

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
«СОЧИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический факультет

Кафедра гражданского и уголовного права и процесса

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ (БАКАЛАВРСКАЯ) РАБОТА**

**ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ**

по направлению подготовки 40.03.01 Юриспруденция  
(профиль гражданско-правовой)

Автор:

студент 4 курса  
очной формы обучения  
группы 16- ЮрГр-1

Алексейченко П.Э. Алексейченко  
(подпись)

Научный руководитель:

кандидат юридических наук, доцент  
Кавшбая Л.Л. Кавшбая

(подпись)

Допущена к защите:

Зав. кафедрой гражданского и уголовного  
права и процесса

кандидат юридических наук, доцент  
Ивнева Е.В. Ивнева

(подпись)

« 02 » 07 2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>Введение.....</b>	<b>4</b>
<b>Глава 1 Общая характеристика права общей собственности и его виды.....</b>	<b>8</b>
1.1 Право собственности как гражданско-правовая категория.....	8
1.2 Право общей собственности: понятие и виды.....	16
<b>Глава 2 Общая долевая собственность.....</b>	<b>23</b>
2.1 Понятие общей долевой собственности.....	23
2.2 Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности.....	28
<b>Глава 3 Общая совместная собственность.....</b>	<b>36</b>
3.1 Понятие и содержание общей совместной собственности.....	36
3.2 Права и обязанности собственников общей долевой и совместной собственности.....	43
3.3 Актуальные вопросы института общей собственности.....	46
<b>Заключение.....</b>	<b>51</b>
<b>Список использованных источников.....</b>	<b>56</b>

## СПИСОК ПРИНЯТЫХ СОКРАЩЕНИЙ

ВЦИК – Всероссийский Центральный Исполнительный Комитет

ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации

ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации

КоАП РФ – Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

РСФСР – Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика

РФ – Российская Федерация

СЗ РФ – Собрание законодательства Российской Федерации

## ВВЕДЕНИЕ

*Актуальность темы исследования.* Собственность с исторической точки зрения собой представляет древнейший юридический институт, который возник еще до появления государства и выступающий как предпосылка самого правового регулирования. Право собственности собой представляет наиболее широкое по содержанию вещное право, дающее своему обладателю – собственнику определять содержание и направления использования, принадлежащего ему имущества, осуществляя над ним полное «хозяйственное господство». Если право собственности на конкретное имущество принадлежит более чем одному лицу, то в отношении этого имущества возникает общая собственность, когда между сособственниками, а также сособственниками и третьими возникают отношения. Необходимость правового регулирования данных видов отношений вызвало появление института общей стоимости, то есть правовых норм, которые рассчитаны на согласования воли собственников в процессе реализации ими правомочий по владению, распоряжению и пользованию общим имуществом. Общая собственность возникает по разным причинам: состояние в браке, наследование, приватизации, совместной постройки жилого помещения, совместной покупки вещи, и др. Объектом права общей собственности выступает индивидуально-определенная вещь или их совокупность. Общая собственность собой представляет принадлежность вещи не одному, а одновременно нескольким сособственникам. Поэтому для отношений общей собственности характерно множественность субъектов права собственности на определенный объект. Право общей собственности выступает как право двух и больше лиц сообща, по собственному усмотрению владеть, распоряжаться и пользоваться принадлежащим им имуществом, которое составляет единое целое. В этом случае сособственники, как и любые собственники, владеют, распоряжаются и пользуются принадлежащим им имуществом, однако, не могут обладать всей полнотой права на имущество, поскольку его право ограничивают права иных участников. Под разными

углами зрения данная проблема, так или иначе, рассматривалась и рассматривается в юридической литературе, тем не менее, полноценные, завершенные исследования этого феномена в науке отсутствуют, что и определяет актуальность и выбор заявленной темы.

До настоящего исследования немаловажное значение имеют труды известных российских ученых и практиков С. С. Алексеев, В. А. Белов, М. И. Брагинский, Б. М. Гонгало, О. Г. Козьменко, А. П. Сергеева, К. И. Скловский, Е. А. Суханов, Ю. К. Толстого, В. А. Фогель, А. С. Яковлев и других исследователей, рассматривающих проблемы развития и совершенствования института общей собственности.

Несмотря на значительное количество правовой и монографической литературы по вопросам теории и практики общей собственности, современные правовые аспекты обозначенной проблемы не были достаточно подвергнуты тщательному комплексному научному анализу. Необходимость всестороннего исследования института общей собственности как субъекта гражданских правоотношений, объясняется, во-первых, относительной широтой заявленной темы; во-вторых, тем, что существует целый ряд проблем, связанных с определением общей собственности и особенностями его правового регулирования; в-третьих, что в настоящее время отсутствует современная концептуальная литература по данному вопросу. Поэтому необходимость в комплексных научных исследованиях по данной проблеме сохраняется.

*Объектом исследования* являются общественные отношения, носящие многоаспектный и комплексный характер, складывающиеся в процессе правовой регламентации общей собственности в России на современном этапе.

*Предмет исследования* составляют нормативные правовые акты федерального уровня, решения Конституционного Суда РФ, Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, а также доктринальные суждения ученых по исследуемой проблематике, касающейся вопросов теории и практики общей собственности как субъекта гражданских правоотношений.

*Цель и задачи исследования.* Цель настоящей работы состоит в том, чтобы на основе общетеоретических положений юридической науки и практики обосновать в комплексном исследовании ряд значимых теоретических и практических проблем, связанных с институтом общей собственности в условиях современного правового регулирования. Исходя из целей, поставленных в работе, определены основные задачи: изучить нормативно-правовую базу, материалы судебной практики и литературу по обозначенной проблеме; исследовать право собственности как гражданско-правовую категорию и его виды; проанализировать понятие общей долевой собственности, особенности владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности; изучить понятие и содержание общей совместной собственности; определить права и обязанности собственников общей долевой и совместной собственности; определить актуальные вопросы об институте общей собственности.

*Методологическую основу исследования* составляет комплекс общенаучных и специальных методов познания правовой действительности, выявленных и разработанных наукой и апробированных практикой. Для анализа нормативных правовых актов, обобщения проблем, формирования определений, предложений и выводов применялись историко-функциональный, логический, сравнительно-правовой, формально-юридический, социологический и другие методы исследования.

*Теоретической основой исследования* явились труды видных российских ученых и практиков А. К. Алибалаев, Э. С. Бутаева, Е. А. Бутова, Е. В. Гаврилов, Ю. П. Егоров, С. Г. Иванова, Д. Н. Колычев, В. П. Павлов, У. Б. Филатова, и других ученых, внесших заметный вклад в изучение института общей собственности в России.

Исследованию института общей собственности в России посвящены труды Ф. М. Алиева, И. Ю. Кулеевой, М. К. Умуркулова, А. П. Фокова, М. Т. Хакимзяновой, Л. В. Щенниковой.

*Теоретическая и практическая значимость исследования* заключается в том, что положения, изложенные в работе, способствуют лучшему уяснению сущности общей собственности и могут быть использованы в дальнейших исследованиях, посвященных этому вопросу. Кроме того, материалы выпускной квалификационной работы могут быть использованы в учебном процессе при чтении лекций по гражданскому праву и соответствующих спецкурсов.

*Структура выпускной квалификационной работы* обусловлена целями и задачами исследования и состоит из введения, трех глав, объединяющих семь параграфов, заключения и списка использованных источников.

