|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Московская Государственная Юридическая Академия МДФ  III курс, 13 группа | | | | | |
|  |  | | |  | |
| **РЕФЕРАТ** | | | | | |
|  | | ДИСЦИПЛИНА: *Гражданское Право*  ПРЕПОДАВАТЕЛЬ: *Татаринцева Е. В.*  ТЕМА: *Общая совместная собственность*  ИСПОЛНИТЕЛЬ: *Карамыслов Д. А.* | | |
|  | | |  | | |
|  | | | | | |
| **Москва**  **2001г.** | | | | | |

С О Д Е Р Ж А Н И Е

Введение 3

Глава 1. Определение общей совместной собственности 3

Глава 2. Общая совместная собственность супругов 7

Глава 3. Общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства 9

Заключение 12

Список использованных источников: 13

# 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.

# Глава 1. Понятие общей совместной собственности

В объективном смысле право общей совместной собственности – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по принадлежности одновременно нескольким лицам составляющего единое целое имущества, в котором их доли заранее не определены. А в субъективном смысле – это право нескольких лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им составляющим единое целое имуществом, в котором их доли заранее не определены.

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех ее участников, которое предполагается. При этом п. 2 ст. 253 ГК устанавливает презумпцию такого согласия независимо от того, кто из участников совместной собственности совершает сделку по распоряжению общим имуществом, что важно для их контрагентов. Участниками данных отношений могут выступать только граждане-супруги или члены крестьянского (фермерского) хозяйства, находящиеся в тесных семейных, личнодоверительных отношениях друг с другом. Поэтому третьи лица, участвующие в сделке по поводу их общего имущества, не обязаны проверять наличие согласия других сособственников. Такое согласие должно быть прямо выражено лишь в сделках, требующих нотариального оформления и(или) государственной регистрации.

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.

Сделки по распоряжению общим имуществом, находящимся в совместной собственности, вправе совершать любой из сособственников. По их соглашению совершение таких сделок может быть возложено на одного из участников, для чего другие выдают ему доверенность. Однако и в этом случае совершение сделки тем из сособственников, кто согласно их общей договоренности не имел на это полномочий, не делает сделку оспоримой (недействительной), если только другая сторона сделки заведомо знала или должна была знать о наличии такого соглашения, то есть действовала недобросовестно. Ведь контрагенты не обязаны вникать во внутренние взаимоотношения сособственников, если только последние сами не объявят об их особом характере. В этом проявляется специфика отношений совместной собственности по сравнению с долевой собственностью.

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 предусматривается, 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.

Раздел и выдел имущества, находящегося в совместной собственности, также имеет свои особенности, предусмотренные правилами ст. 254 ГК. Раздел и выдел супружеского имущества, как и раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, влечет прекращение совместной собственности. Поскольку речь идет о бездолевой собственности, раздел или выдел общего имущества требует в этих случаях прежде всего определения доли каждого из сособственников в праве на общее имущество (п. 1 ст. 254). Если закон или соглашение участников не устанавливают иных правил, доли сособственников признаются равными. Семейное законодательство, в частности, предусматривает отступление от начал равенства при разделе супружеского имущества с учетом интересов несовершеннолетних детей, остающихся с одним из супругов.

Определение долей не превращает рассматриваемые отношения в долевую собственность, ибо доли устанавливаются лишь на случай раздела или выдела, то есть прекращения общей собственности, по крайней мере, для выделяющегося участника. Неприменимы здесь и некоторые традиционные для долевой собственности правила, например о преимущественном праве покупки доли выходящего участника. Наоборот, денежная или иная компенсация доли выходящего участника, являющаяся исключением в долевой собственности, здесь может применяться достаточно широко, например, при разделе супружеского имущества. Поэтому правила о разделе и выделе доли из общего имущества, установленные ст. 252 ГК, в данных отношениях могут применяться лишь постольку, поскольку иное не установлено специальными правилами закона либо не вытекает из существа отношений совместной собственности (п. 3 ст. 254).

Необходимость определения долей в общей собственности возникает именно тогда, когда необходимо преобразование общей совместной собственности в собственность долевую. Такая необходимость возникает, как правило, тогда, когда либо все сособственники, либо один из них хотят отдельно от других распорядиться своим правом на имущество. Другим весьма распространенным случаем, когда необходимо определение долей в совместной собственности, является смерть одного из сособственников имущества и определение его доли, подлежащей наследованию.

В соответствии со ст. 244 Гражданского кодекса Российской Федерации долевая собственность может быть установлена по соглашению участников собственности. В случае недостижения соглашения между ними вопрос об определении долей в общей собственности решается судом по иску заинтересованных в этом лиц.

Соглашение об определении долей в праве общей собственности составляется всеми сособственниками и нотариально удостоверяется. В соглашении должны быть указаны доли всех участников собственности в арифметических дробях. По общему правилу доли всех сособственников являются равными. Однако стороны в своем соглашении вправе отступить от равенства долей. Что же касается коммунальных квартир, которые ранее также передавались в совместную собственность проживающих в них граждан, то здесь доли определяются в соответствии с фактически занимаемой согласно договору приватизации жилой площади.

