

УДК 347.233

***ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ
ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ В СОВРЕМЕННОМ РОССИЙСКОМ
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ***

Александров А. Ю.

К.ю.н., доцент,

Калужский Государственный Университет им. К.Э. Циолковского,

Калуга, Россия

Евстигнеева М.С.

Студентка магистратуры 2 курса

Калужский Государственный Университет им. К.Э. Циолковского,

Калуга, Россия

Аннотация: В данной статье поднимаются проблемы понимания сущности права общей долевой собственности. Статья содержит анализ подходов к определению доли и использованию данной категории в действующем российском законодательстве, освещаются теоретические проблемы реализации правомочий в рамках исследуемого вопроса, которые проиллюстрированы практическими примерами; освещаются проблемы, связанные с практикой применения норм о преимущественной покупке доли, а так же предложены некоторые варианты решения указанных проблем.

Ключевые слова: право общей долевой собственности, доля в праве, сосособственники, право преимущественной покупки, незначительная доля, защита права.

***PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE RIGHT OF SHARED
OWNERSHIP IN MODERN RUSSIAN LEGISLATION***

Alexandrov A. Y.

Candidate of Law, Associate Professor

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky,

Kaluga, Russia

Evstigneeva M.S

2 year student

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky,

Kaluga, Russia

Abstract: this article raises the problems of understanding the essence of shared ownership rights. The article contains analysis of approaches to determination of the share and use this category in Russian legislation, covers the theoretical problems of realization of powers in the framework of the research questions is illustrated with practical examples; highlights the problems associated with the practice of application of provisions on pre-emptive share purchase and offers some solutions to these problems.

Keywords: right of common shared ownership, share in the right, co-owners, right of pre-emptive purchase, insignificant share, protection of the right.

Гражданское законодательство закрепляет возможность нахождения имущества в собственности нескольких лиц (статья 244 Гражданского кодекса Российской Федерации - далее ГК РФ), тем самым развивая положение пункта 2 статьи 31 Конституции России, закрепившего право каждого иметь в собственности имущество совместно с другими людьми.

Правовые отношения, возникающие относительно общей долевой собственности, имеют ряд проблем, связанных с тем, что они являются сложными, то есть складываются как из отношений между сособственниками и иными лицами, так и отношений между самими сособственниками.

Споры относительно правовой сущности права долевой собственности порождаются множественностью субъектного состава, что отражается в неоднозначной практике судов по спорам о праве общей долевой собственности.

В цивилистической науке сложились две основные концепции понимания правовой природы исследуемого права.

Приверженцы первого подхода рассматривают отношения в рамках владения, пользования и распоряжения имуществом по праву общей долевой собственности как абсолютные, чисто вещные, т.е. если сособственники заключают между собой соглашение, то оно будет рассматриваться только как сделка. Такая теория именуется индивидуалистической [8, с. 25]. С таким утверждением не все согласны ввиду того, что сложно говорить о сделке в случае, когда стороны такого соглашения не охвачены единством цели.

Несовершенство индивидуалистической концепции явно видна в ситуации, когда, на пример, трое из четырех сособственников, предположим, жилого помещения хотят продать свои доли в праве общей долевой собственности, а четвертый не согласен на продажу своей доли, поскольку сособственник вне зависимости от размера доли распоряжается ей по своему усмотрению (п.2 ст. 246 ГК РФ), при этом выделить долю в натуре невозможно и нет условий выплаты компенсации, хотя с экономической точки зрения выгодней продавать имущество целиком.

Второй подход к пониманию сущности права общей долевой собственности является более гибким. Так, законодательства многих стран романо-германской правовой системы закрепляют принцип большинства, оставляя право на судебное оспаривание меньшинством. Отношения участников общего долевого права собственности, согласно такой концепции, имеют оттенки корпоративности. Так, вещное право является предпосылкой к образованию некой организации сособственников, объединенных общей целью и наделенных правосубъектностью, но каждый имеет долю в праве собственности, которой он распоряжается в законном порядке.