# **Глава 1 Общая характеристика права общей собственности и его виды**

## **1.1 Право собственности как гражданско-правовая категория**

В основе формирования и развития любого современного общества находятся отношения собственности, особенно ярко проявляющиеся в процессе обособления и отчуждения товарно-материальных ценностей. Отношения собственности выступают как важнейший определяющий фактор формирования в обществе экономических отношений. Они возникают в тот момент, когда между людьми отношения приобрели экономический и правовой характер, то есть когда отношение к вещи стало как к своей и другие члены общества признали данный факт<sup>1</sup>.

Отношения собственности в историческом аспекте насчитывают несколько тысяч лет. Уже в XVIII в. до н.э. можно обнаружить истоки их зарождения – в законах Хаммурапи (1792-1750 гг. до н.э.). Дальнейшее развитие правовых отношений собственности и права собственности, являющегося на современном этапе основным правовым институтом цивилистики, получили в научных трудах юристов Древнего Рима – Дигестах Юстиниана, Законах XII таблиц, Институции Гая, которые содержали положения о закреплении прав собственности. Так, в Законах XII приводился термин «*dominium ex jure Quiritium*», который обозначал совокупность прав на определенную вещь и полноту власти в доме. На данном этапе особенно подчеркивались неприкосновенность и устойчивость правовых отношений собственности<sup>2</sup>. При этом изложенные в Институциях Гая принцип права собственности был позднее положен в основу Французского гражданского кодекса – кодекса Наполеона, а также выступил как основополагающий в

---

<sup>1</sup> Алиев, Ф. М. Развитие отношений собственности как инструмент социально-экономической политики государства / Ф. М. Алиев // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2018. – № 3 (25). – С. 33.

<sup>2</sup> Феоктистов, А. В. Актуальные проблемы института права собственности в Российской Федерации / А. В. Феоктистов, И. М. Лысенко, М. Н. Шишова // Наука. Общество. Государство. – 2018. – Т. 4. – № 2 (14). – С. 96.



английском общем праве, позволив прописать способы приобретения благ в обществе и соответствующую им ответственность<sup>3</sup>.

На сегодняшний день вопросы права собственности выступают как наиболее значимые в жизни общества. Он занимает в гражданском праве центральное место и подлежит регулированию нормами конституционного, трудового, налогового, административного, уголовного и иных ветвей права<sup>4</sup>.

Нужно отметить, что предметом гражданского права выступают частные отношения отдельных лиц в общества. При этом экономические отношения, к которым относятся отношения собственности, являются результирующими и независимыми от индивидуальной воли каждого из взаимодействующих лиц<sup>5</sup>.

Институту собственности российский законодатель отвел центрального места, при всем тем, что до сегодняшнего дня отсутствует его детальная правовая регламентация, что вызывает в правоприменительной практике различные сложности, а в теории проводятся многочисленные дискуссии о том, что есть понятие «право собственности», его пределы и содержание. Современное гражданское законодательство Российской Федерации не имеет легального определения понятия права собственности, ограничившись только описанием его содержание. Толкование ст. 209-211 Гражданского кодекса Российской Федерации<sup>6</sup> (далее – ГК РФ) дает возможность рассмотреть право собственности в качестве права владения, пользования и распоряжения собственником своим имуществом, которые собственник осуществляет по своему усмотрению, как правило, неся бремя содержания и риск случайной гибели либо случайного повреждения имущества. Следовательно, имеющийся законодательный подход с трудом отграничивает право собственности от иных

---

<sup>3</sup> Маланина, Е. Н. Сравнительно-правовой анализ института владельческой защиты в российском и зарубежном гражданском праве / Е. Н. Маланина, В. В. Бутина // Сибирское юридическое обозрение. – 2018. – Т. 15. – № 2. – С. 174.

<sup>4</sup> Махмудова, Ю. Р. К вопросу о собственности и праве собственности / Ю. Р. Махмудова // Международный научный альманах. – 2018. – № 1 (1). – С. 32.

<sup>5</sup> Палов, В. П. Категория собственности в российском гражданском праве / В. П. Павлов // Экономическая наука современной России. – 2019. – № 1. – С. 138.

<sup>6</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; 2019. – № 52 (часть I). – Ст. 7807.

вещных прав, с одной стороны, и подчеркивает всю его специфику в сравнении с другими субъективными вещными правами, с другой стороны<sup>7</sup>.

При этом отмечается, что для отечественного законодателя отсутствие такого легального определения праву собственности не является законодательной новеллой. Как показало предыдущее исследование, начиная с таких древних источников права, как «Русская Правда» и Соборные уложения, отечественный законодатель двигался по пути указания на содержание права собственности, однако, не на закреплении его понятия. Тем самым имеется тенденция закрепления в основных актах гражданского права термина «право собственности», при этом его не раскрывая, а только указав на правомочия собственника, которые и составляют содержание права собственности<sup>8</sup>.

В советский период в качестве единственного научного взгляда выступала доктрина К. Маркса о собственности, понимающий ее как совокупность всех производственных отношений в обществе, и присовокупленные к нему указания В. И. Ленгина – «мы ничего частного не признаем, для нас все в области хозяйства есть публично-правовое, а не частное»<sup>9</sup>.

Научный взгляд на понимание и содержание предмета гражданского права исторически изменялся, пока не был сужен до отношений между частными лицами, что привело к необходимости обосновать частные предпринимательские отношения, подорвавшие существовавшие при советском строе идеологические устои общества. Но практически единства понимания права собственности не сложилось до сих пор.

В соответствии с действующим ГК РФ в собственности юридических и физических лиц может находиться имущество, за исключением отдельных его видов, определенных законодательно. Каждый имеет право на имущество в собственности и может его лишиться только по решению суда. Тем самым

---

<sup>7</sup> Гаврилов, Е. В. Понятие и признаки права собственности : комплексный подход / Е. В. Гаврилов // Законодательство и экономика. – 2018. – № 11. – С. 8.

<sup>8</sup> Феоктистов, А. В. Указ. соч. – С. 105.

<sup>9</sup> Мантул, Г. А. Институт собственности в Советском государстве / Г. А. Мантул // Философия права. – 2018. – № 5 (66). – С. 83.

право собственности обладает широким по содержанию вещным правом, которое предоставляет своему обладателю – собственнику возможность определить самостоятельно направления и содержания его использования, то есть иметь полное «хозяйственное господство» над принадлежащим ему имуществом. Правомочия собственника в п. 1 ст. 209 ГК РФ раскрыты при помощи традиционной для отечественного гражданского права «триады»: владение, пользование и распоряжение, которые могут совместно охватить существующие возможности собственников. При этом А. В. Венедиктов, при изучении понятия права собственности, имеет другую точку зрения, состоящую в том, что это право коллектива или индивида использовать продукты и средства производства в своем интересе и собственной власти, основываясь на имеющей месте в конкретном обществе системы классовых отношений, согласуясь с ней<sup>10</sup>.

Правомочие владения означает юридически обеспеченную возможность (то есть основанную на законе) иметь у себя конкретное имущество, а также его содержать в собственном хозяйстве, что означает числиться на балансе, обладать им фактически<sup>11</sup>. Правомочие пользования понимается как возможность, которая основана на законе, в отношении эксплуатации и хозяйственного использования принадлежащего имущества через извлечение из него полезных свойств в процессе потребления. Тем самым данное правомочие увязано тесно с предыдущим правомочием владения, так как, согласно общего правила, использовать имущество можно лишь тогда, когда им владеешь фактически. Еще одно правомочие – распоряжения, собой представляет возможность определить в отношении принадлежащего имущества его дальнейшую судьбу через изменение его состояния, принадлежности либо состояния, к примеру, передача по наследству, отчуждение по договору, уничтожение и др.

---

<sup>10</sup> Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Юристъ, 2018. – С. 219.