В случае если определение долей необходимо в связи со смертью одного из сособственников, то в соглашении об определении долей вместо умершего гражданина участвуют его наследники.

Если сособственники не могут договориться между собой о размере долей, или кто-либо из них не желает вообще подписывать соглашение, тогда по иску любого из сособственников дело рассматривается судом, который выносит решение об определении доли каждого и определяет конкретный размер долей.

Говоря о соглашениях об определении долей, следует обратить внимание на одно обстоятельство, с которым связаны многие ошибки в документах. Доля, определяемая в соглашении, не означает, что лицу на праве собственности принадлежит определенная часть имущества. Это доля в праве на имущество. Поэтому не соответствующим закону является включение в соглашение об определении долей таких фраз, как, например, "доля соответствует комнате", "доля выражается в комнате" и т. п.

Принудительный выдел доли может иметь место в случае обращения взыскания на имущество одного из собственников. Кредитор участника общей собственности вправе требовать выдела доли должника в общем имуществе для обращения на нее взыскания лишь тогда, когда другого имущества собственника недостаточно, чтобы требование кредитора было удовлетворено. Это правило установлено для того, чтобы не разрушать сложившийся уклад отношений общей собственности, что может ощутимо сказаться на интересах других сособственников.

Если, однако, без обращения взыскания на долю должника в общем имуществе обойтись нельзя, но выдел доли в натуре невозможен либо против этого возражают остальные сособственники, то им предоставляется преимущественное право покупки доли по рыночной стоимости с обращением вырученных от продажи средств в погашение долга.

Для этого кредитор вправе потребовать от должника продажи доли остальным сособственникам на указанных выше условиях. Исполнение этого требования для должника обязательно. Таким образом, и здесь сособственникам обеспечивается возможность сохранить отношения общей собственности без подключения к ним постороннего лица.

Наконец, если остальные сособственники откажутся от приобретения доли должника (например, ввиду нехватки средств), то кредитор вправе требовать по суду обращения взыскания на долю должника путем продажи ее с публичных торгов.

# Глава 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, нажитого 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. Брачный договор может быть заключен как до государственной регистрации брака, так и в любое время в период брака. Если договор заключен до регистрации брака, он вступает в силу со дня регистрации брака. Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению. Несоблюдение формы заключения брачного договора влечет его недействительность.

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. К раздельному имуществу следует отнести и приватизированную одним из супругов квартиру, если другой супруг, хотя и дал согласие на приватизацию, но ее участником быть не пожелал, либо супруги и после заключения брака продолжали проживать раздельно. Правовой режим этого имущества как раздельного в брачном договоре также может быть изменен (см. п.1 ст.42 Семейного кодекса). На него в целом либо в части может быть распространен правовой режим общей собственности, совместной или долевой.

Однако имущество, принадлежащее одному из супругов, может быть признано объектом их совместной собственности при условии осуществления в него в период брака вложений за счет общего имущества или имущества другого супруга, значительно увеличивших стоимость этого имущества. Чаще всего речь в таких случаях идет об объектах недвижимости (жилой дом, дача и т. д.). Вместе с тем супруги могут своим договором исключить действие этого правила, сохранив реальность своего имущества даже при наличии указанных условий.

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.

# Глава 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 Земельного кодекса.

В отличие от ранее действовавшего Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве Кодекс устанавливает презумпцию именно совместной, а не долевой собственности на его имущество, что в большей мере соответствует сути этого хозяйства как семейно-трудовой общности граждан, связанных близкими, лично-доверительными отношениями. Специальный закон или договор участников может установить и иную, то есть долевую, собственность этого хозяйства. Общим имуществом становятся также продукция, плоды и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства. Пункт 3 ст. 257 ГК не устанавливает режим этого имущества как объекта долевой или совместной собственности, отдавая решение этого вопроса на усмотрение самих участников.

Важно также иметь в виду, что объектом общей совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства являются земля и имущество производственно-хозяйственного назначения (хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, сельскохозяйственная и иная техника, оборудование, инвентарь, транспортные средства и аналогичное имущество). Иное имущество (жилой дом, предметы потребления, домашней обстановки и обихода и т. д.) может составлять объект общей собственности супругов или быть собственностью отдельного участника хозяйства. Здесь, следовательно, возможно сосуществование различных видов общей собственности.

Крестьянское (фермерское) хозяйство не является самостоятельным субъектом имущественных отношений. Оно представляет собой совокупность физических лиц (граждан), действующих на базе общего имущества, то есть, по сути, простое товарищество (а может вестись даже и одним человеком). Оно не становится юридическим лицом, ибо не обособляет "свое" имущество от имущества участников. Признание его юридическим лицом в Законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве следует считать результатом недоразумения.