Данная концепция критикуется за наделение сообщества собственников правосубъектностью. Для некоторых ученых верным видится закрепление права долевой собственности как единого вещного права на имущество. Объединение участников такого единого права не может быть правосубъектным, а сами

участники обладают правом членства в объединении, но не правами на саму вещь [7, с. 50].

Такой подход на практике порождает ряд проблем, присущих отношениям корпоративного характера. Например, защита прав собственников, имеющих незначительные доли.

Таким образом, авторы полагают, что классический подход к сущности права общей долевой собственности не отвечает уже потребностям нового времени. Однако следует отметить также, что коллективная концепция с принципом большинства должна быть доработана наукой и адаптирована соответственно реалиям современного российского гражданского оборота.

Еще одним не до конца разрешенным вопросом в теории общей долевой собственности является определение понятия доли. Согласно самому распространённому мнению каждому собственнику принадлежит не часть имущества как таковая, а доля в праве. Под долей в праве понимается объем прав и обязанностей. Однако таким подходом законодатель руководствуется не в полной мере. То есть закон, хотя и закрепляет за собственником право продать долю согласно п. 2 ст. 246 ГК РФ, но при этом не включает долю в перечень объектов гражданских прав (ст. 128 ГК РФ), и в качестве предмета договора купли-продажи доля в праве не указана (ст. 454 ГК РФ). Такая непоследовательность отражается и в нормах, закрепляющих понимание доли именно как доли в имуществе, например, в статье 252 ГК РФ, регламентирующей выдел из имущества доли.

Не все исследователи принимают вышеописанный подход в связи с тем, что право собственности неделимо само по себе. Примером может служить мнение Г.Ф. Шершеневича, который полагал, что объектом права общей долевой собственности является доля ценности имущества [10, с. 306]. Доля соответствует материальному критерию вещи.

Согласно еще одному подходу доля в праве является отдельным имущественным правом, относящимся к праву собственности как производное от него [5, с. 34].

Анализируя приведённые подходы, логичным представляется позиция А.В. Зарубина [7 с. 51]. А.В. Зарубин утверждает, что право собственности на вещь едино и является общим. Поэтому, если согласиться на наличие у каждого сособственника отдельного права, то законодатель не сможет определять право как общее. Таким образом, доля, обладая оборотоспособностью, представляет собой самостоятельный объект гражданских правовых отношений. В продолжение мысли представляется верным устранить противоречия в законодательстве путем включения доли в праве в список объектов гражданских прав.

Отсутствие единого подхода к пониманию доли в праве общей собственности на имущество порождает проблему при разрешении соответствующих споров в судах. Предположим, одно домовладение принадлежит двум собственникам на праве общей долевой собственности и состоит из двух строений. Каждый из сособственников фактически пользуется разными строениями. При разрушении одного из строений, согласно теории доли в праве, оба собственника будут вправе пользоваться оставшимся строением несмотря на заключенное между ними ранее соглашение о порядке раздельного пользования домовладением. Если же брать за основу концепцию доли самой вещи, то тот собственник, который пользовался разрушенным строением лишается своего права [9, с. 53].

Специфика права общей долевой собственности отражается и в способах защиты данного права. Участники исследуемого права могут предъявлять виндикационные и негаторные иски не только для защиты от действий третьих лиц, но также и от действий остальных сособственников. Так, законодатель закрепляет за лицом, совершившим неотделимые от имущества улучшения,

право предъявить иск об увеличении своей доли. Также закрепляется возможность разделить имущество, выделить из него долю в натуре.

В ГК РФ закреплена правовая конструкция перевода прав и обязанностей покупателя в судебном порядке. Покупателем становится другой собственник, чье право преимущественной покупки доли в праве общей долевой собственности было нарушено. Подача подобного иска ограничена сроком исковой давности – три месяца.