<sup>11</sup> Портнова, Е. В. Место права владения в системе вещных прав / Е. В. Портнова, А. В. Мушков // Наука. Общество. Государство. – 2018. – № 4 (16). – С. 102.

При этом одновременно у собственника сосредоточены все три рассмотренных правомочия. Однако они как вместе, так и порознь могут принадлежать не только собственнику, а другому законному владельцу имущества, который опирается на конкретное юридическое основание, К примеру, таковым владельцем может выступать арендатор, который не только владеет и использует имущество собственника на основании заключенного с ним договора, но также имеет право с его согласие это имущество сдать в субаренду иному лицу, вносить улучшение в имущество, то есть распоряжаться в оговоренных рамках. Следовательно, и «триада» сама по себе не может выступать как достаточной, чтобы охарактеризовать права собственника<sup>12</sup>.

Правомочия собственника призваны исключить и устранить всех иных лиц от воздействий на имущество, принадлежащее ему, если на то его воли нет. Правомочия другого законного владельца, в отличие от этого, не могут исключить прав собственника на это имущество и, как правило, возникают по его воле и в пределах, им же предусмотренных<sup>13</sup>.

Приведенная «триада» является характерной только для российского национального правового порядка. Анализ зарубежной практики показывает наличие других характеристик рассматриваемого института права. Например, в § 9 Германского гражданского уложения указано, что собственник может распоряжаться принадлежащей ему вещью по собственному усмотрению; в ст. 544 Французского гражданского кодекса приводится норма о том, что собственник может использовать и распоряжаться вещами наиболее абсолютным образом; англо-американское право, который в силу собственного прецедентного характера не знает легального определения права собственности, содержит 10-12 разных правомочий собственников, которые в разных своих сочетаниях могут принадлежать разным лицам<sup>14</sup>. Следовательно,

---

<sup>12</sup> Сеницын, С. А. Абсолютные и относительные субъективные гражданские права : проблемы теории / С. А. Сеницын // Журнал российского права. – 2018. – № 2. – С. 57.

<sup>13</sup> Алибалаев, А. К. Общие положения о праве собственности / А. К. Алибалаев // Научные исследования. – 2017. – Т. 2. – № 6 (17). – С. 51.

<sup>14</sup> Краснова, С. А. Вещные иски титульных владельцев / С. А. Краснова // Журнал российского права. – 2018. – № 9. – С. 17.

исследование зарубежной практики позволяет сделать вывод о том, что суть состоит не в названии правомочий и их количестве, а в мере юридической власти, предоставляемой реально собственнику и гарантируемой ему действующим правопорядком. Главное, что призвано охарактеризовать в отечественном гражданском праве правомочия собственника – это его возможность их реализовать по собственному усмотрению, то есть решить самому, что делать с имуществом, принадлежащим ему на праве собственности, с учетом только собственных интересов.

На сегодняшний день учеными предложено большое количество определений исследуемого понятия, начиная от кратких и до пространно емких. Например, Е. А. Суханов отметил, что право собственности представляет собой закрепленную законом возможность лица владеть, пользоваться и распоряжаться по своему усмотрению принадлежащим ему имуществом, принимая одновременно на себя бремя и риск его содержания<sup>15</sup>.

Ю. К. Толстой, А. П. Сергеев привели рассматриваемому понятию следующую характеристику – это закрепленная за собственником и обеспеченная юридически возможность владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, принадлежащим ему по собственному усмотрению и в собственном интересе через совершение в отношении данного имущества любых действий, которые не противоречат закону и другим правовым актам, не нарушают права и охраняемые законом интересы иных лиц, а также возможность устранить вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства<sup>16</sup>.

В. А. Белов полагает, что право собственности представляет собой наиболее полное право лица на индивидуально-определенную вещь, что позволяет оформить его самостоятельное и свободное отношение к данной вещи как к своей<sup>17</sup>. Ю. А. Тарасенко охарактеризовал право собственности в

---

<sup>15</sup> Суханов, Е. А. Российское гражданское право: учебное пособие. В 2-х т. Т. 1 / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2018. – С. 509.

<sup>16</sup> Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Юристъ, 2018. – С. 405.

<sup>17</sup> Гражданское право. Общая и особенная части : учебник / под ред. В. А. Белова. – М. : АО «Центр ЮрИнфоР», 2017. – С. 256.

качестве правомочия пользоваться и владеть вещью по собственному усмотрению, которому корреспондирует обязанность всех иных лиц не совершать на эту вещь никаких посягательств, а также отметил такую важнейшую черту права собственности как абсолютный характер защиты<sup>18</sup>.

Л. В. Щенникова дает в своих исследованиях следующее определение: право собственности представляет собой закрепленную за субъектом гражданского права возможность совершать любые действия в отношении принадлежащего ему имущества по собственному усмотрению, неся бремя содержания этого имущества и одновременно не превышая установленных правопорядком пределов, не нарушая законных прав и интересов других лиц и не нанося ущерба окружающей среде<sup>19</sup>.

Рассмотрение права собственности в качестве юридической категории подразумевает исследование ее основных составляющих – объективной и субъективной сторонах. С. С. Алексеев полагает, что нужно различать строго право собственности в качестве системы юридических норм о собственности (объективная сторона) и право собственности конкретного лица в качестве его правомочия в отношении конкретных предметов (субъективная сторона)<sup>20</sup>. Следовательно, в объективном смысле право собственности представляет собой совокупность юридических норм, которые закрепляют, регулируют и охраняют принадлежность материальных благ конкретным юридическим и физическим лицам, и которые предусматривают содержание и объем прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, пределы и способы осуществления данных прав. В субъективном смысле право собственности – это право определенного лица – собственника – владеть, пользоваться и распоряжаться конкретным имуществом в установленных законом пределах.

Праву собственника противопоставлена пассивная обязанность неопределенного круга лиц воздерживаться от нарушения этого права. А так

---

<sup>18</sup> Гражданское право : актуальные проблемы теории и практики / под ред. В. А. Белова. – М. : Юрайт, 2019. – С. 488.

<sup>19</sup> Российское гражданское право : учебное пособие / под ред. Л. В. Щенникова. – М. : Статут, 2017. – С. 78.

<sup>20</sup> Гражданское право : учебное пособие / под ред. С. С. Алексеева. – М. : Проспект, 2016. – С. 114.

как указанная обязанность возложена на всех, то логично предположить, что рассматриваемое вещное право собственности может быть нарушено абсолютно любым лицом. Для этого в законодательстве указаны разные способы защиты права собственности. Одни из них направлены на защиту нарушенных прав – виндикационный, негаторный иски, а другие призваны предупреждать потенциальное нарушение права собственности.

Основная проблема в реализации принципа неприкосновенности собственности заключается в определении возможных пределов ограничения прав собственности с целью публичных интересов, при этом соблюдая максимально интересы самого собственника без нарушения правовой природы собственности в качестве основы гражданско-правовых отношений.

Поскольку право собственности относится к конституционным правам личности, то важнейшая роль в формировании данного механизма реализации права собственности относится к Конституционному суду РФ. Конституционный суд РФ в своих решениях сформулировал ряд правовых позиций, призванных раскрыть конституционный смысл права собственности, а также содержание данного права, допустимые пределы и ограничения его существования и гарантии судебной защиты. Все эти решения с указанными правовыми позициями обладают прецедентным характером и являются обязательными для всех органов власти, судов и законодателя. Таким образом, Конституция РФ<sup>21</sup> в действии включает в себя и толкования, данные Конституционным судом РФ.