Однако ст. 259 ГК дает возможность создать на этой базе и юридическое лицо - коммерческую организацию в форме хозяйственного товарищества или производственного кооператива. Такая организация становится собственником своего имущества, сохраняя за участниками лишь обязательственные права требования (п. 2 ст. 48, п. 3 ст. 213), а ее правовое положение определяется по нормам закона, регулирующим статус соответственно товариществ или производственных кооперативов. Вклады участников такой коммерческой организации должны устанавливаться исходя из их долей в праве общей собственности на имущество хозяйства, определяемых в соответствии со ст. 258 Кодекса.

С целью сохранения рассматриваемых хозяйств ГК не предусматривает возможности выдела имущества при выходе одного из участников. В этом случае выделяющийся участник может претендовать только на получение денежной компенсации, соразмерной его доле (п. 2 ст. 258).

Раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, влекущий его прекращение, производится по общим правилам о разделе имущества, находящегося соответственно в совместной или долевой собственности (ст. 254 и 252). Земельный участок подлежит разделу с учетом специальных требований земельного законодательства (абз. 2 п. 1 ст. 258). При этом доли участников такого хозяйства как субъектов права совместной собственности в соответствии с п. 3 ст. 258 ГК признаются равными, если только иное не установлено их соглашением: например, не определен режим общей долевой собственности с неравенством долей в зависимости от трудового или имущественного вклада в хозяйство.

На базе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства по взаимному согласию всех членов этого хозяйства может быть образовано хозяйственное товарищество или производственный кооператив. Поскольку ГК не признает его юридическим лицом, а товарищество или кооператив образуется не на базе хозяйства, а на базе его имущества, реорганизации юридического лица в данном случае не происходит. Хозяйственное товарищество или производственный кооператив возникает как юридическое лицо на базе общности имущества хозяйства, а не путем реорганизации ранее существовавшего юридического лица. Как товарищество, так и кооператив обладает правом собственности на имущество, переданное ему в виде вкладов и других взносов членами хозяйства, а также на имущество, полученное в результате его деятельности и приобретенное по иным основаниям, допускаемым законом.

На базе имущества хозяйства может быть образовано полное товарищество, или товарищество на вере (коммандитное товарищество), правовое положение которых определяется нормами ГК о хозяйственных товариществах (см. ст.66 - 86 ГК). Что же касается членов хозяйства, которые становятся участниками товарищества, то они обычно выступают в качестве полных товарищей. Не исключено, однако, наличие в товариществе и участников - вкладчиков. А это означает, что оно либо изначально было образовано как товарищество на вере, либо преобразовано из полного товарищества в товарищество на вере впоследствии.

Правовое положение производственного кооператива, помимо соответствующих норм ГК, определяется также Законом о сельскохозяйственной кооперации и Законом о производственных кооперативах.

Хозяйственное товарищество (независимо от его организационно-правовой формы) и производственный кооператив относятся к коммерческим организациям и наделяются общей правоспособностью (см. коммент. к ст.49 и 50 ГК).

Участники хозяйственного товарищества (полные товарищи и вкладчики) и члены производственного кооператива, образованного на базе имущества хозяйства, перестают быть собственниками имущества, переданного ими товариществу или кооперативу в форме вкладов и других взносов. Собственником этого имущества становится само товарищество или кооператив. Участники товарищества и члены кооператива в соответствии с абз.2 п.2 ст.48 ГК имеют в отношении товарищества или кооператива не вещные, а обязательственные права. В тех случаях, когда в качестве участников товарищества (членов кооператива) выступают члены хозяйства, на базе имущества которого произошло образование товарищества (кооператива), размер вкладов участников товарищества (членов кооператива) устанавливается исходя из их долей в праве общей собственности на имущество хозяйства. Размер долей определяется в соответствии с п.3 ст.258 ГК.

Если же в состав участников товарищества или членов кооператива вошли лица, которые не были членами хозяйства, то размер их вкладов, взносов, паев определяется в соответствии с общими правилами, закрепленными в законах, иных нормативных правовых актах и учредительных документах, относящихся к данному товариществу или кооперативу.

# 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 использованных источников:

1. Гражданский кодекс ч.1 от 30 ноября 1994г. – М., 1995
2. Основы гражданского законодательства от 31 мая 1991г. // Ведомости СССР – 1991 - №26 – ст. 733
3. Семейный кодекс РФ: Федеральный закон от 29 декабря 1995г. // Собрание законодательства РФ – 1996 - №1 – ст.16.
4. Гражданское право. Учебник /под ред. А.Сергеева – 1998. – ч.1 – М., 1998
5. Гражданское право. Учебник / под ред. Е.А.Суханова – ч. 1 – М. 1998
6. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный). под. ред. Садикова. – М.. 1998.
7. Комментарий к части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации для предпринимателей (под общ. ред. Брагинского М. И.), М.: Фонд "Правовая культура", 1996.