Обходят преимущество в праве покупки общего имущество путем заключения договора дарения доли. Безвозмездное отчуждение долей в праве общей долевой собственности достаточно распространено. Цель таких сделок – образование микродолей, например, для регистрации в жилом помещении.

В свою очередь пункт 4 статьи 252 ГК РФ закрепляет право суда без согласия собственника незначительной доли лишить его права на такую долю и обязать остальных собственников выплатить компенсацию, если невозможно выделить такую долю в натуре и отсутствует существенный интерес в ее пользовании [6, с. 116].

Суду в каждом конкретном случае будет необходимо выяснить является ли доля незначительной. Но, если все собственники обладают равными долями, признанными незначительными, то появляется вопрос: в пользу которого из собственников будет лишен своего права другой собственник. Подобная ситуация весьма часто встречается по спорам о жилых помещениях. Следует заметить, что на практике практически невозможно выделить долю в жилом помещении. Может сложиться ситуация, в которой собственник доли в праве собственности на жилое помещение вправе обратился в суд с иском о выделении своей доли в натуре. Однако, если выяснится, что выдел доли в натуре невозможен, то суд имеет все предпосылки к вынесению решения о прекращении права на долю истца и об уплате ему компенсации ответчиками, при отсутствии согласия всех собственников имущества.

Для обеспечения баланса интересов собственников предпочтения в пользовании общим имуществом должны определять сами собственники или их большинство, как и возможность выплаты компенсации [9, с. 50].

Поскольку существующее законодательство не позволяет в полной мере препятствовать образованию незначительных долей, а сделки, позволяющие бесконечно дробить доли, с трудом признаются судами притворными, представляется верным внесение изменений в ГК РФ, согласно которым запрещается дробление имущества собственником на части, если это сделает невозможным пользование соответствующего имущества согласно его назначению. Заслуживает внимания предложение по включению в отечественное законодательство нормы, закрепляющей положение, в соответствии с которым, если между собственниками заключено нотариально заверенное соглашение о порядке пользования общим имуществом, то при покупке доли в праве на такое имущество такое соглашение является обязательным для нового покупателя. Такая норма помогла бы упростить разрешение споров о порядке пользования общим имуществом в будущем.

Библиографический список:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // СПС КонсультантПлюс. Ст. 31. (дата обращения: 12.08.2020 г.)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // СПС КонсультантПлюс. Ст. 128, 244, 246, 252, 454. (дата обращения: 12.08.2020 г.)
3. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20.12.2016 // СПС КонсультантПлюс. (дата обращения: 12.08.2020 г.)

4. Решение Нахимовского районного суда города Севастополя от 20 марта 2020 года по делу № 2-202/2020 // СПС КонсультантПлюс (дата обращения: 12.08.2020 г.)

5. Баринов Д.А. Некоторые теоретические аспекты определения понятия доли в праве собственности // Вопросы российского и международного права. Ногинск: «АНАЛИТИКА РОДИС», 2018. № 5. С. 30 – 37.

6. Волконская С.А., Кондратюк Д.Л. Отдельные проблемы защиты права общей долевой собственности // Образование и право. М.: Социум, 2020. №3. С. 114-119.

7. Зарубин А.В. Коллектив как субъект права общей долевой собственности // Актуальные проблемы российского права. М., 2019. № 7(104). С. 49 - 56.

8. Коваленко Ю.Н. Соглашения собственников в праве общей долевой собственности: правовая квалификация // Общество: политика, экономика, право. Краснодар: Издательский дом ХОРС., 2018. № 9 (62). С. 21-26.

9. Филатова У.Б. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы теории и правоприменения // Сибирский юридический вестник. Иркутск: Юридический институт ИГУ, 2017. №2. С. 49-53.

10. Шершеневич Г.Ф. Избранное. Т. 5: Учебник русского гражданского права / Вступ. слово, сост.: П.В. Крашенинников. М.: Статут, 2017. С. 832.

Оригинальность 83%