Таким образом, в современных условиях институт права собственности выступает как один из основных институтов гражданского права Российской Федерации. При этом до сих пор отсутствует его детальное легальное определение в гражданском законодательстве, что вызывает дискуссии по его содержанию и пределам применения.

---

<sup>21</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // Российская газета. – 1993. – №237; 2014. – №31. – Ст. 4398.

## 1.2 Право общей собственности: понятие и виды

Общая собственность представляет собой универсальное явление, которое свойственно во все времена всем правовым порядкам. В науке общепризнанным выступает утверждение того, что если конкретный ресурс или объект находится в состоянии общей либо общинной собственности, то в этом случае его пользователи стремятся извлекать из него как можно больше и тратят как можно меньше, поэтому общий ресурс деградирует и истощается. Поэтому отсутствие у существующей конструкции экономической эффективности вовсе не говорит о том, что она практически не востребована. Проведение исследования развития отечественного законодательства позволяет сделать вывод о том, что режим общей собственности на сегодняшний день расширяется посредством повышения востребованности жилищной сферы, долевого участия при строительстве многоквартирных домов, создания паевых инвестиционных фондов, развития новых видов неделимых вещей, к примеру, единого недвижимого комплекса<sup>22</sup>.

Востребованность общей собственности как правового режима и невозможность отказа от него на практике при расширении сфер использования определяют такую проблему, как отсутствие правового механизма регулирования в России отношений общей собственности, отвечающего современным экономическим и индивидуальным потребностям.

В Российской Федерации институт права общей собственности выступает как один из самых статичных правовых институтов, основой которого выступают постулаты римских юристов, а действующие нормы практически не меняются по своему содержанию на протяжении всего своего существования. К общей собственности римские юристы относились как к кратковременной аномалии, в этой связи и существующий российский правовой порядок общей

---

<sup>22</sup> Филатова, У. Б. Концепции права общей долевой собственности и их законодательное закрепление в России и странах романо-германской правовой семьи / У. Б. Филатова // Российское правосудие. – 2018. – № 10. – С. 45.



собственности не ориентируется на длительные отношения и реализацию защиты интересов общих собственников<sup>23</sup>.

В отечественном праве общей собственности обнаруживается большое количество проблем, которые увязываются с несовершенством действующего законодательства, например, отсутствует регулирование правомочий по управлению общим имуществом, что не позволяет ее эффективно применять на практике; также исследователи выделяют следующие пробелы законодательного регулирования, как отсутствует ответственность в случае выявления фактов злоупотребления правом общей собственности, или при неисполнении обязанностей со стороны собственника доли; неурегулированным остается и вопрос по реализации управления в отношении общего имущества самостоятельно одним из собственников.

Российское гражданское законодательство предусматривает, что любое имущество – недвижимое или движимое, может на праве общей собственности принадлежать двум и более лицам, которые законодателем именуется собственниками. Тем самым право общей собственности означает право нескольких людей по своей воле и сообща владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, которое им принадлежит<sup>24</sup>. При этом данный институт обнаруживается еще в праве Древнего Рима. При этом право общей собственности в России на дореволюционном, советском и современном периоде основано именно на римской модели регулирования правовых отношений общей собственности, что демонстрирует анализ исторических аспектов развития в нашей стране этого института. Но регулирующие нормы в отношении общей собственности не подвергались в России серьезному изменению<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> Иванова, С. Г. Правовое регулирование общей собственности / С. Г. Иванова // Российское государствоведение. – 2018. – № 4. – С. 62.

<sup>24</sup> Бабаян, К. В. Критерии разграничения общей собственности на виды в теории гражданского права и действующем законодательстве / К. В. Бабаян, О. Д. Скорицкая, Л. А. Шигонина // Молодежный научный вестник. – 2017. – № 4. – С. 12.

<sup>25</sup> Маркова, М. Г. Понятие и содержание права общей собственности / М. Г. Маркова // Очерки по гражданскому праву. – СПб., 2017. – С. 21.

В действующем ГК РФ закреплено деление общей собственности на два вида – долевую и совместную. В первом случае в отношении каждого собственника выделяется доля в праве собственности, а во втором – такие доли не определяются. Первые попытки разграничения общей собственности предпринимались законодателями советского периода. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года<sup>26</sup> еще не выделял виды общей собственности, однако, предпосылки к этому уже были созданы, поскольку в ст. 61 содержал указание на то, что право собственности может сообща принадлежать двум и более лицам, что называется общей собственностью. Более того, нормативные правовые акты того периода рассматривали как возможный порядок выделения доли из данного правового института в натуре либо через компенсацию, и описывал механизм преимущественного права покупки<sup>27</sup>.

При этом доктрина советского периода развития гражданского права означала разделение на виды общей собственности, к примеру, к объектам совместной собственности относилось имущество колхозного двора и общее имущество супругов. Из этого вытекало, что уже на этом этапе законодатель закрепил основные положения рассматриваемого правового института, а возникающие на практике спорные вопросы подлежали решению через издание дополнительных актов управления.

В ходе развития российской юрисдикции приняты были Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 года<sup>28</sup>. Впервые именно данный документ смог легально регламентировать существующее и в сегодняшние дни деление общей собственности на долевую и совместную. Также в нем нашло свое закрепление понимание и характерные черты этих двух видов общей собственности.

---

<sup>26</sup> Постановление ВЦИК от 11 ноября 1922 г. «О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР» (1 июня 1932 г.) Известия ВЦИК. – 1922. – № 256 (утратил силу).

<sup>27</sup> Хахимзянова, М. Т. Правовое регулирование общей собственности / М. Т. Хахимзянова // Молодой ученый. – 2017. – № 42. – С. 149.

<sup>28</sup> Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-1) (в ред. от 26 ноября 2001 г. № 147-ФЗ) // Ведомости ВС СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733; СЗ РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4553 (утратили силу).

Важное направление в регулировании рассматриваемого института права сделал Гражданский кодекс РСФСР 1964 года<sup>29</sup>. В нем получило свою детализацию содержание отдельных видов общей собственности, рассмотрены были особенности их регулирования. Например, официально было определено, кто может быть участником общей совместной собственности, а их круг был существенно расширен такими категориями, как супруги, члены колхозного двора, а также занимающиеся в сельском хозяйстве индивидуальной трудовой деятельностью.

Рассмотренные нормативные правовые акты оказали значительное влияние на формирование правового института общей собственности и его основных положений, изложенных в действующем ГК РФ. Исследователи отмечают, что около 70% предыдущих положений было воспринято современным гражданским законодательством. А остальные введенные правовые положения выступают для отечественного гражданского права уникальными, что обуславливается возникновением и активным развитием в государстве частной собственности и развитием отношений на международной арене.

Актуальным и спорным на сегодняшний день выступает вопрос о выделении критериев разграничения права общей собственности. В специализированной литературе содержится большое количество подходов к его разрешению, обладающие существенными отличиями, но тем не менее возможно выделить несколько направлений подобных суждений. К примеру, первое направление включает в себя исследователей, таких как Е. А. Суханов, М. В. Зимелева, Д. М. Генкин, которые в качестве отличия совместной собственности от долевой видят отсутствие доли<sup>30</sup>. Такое понимание различия обоих видов общей собственности является дискуссионным, поскольку в своем содержании объединил два понятия, являющихся по своей правовой природе

---

<sup>29</sup> Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11 июня 1964 г.) (в ред. от 26 ноября 2001 г.) // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407 (утратил силу).

<sup>30</sup> Суханов, Е. А. Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – М. : Юридическая литература, 2019. – С. 84.

