться по правиламст.27 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве и чю3 ст.15 того же закона, к которой в ст.27 имеется отсылка, а наследование земельного участка и права аренды земельного участка – по правилам ст.61 и 62 Земельного кодекса.

В п.1 ст.257 ГК правовой режим крестьянского (фермерского) хозяйства определяется с иных позиций; оно принадлежит членам хозяйства на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное. Таким образом, правовая модель, которая закреплена в Законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве, в ГК, оказалось, по существу перевернутой. Отпало и признание хозяйства юридическим лицом, что не случайно. Если члены хозяйства желают использовать организационно-правовую форму юридического лица, то они должны создать для этого хозяйственное товарищество или производственный кооператив.

В п.2 ст.257 ГК определен состав имущества, которое находится в совместной собственности членов хозяйства. Это земельный участок и средства производства, а также другое имущество, приобретенное для нужд хозяйства на общие средства его членов.

Согласно п.3 ст.257 ГК общим имуществом членов хозяйства являются также плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности хозяйства и используемые членами хозяйства по взаимной договоренности.

Под разделом имущества хозяйства п.1 ст.258 ГК понимает прекращение хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям. Общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным ст.252 и 254 ГК, а земельный участок – по правилам, установленным ГК и земельным законодательством.

Земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе из хозяйства одного из его членов разделу не подлежат. В то же время вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество. Указанные правила подлежат применению и тогда, когда после смерти одного из членов хозяйства открывается наследство. При этом наследство открывается после смерти любого члена хозяйства; не обязательно, чтобы он был последним. Если наследник не является членом хозяйства, то при наличии в хозяйстве других членов наследнику, по общему правилу, выплачивается денежная компенсация, соразмерная доле наследователя в общем имуществе. При этом учету подлежит и стоимость наследователя в земельном участке.

***ЗАКЛЮЧЕНИЕ***

Изучение права общей собственности необходимо любому юристу не только с профессиональной точки зрения. Все мы можем быть участниками общей собственности как жильцы, как супруги или как члены крестьянского хозяйства. Знание всех правил, изучение нюансов регулирования права общей собственности может принести большую пользу в профессиональной деятельности и в частной жизни.

***СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.***

1. Гражданский кодекс ч.1 от 30 ноября 1994г. – М., 1995
2. Земельный кодекс: Федеральный закон от 25 апреля 1991 г.. // Ведомости РСФСР, - 1991 - №22 – ст.768
3. Основы гражданского законодательства от 31 мая 1991г. // Ведомости СССР – 1991 - №26 – ст. 733
4. Семейный кодекс РФ: Федеральный закон от 29 декабря 1995г. // Собрание законодательства РФ – 1996 - №1 – ст.16.
5. Башкинскас В. Правовое регулирование предпринимательской деятельности – М., 1997
6. гражданское право. Учебник /под ред. А.Сергеева – 1998. – ч.1 – М., 1998
7. комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный). – М.. 1998.