различными – наличие доли и ее определение<sup>31</sup>. Тем самым, если величина доли в общей совместной собственности не выявлена, то это не является указанием того, что таковая доля отсутствует. Как правило, в теории российского гражданского права, сущность права собственности увязана напрямую с понятием «доли». Из этого вытекает, что если у участника в праве общей совместной собственности не признается наличие доли, то это выступает как отрицание у него таковых прав на общее недвижимое или движимое имущество.

Еще одно направление, представителями которого выступают М. К. Умуркулов<sup>32</sup> и Н. Н. Мисник<sup>33</sup> призвано указать на то, что и в общей долевой собственности и в общей совместной собственности имеют место быть доли, однако, их размеры не определяются. При этом не обязательно данное положение имеет распространение только в отношении общей совместной собственности, можно на практике встретить исключения, когда и в общей долевой собственности невозможно определить точно размер доли. Так, если уже достаточно долго существует общая долевая собственность, в отношении которой были неоднократно произведены разного рода преобразования и улучшения, а между собственниками не сформировано единое мнение о его дальнейшем использовании, то определение долей представляется возможным лишь в судебном порядке. В многоквартирном доме на общее имущество законодатель устанавливает долевую общую собственность, и в этом случае не представляется невозможным точно указать такие доли каждого из участников.

Научный подход к данному вопросу М. Г. Маркова и Ю. Х. Калмыкова представляется неоднозначной и интересной. Они придерживаются мнения того, что размер долей в обоих случаях известен заранее, в связи с чем относительной выступает и градация общей собственности на долевую и совместную<sup>34</sup>. Однако недостаток указанной позиции заключается в том, что в

---

<sup>31</sup> Бабаян, К. В. Указ. соч. – С. 14.

<sup>32</sup> Умуркулов, М. К. Понятие и определение доли в общей собственности / М. К. Умуркулов // Вестник Московского университета. – 2018. – № 3. – С. 52.

<sup>33</sup> Мисник, Н. Н. Право собственности трудового хозяйства : монография / Н. Н. Мисник. – СПб., 2018. – С. 6.

<sup>34</sup> Маркова, М. Г. Указ. соч. – С. 83.

ней исключается в целом наличие специфических черт правоотношений общей собственности, когда оба вида невозможно становится идентифицировать.

Еще одно мнение заключается в том, что общая долевая собственности отличается от общей совместной собственности тем, что последняя построена согласно принципа равенства как обязанностей, так и прав собственников. Такой позиции придерживаются Л. М. Минкина, В. А. Фогель и другие. Допущение факта того, что несколько лиц обладают одновременно одинаковыми и равными обязанностями и правами на одно имущество приводит к возникновению между ними лично-доверительных отношений, что должно означать стабильность в использовании и владении общей совместной собственностью, поскольку участниками такой собственности не могут выступать те, когда в таких отношениях не состоит<sup>35</sup>. Это обусловлено, по всей видимости, с тем, что в общей совместной собственности собственники обладают правом распоряжения этим имуществом лишь сообща. Иными словами, если собственник в общей долевой собственности обладает правом на продажу собственной доли при предварительном уведомлении остальных участников этого имущества, то при общей совместной собственности участники это могут сделать при согласовании своих действий, то есть они могут продать только все имущество в целом, а не долю в праве собственности.

У последней позиции имеются противники, которые указывают на то, что и в случае образования общей долевой собственности участники наделяются равными обязанностями и правами. В качестве участников общей совместной собственности могут являться супруги и участники крестьянского (фермерского) хозяйства. И если между супругами очевидно прослеживается наличие доверительной связи, то во втором случае в отношении ее осуществления возникает большое количество вопросов, поскольку согласно положению ст. 3 Федерального закона от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О

---

<sup>35</sup> Фогель, В. А. Осуществление права общей собственности в жилищной сфере : монография / В. А. Фогель. – М., 2018. – С. 37.

крестьянском (фермерском) хозяйстве»<sup>36</sup> членами данного вида юридического лица могут выступать как связанные семейно-родовыми узами граждане, так и не имеющие таких связей с главой фермерского хозяйства. Поэтому в качестве приоритетных связей могут выступать только деловые отношения.

Можно выделить и еще одно направление понимания критерия разделения общей собственности на долевую и совместную, состоящую в том, что в этом случае в качестве объективных категорий могут выступать следующие правовые режимы: режим общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, режим собственности супругов, режим общей собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства и др. Данная позиция объясняется тем, что в современном мире в границах отношений общей собственности выделяются общественные отношения, которые отвечают в общем признакам рассматриваемого института, но по причине наличия специфики субъектного состава, его содержания и объекта, предполагают формирование к ним особых механизмов правового регулирования, что и именуется правовым режимом<sup>37</sup>.

Таким образом, общая собственность по правовой природе выступает как комплексный гражданско-правовой институт, который предлагает как вещные отношения сособственников в качестве единого собственника с третьими лицами, так и отношения между собой в отношении владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Проведение анализа теории отечественного гражданского права показывает, что на сегодняшний день в правовых источниках четкие критерии разделения общей собственности на два вида – общую и долевую.

---

<sup>36</sup> Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. – 2003. – № 24. – Ст. 2249; 2014. – № 26 (часть I). – Ст. 3377.

<sup>37</sup> Егоров, Ю. П. Правовой режим сделок как средство индивидуального гражданско-правового регулирования : монография / Ю. П. Егоров. – Екатеринбург, 2018. – С. 216.

## **Глава 2 Общая долевая собственность**

### **2.1 Понятие общей долевой собственности**

Под общей долевой собственностью понимается совокупность норм права, которые регулируют отношения по принадлежности нескольким лицам одновременно имущества, составляющего единое целое, но в определенных долях. В субъективном смысле она представляет собой право двух и более лиц по своему усмотрению и совместно владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, которое принадлежит им в определенных долях и составляет единое целом<sup>38</sup>.

Такое право у лиц возникает при наличии разных юридических фактов. Как правило, большую часть таких юридических фактов составляет совершение гражданско-правовых сделок несколькими лицами – при наследовании, осуществлении купли или продажи, создании простого товарищества. Также от имущества, которое находится в общей долевой собственности, могут поступать доходы, плоды и продукция, которые подлежат распределению между сособственниками с учетом размера доли каждого, если другое не предусматривается заключенным ими соглашением.

Актуальным вопросом в изучении общей долевой собственности выступает понимание доли. В гражданско-правовой науке присутствуют разные подходы к пониманию содержания и правовой природы доли. Так, считается, что первым в историческом развитии доли выступило понятие «идеальная доля», выработанное еще в древнем Риме, когда Цельс – один из римских юристов – высказал мнение о том, что «не может существовать собственности или владения одной и той же вещью, которые осуществляются в полном объеме двумя лицами».

---

<sup>38</sup> Куликова, С. В. Специфика права на долю в общей долевой собственности / С. В. Куликова, А. М. Прилуцкий // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2018. – № 2 (12). – С. 128.

Нужно отметить, что некоторые цивилисты дореволюционного периода таким же образом воспринимали понимание доли. Д. И. Мейер право общей собственности понимал, таким образом, что одно и то же право собственности предоставляется нескольким лицам, поэтому каждый из них владеет идеальной долей вещи, что не означает реального раздела такого имущества<sup>39</sup>. Тем самым, каждая материальная частичка вещи дает сособственнику право собственности.

Концепция идеальной доли была значительно видоизменена в советский период, так как наряду с ней законодательством была регламентирована также реальная доля. Под идеальной понималась доля в праве собственности на имущество, а реальной выступала доля как часть имущества, которое находится в пользовании у конкретного собственника. Следовательно, первая – это доля в праве собственности, а вторая – доля в имуществе. Характеристика реальной доли сводилась к тому, что индивиду в этом случае принадлежат только те блага, которые представляется возможным извлечь из выделенной ему части соответствующего имущества.

На сегодняшний день О. Г. Козьменко полагает, что под долей общей вещи необходимо понимать идеальную долю вещи без индивидуализации; то есть в каждой части вещи существует идеальная доля, которая, однако, не отождествляется с какой-либо одной из них. Владение и пользование долей представляется возможным только через владение и пользование этой вещью. Общая вещь – это сумма всех идеальных долей, что делает ее распоряжение возможным только через отчуждение всех идеальных долей. Не существует единого права собственности на общее имущество<sup>40</sup>.

Г. Ф. Шершеневич, К. Анненков, М. Г. Маркова и другие исследователи придерживаются мнения о том, что доля понимается как имущество, обладающее определенной стоимостью. Например, К. Анненков указывал, что в общей собственности каждому участнику принадлежит вовсе не право на

---

<sup>39</sup> Тараборин, Р. С. Свод законов гражданских Российской империи 1832 г.: генезис законодательной конструкции / Р. С. Тараборин // Вопросы управления. – 2018. – № 2 (14). – С. 196.

<sup>40</sup> Козьменко, О. Г. Модели общей собственности по гражданскому законодательству Российской Федерации: монография / О. Г. Козьменко. – Ростов н/Д, 2019. – С. 15.



реальную или материальную часть вещи, признаваемую как объект права собственности, а только на долю его стоимости или экономической ценности. М. Г. Маркова в своих исследованиях отношения общей собственности рассматривала в качестве стоимостных по своей экономической природе, что позволило ей сделать вывод о том, что каждому участнику общей долевой собственности принадлежит доля экономической ценности, доля стоимости общей вещи<sup>41</sup>. В. Ф. Маслов в своей монографии «Вопросы общей собственности в судебной практике» указал, что сособственник обладает не долей в праве собственности, и ему принадлежит не часть вещи в физическом смысле, только доля в стоимости общего имущества, то есть это доля, измеряемая в ценностном выражении. Такая доля служит определению права ее владельца на принятие определенного участия в применении потребительских свойств такой вещи, а также конкретные его притязания на часть ценности этой вещи.

Еще одна теория в отношении доли в общем имуществе – «доля в праве», обладает большим числом последователей, например, Ю. К. Толстым, который выделил следующие положительные стороны такого понимания доли: распространение права каждого сособственника на всю вещь, выступающую как объект данного права, а сама собственность понимается как многосубъектная, то есть право каждого сособственника выражена в конкретной доле<sup>42</sup>. Подобного мнения придерживается и А. П. Фоков, который полагает, что лишь понимание доли в качестве доли в праве общей собственности выступает как объяснение сущности самой общей собственности. При этом доля в праве общей собственности не будет свидетельствовать о разделении правомочий на вещь, что означает владение ею, пользование, распоряжение и перераспределение между сособственниками; тем самым на доли является поделенным только право в ходе его реализации<sup>43</sup>.

---

<sup>41</sup> Бугаева, Э. С. Социально-правовая сущность права собственности / Э. С. Бугаева // Актуальные вопросы экономических наук. – 2019. – № 45. – С. 138.

<sup>42</sup> Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Юристъ, 2018. – С. 284.

<sup>43</sup> Фоков, А. П. Проблемы права общей собственности : теоретические и практические аспекты / А. П. Фоков. – Рязань, 2018. – С. 16.

Нужно отметить, именно последняя позиция была принята законодателем, что выражено в законодательном применении понятия права общей долевой собственности.

Положение п. 2 ст. 244 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что законодателем поддерживается позиция «доля в праве», хотя нельзя назвать последовательным ее соблюдение. Например, в норме п. 3 ст. 245 ГК РФ приводится, что участник долевой собственности, который за свой счет произвел ее улучшения, являющиеся от нее неотделимыми, получает право на соответствующее увеличение собственной доли в праве на общее имущество. Но положение п. 2 ст. 246 ГК РФ свидетельствует о том, что любой участник долевой собственности имеет право на продажу, дарение, завешание и даже отдачу под залог собственной доли либо распорядиться ею по своему усмотрению.

При этом представляется необходимым решить вопрос о том, чем же конкретно сособственник долевого имущества может распоряжаться – вещью или правом? В соответствии со ст. 454 ГК РФ, в качестве предмета договора купли-продажи выступает вещь, причем в п. 4 указанной статьи приводится возможность использовать к имущественным правам правила договора купли-продажи. Аналогичную ситуацию можно усмотреть и в случае предмета залога, под которым понимается любое имущество, включая имущественные права и вещи. Поэтому выяснению подлежит и вопрос о том, что подлежит обременению залогом – вещь либо имущественное право<sup>44</sup>? От того, какими будут ответы на поставленные вопросы, зависит, каким именно выступает право общей долевой собственности – обязательственным или вещным.

Еще одним актуальным вопросом выступает возможность выдела доли из общего имущества. Если таковые не могут быть определены исходя из правил, закрепленных в законодательстве, либо они не были установлены в соглашении, то, согласно положения п. 1 ст. 125 ГК РФ, они признаются как

---

<sup>44</sup> Гражданское право : учебник : в 2-х т. / под ред. Б. М. Гонгало. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2018. – Т. 2. – С. 182.

равные. Такая презумпция равенства долей собственников указывает на наличие некой общности между ними, например, родства либо тесных дружеских отношений<sup>45</sup>.

Но это не может свидетельствовать о том, что в случае любой неопределенности размера долей, они будут для участников отношений собственников равными. К примеру, в соглашении участников может указываться, что такой размер будет зависеть от того, какой конкретной вклад в объект общей собственности будет внесен каждым из участников. И в этой ситуации размер доли подлежит определению с учетом вклада участника. Также заключенное собственниками соглашение может прописывать порядок определения долей, который выступает как обязательный и по-другому участники не имеют права рассчитать размер доли.

Если в соглашении не оговаривается напрямую условие о том, что размер доли зависит от доли вклада участника, но при этом такое условие вытекает из отношений сторон, то она подлежит определению с учетом вклада через достижение определенного соглашения. В случае если оно не будет достигнуто, то размер долей будет определено в судебном порядке.

В случае если один из собственников в отношении общего имущества, находящегося в долевой собственности, за свой счет осуществляет неотделимые улучшения, то он обладает правом на увеличение размера своей доли. Если другое не предусматривается в соглашении между участниками отношений долевой собственности, то при осуществлении одним из них отделимых улучшений имущества, находящегося в долевой собственности, они будут поступать в его собственность.

Это указывает на то, что если не был соблюден установленный в законодательстве порядок, к примеру, участник не получил от всех иных собственников согласие на внесение каких-либо улучшений в общее имущество, то он не может в этом случае требовать увеличить размер своей

---

<sup>45</sup> Долганова, И. В. Актуальные проблемы гражданского права : учебник / И. В. Долганова, Д. В. Ерофеева, О. В. Ефимова и др.; под ред. д.ю.н., проф. Р. В. Шагиевой. – М. : Юстиция, 2019. – С. 186.

доли. При признании произведенных улучшений как отдельных – участник может и не получать согласия от остальных, так как они могут отделяться от общего имущества без нанесения ему вреда или ущерба. Поэтому решение в отношении дальнейшей судьбы отдельных улучшений в отношении общего имущества принимается совместно всеми участниками таких отношений. Если принимается решение о том, чтобы оставить такие улучшения, то его результатом может стать оплата компенсации тому лицу, который реализовал такие улучшения. Если решение не принято, то они являются собственником лица, осуществившего отдельные улучшения. Если в этом отношении возникают споры, то они подлежат рассмотрению судом, так как касаются реализации полномочий по использованию общего имущества, находящегося в совместной собственности.

Участники отношений общей долевой собственности могут осуществлять собственные правомочия только по достижению взаимного согласия, но решение о том, чтобы прекратить свое участие в таких отношениях лицо имеет право принимать самостоятельно. Например, они имеют право подарить, завещать либо продать свою долю, если это не выходит за определенные законодательно либо составленным ранее соглашением между участниками правил. Также никто из участников не имеет право принудить другого участника к определенному распоряжению его долей<sup>46</sup>.

Таким образом, для общей долевой собственности характерно наличие общего права, под которым понимается система принадлежащих нескольким лицам долей на единый объект. Тем самым каждому сособственнику в едином праве принадлежит конкретная доля, которая не равна по своему содержанию праву в целом, или праву индивидуальной собственности.

---

<sup>46</sup> Бутова, Е. А. Доля в праве общей долевой собственности : теоретический и законодательный подход / Е. А. Бутова, Д. Н. Колычев // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2018. – № 1-1. – С. 151.

## **2.2 Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности**

Собственники при распоряжении имуществом, находящимся в общей долевой собственности, определяют своей волей его юридическую судьбу. Все совершаемые с ним сделки связаны с переходом к другим лицам права собственности, или с обременением правами третьих лиц – залог, аренда. Поэтому распоряжение таким имуществом и распоряжение долей в нем являются разными понятиями. Чтобы распорядиться общим имуществом в долевой собственности нужно получить от всех его собственников согласие, что исключает принятие решения путем получения большинства голосов. Следовательно, данное решение принимается только единогласно, либо вообще не принимается. Каждый из участников, без учета размера его доли, обладает правом вето в случае решения вопросов о совершении сделки с общим для них имуществом.

Собственники обладают большей свободой в случае распоряжения долей, которая им принадлежит в общем имуществе. Они это могут делать по собственному усмотрению и согласие остальных участников не требуется. Ограничение установлено только в отношении случаев возмездного отчуждения доли участника.

В случае если распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, в первую очередь, означает совершение сделки с третьими лицами, тогда пользование и владением им также охватывает отношения собственников в отношении самого имущества, то есть извлечения из него полезных свойств и реализации власти.

Владение имуществом означает реализацию над ним физического господства, то есть полный физический контроль. Формами владения являются следующие: проживание в жилом помещении либо нахождение в здании, которое для проживания не предназначается. Участники владеют совместно и по общему соглашению. При этом соглашение может и не содержать условие о

наличии равного доступа к имуществу всех участников. Оно может считаться как осуществляемое всеми собственниками, если хоть один из них фактически контролирует имущество с общего согласия. Тем самым если третьи лица нарушают право владения, то это приводит к возможности для любого из участника подать судебный иск на защиту своего владения против нарушителей.

Владение реализуется участниками отношений в качестве собственника. Это означает, что владея для себя, они пользуются одновременно общим имуществом, принимая все меры для его сохранения, и во всех отношениях выступают как собственники. Выделение участнику общего имущества в пользование либо владения означает также реализацию в отношении данного имущества прав собственника без заключения особого соглашения.

Достаточно часто участники в своей повседневной жизни определяют порядок пользования общим имуществом, когда оговариваются их взаимоотношения в отношении данного имущества, без разграничений правомочий. Например, возможно установить в соглашении о порядке пользования общим имуществом правила распоряжения им. Если такое соглашение не заключено участниками, тогда они будут вынуждены согласовывать все свои последующие действия по пользованию общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности<sup>47</sup>.

При возникновении споров, порядок пользования общим имуществом может устанавливаться в судебном порядке, с учетом размера доли, принадлежащей каждому из участников. Имущество, предоставленное участнику в пользование, должно быть пропорциональным его доли. Во внимание суд принимает также порядок пользования, который был установлен раньше, так как он показывает сложившееся между участниками соглашение. Тем самым, если пользование общим имуществом происходило без учета воли одного или нескольких собственников, то они имеют право на высказывание

---

<sup>47</sup> Коваленко, Ю. Н. Соглашения собственников в праве общей долевой собственности : правовая квалификация / Ю. Н. Коваленко // Общество : политика, экономика, право. – 2018. – № 9 (62). – С. 75.

своих возражений против установления такого порядка в судебном порядке. Если же порядок установлен был судом, то его исполнение является обязательным для всех участников таких отношений собственности, а также их правопреемников и приобретателей доли<sup>48</sup>.

Если один из сособственников чинит препятствия в порядке пользования общим имуществом другим участникам, то потерпевшее лицо имеет право на заявление требований о том, чтобы условия соглашения о порядке пользования были исполнены. При возникновении подобной ситуации в отсутствие заключенного между участниками соглашения, то участник имеет право за заявление иска к другому участнику или ко всем остальным с требованием устранить препятствия для пользования общего имущества, находящегося в долевой собственности. Если в качестве предмета спора выступает то, как конкретно истец имеет право пользоваться имуществом, то последний обязан заявить и иск об установлении порядка пользования общим имуществом<sup>49</sup>.

При лишении одного или нескольких участников общей собственности возможности иметь к ней доступ, то потерпевшее лицо имеет право заявить иск об истребовании имущества. Данный иск заявляется как к одному из участников, который чинит препятствия, так и к третьим лицам. При предъявлении к третьему лицу, являющемуся незаконным владельцем, виндикационного иска, то он будет считаться как заявленный в интересах всех участников. Удовлетворение иска не означает решение вопроса о том, какой порядок пользования общим имуществом устанавливается; только обеспечивается возможностью доступа к этому имуществу.

Необходимо рассмотреть вопрос отчуждения доли в общем имуществе, находящемся в долевой собственности. При ее продаже преимущественное право на приобретение доли получают все остальные участники данных отношений по цене, по которой она продается, и на равных условиях, за

---

<sup>48</sup> Филатова, У. Б. О судебной практике разрешения споров, связанных с определением гражданами порядка пользования общими жилыми помещениями / У. Б. Филатова // Арбитражный и гражданский процесс. – 2011. – № 12. – С. 30.

<sup>49</sup> Волконская, С. А. Отдельные проблемы защиты права общей долевой собственности / С. А. Волконская, Д. Л. Кондратюк // Образование и право. – 2020. – № 3. – С. 115.

исключением случаев реализации данного имущества с публичных торгов. Публичные торги могут проводиться только в том случае, если невозможно выделить долю в натуре либо остальные участники долевого имущества высказали возражения.

Продавец доли является обязанным известить всех остальных собственников в письменной форме о своем намерении продать постороннему лицу свою долю, где указывается стоимость доли и иные условия продажи. Если собственники выскажут отказ от приобретения этой доли либо не сделают этого в течение месяца, то участник имеет право продать собственную долю любому лицу. В праве общей собственности доля переходит к ее приобретателю с момента заключения договора, если другое не предусматривается соглашением сторон. В случае если заключенный договор подлежит прохождению процедуры государственной регистрации, то с момента его регистрации<sup>50</sup>.

Извещение одного участника общей собственности всех остальных о намерении продать свою долю, а собственники обладают преимущественным правом на ее приобретение перед сторонними лицами, многие исследователи называют офертой. При нарушении преимущественного права приобретения, каждый из участников долевой собственности может, согласно положения п. 3 ст. 250 ГК РФ, в течение трех месяцев в судебном порядке потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя. Не допускается уступка преимущественного права покупки.

При отчуждении доли в праве общей собственности постороннему лицу в соответствии с заключенным договором мены, то все остальные участники также обладают преимущественным правом на приобретение данной доли посредством совершения обмена на указанных в договоре условиях, предложенных стороннему лицу. В этом случае процедуры преимущественного права обмена та же, что и в случае преимущественного права покупки.

---

<sup>50</sup> Гордевалькая, О. Н. Преимувещественное право в режиме общей долевой собственности / О. Н. Гордевалькая // Теория и практика правоведения. – 2019. – № 1 (15). – С. 4.



Если доля отчуждается на основе иных сделок, как, к примеру, дарение, то в этом случае преимущественное право приобретения доли в общем имуществе отсутствует. Необходимо отметить, что если договор дарения заключается с целью обойти преимущественное право других участников общей собственности, то такая сделка признается как недействительная, притворная с момента ее заключения<sup>51</sup>.

Прекращение отношений по общей долевой собственности наступает при разделе этого имущества, и может измениться при выделе доли из общего имущества одного либо нескольких участников. Раздел находящегося в общей долевой собственности имущества означает прекращение для всех участников отношений общей собственности. Для выдела характерно то, что при выбытии из отношений одного или более собственников, для всех остальных они сохраняются. Оба вида прекращения отношения общей собственности могут происходить по взаимному согласию всех участников, каждый из которых может потребовать выдел. Для реализации данного права не требуется получение согласия от всех остальных участников долевой собственности<sup>52</sup>.

Способы выдела и раздела являются разными. Так, общее имущество должно разделяться в натуре, если это не наносит ему несоразмерный ущерб. Законодательство допускает также и выдел доли в натуре на таких же условиях. Если такой раздел или выдел не возможен в натуре, то законом регламентированы другие способы: продажа общего имущества в целом и распределение полученной суммы в соответствии с долями; выплата участнику, который выделяется, стоимость его доли.

На практике часто встречаются случаи того, что участники такого имущества не могут прийти к общему решению об условиях и способах выдела или раздела. Поэтому в этом случае возникает гражданский спор, который подлежит разрешению в суде. По общему правилу в суде выделяющийся

---

<sup>51</sup> Пристанскова, Н. И. Дарение доли жилого помещения: проблемы правового регулирования / Н. И. Пристанскова // Ленинградский юридический журнал. – 2018. – № 2 (52). – С. 127.

<sup>52</sup> Иванов, А. М. Основания прекращения общей долевой собственности / А. М. Иванов // Проблемы законности. – 2014. – № 126. – С. 52.

участник имеет право потребовать выдел своей доли в натуре. Если это не представляется возможным, то выдел производится в точном в соответствии с долей, а несоразмерность устраняется посредством выплаты ему денежной суммы либо компенсации. С учетом того, является ли доля в натуре больше доли в праве или нет, обязанность выплатить компенсацию возлагается на выделяющегося участника в пользу всех иных собственников, или, наоборот, собственники уплачивают компенсацию в пользу выделяющегося участника.

Такая выплата денежной стоимости доли либо компенсаций вместо выдела может быть осуществлена лишь с согласия участника и остальных собственников. Если такая доля является незначительной и на практике не может быть выделена, а сам собственник не заинтересован в использовании общего имущества, тогда судом при отсутствии согласия данного участника может обязать всех остальных собственников выплатить ему компенсацию, после чего участник, согласно п. 5 ст. 252 ГК РФ, утрачивает свое право на долю в общем имуществе<sup>53</sup>.

Положения действующего ГК РФ содержат возможность обратиться на долю в общем имуществе взыскание. Согласно ст. 255 ГК РФ, кредитор участника общего имущества, находящегося в долевой собственности, в случае недостатка у него иного имущества в собственности, имеет право на предъявление требования о выделе доли должника в общем имуществе с целью обращения в дальнейшем на нее взыскания. Если же в таком случае не представляется возможным выделить в натуре долю должника, или против выступают все остальные участники, то кредитор может потребовать от должника продать свою долю собственникам по рыночной цене, а вырученные от продажи денежные средства должны пойти на уплату долга. Если все иные участники долевой собственности отказываются приобрести у должника долю, тогда кредитор имеет право в судебном порядке потребовать

---

<sup>53</sup> Белова, Т. В. Теоретико-правовые аспекты выплаты компенсации при прекращении права на долю в общей собственности с участием физических и юридических лиц / Т. В. Белова // Социально-политические науки. – 2016. – № 3. – С. 28.

обратить взыскание на долю должника в праве общей собственности посредством осуществления продажи данной доли с публичных торгов<sup>54</sup>.

Актуальным вопросом теории и практики в использовании долевого имущества выступает необходимость достигать собственниками соглашения в отношении вопросов владения, пользования и распоряжения им<sup>55</sup>. Соглашение участников показывает предмет его заключения, а также особенности распоряжения долевым имуществом, включая возможность внесения изменений в заключенное ранее соглашение.

Если соглашение заключено собственников в рамках собственных полномочий, то оно является договором. В суде было изучено дело в отношении договора о пользовании общей долевой собственностью. Участники такой собственности являлись участниками гражданско-правового сообщества, поэтому они могут принимать решения собрания в форме соглашения. Согласно Постановления Пленума Верховного суда РФ № 25<sup>56</sup>, что важным является вопрос о том, является ли собрание общества как органа принятия решения или нет, что оказывает влияние на отнесение принимаемого участниками соглашения к категории решений собраний.

Так, предметом спора стал порядок пользования общим имуществом, в котором указана была обязанность одной организации согласовать проведение реконструкций помещений с ЗАО СКО «Адлеркурорт», что представляется как неотделимые улучшения. Суд апелляционной инстанции признал заключенный договор в качестве доказательства заключенного соглашения пользования общим имуществом на основе взаимного согласия<sup>57</sup>.

---

<sup>54</sup> Гильмутдинов, Э. Д. Применение права преимущественной покупки в ходе реализации имущества должника на торгах / Э. Д. Гильмутдинов // Вестник экономики, права и социологии. – 2013. – № 4. – С. 123.

<sup>55</sup> Коваленко, Ю. Н. Соглашения собственников в праве общей долевой собственности : правовая квалификация / Ю. Н. Коваленко // Общество : политика, экономика, право. – 2018. – № 9 (62). – С. 75.

<sup>56</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. – 2015. – № 8.

<sup>57</sup> Определение Верховного суда РФ от 27 декабря 2015 г. по делу № 308-ЭС16-10315, А32-18401/2015 [электронный ресурс]. – Режим доступа <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-27122016-po-delu-n-308-es16-10315-a32-184012015/> (дата обращения: 05.05.2020)

Еще один спор касался отношений двух жилищно-строительных кооперативов, которые заключили между собой договор о содержании насосной станции. В этом договоре обе стороны высказали желание содержать общее для них имущество в соответствии с размером своих долей. В качестве причины их спора выступило то, что один из собственников насосной станции отказался соблюдать требования заключенного ранее договора, предложив заключить другой договор – «о порядке владения и пользования насосной станцией». Поскольку ответчик отказался заключать новый договор, то он не был подписан<sup>58</sup>.

В судебной практике имеются примеры того, что соглашения участников общего имущества признаются в качестве решений собраний. Например, Министерство имущественных и земельных отношений Камчатского края оспорило решение собрания участников ООО «Толмачевские ГЭС» в отношении каскада ГЭС на реке Толмачева. Предмет спора состоял в том, что ООО «Толмачевские ГЭС» инициировало принятие на собрании решения об отказе принятого ранее порядка управления указанным имуществом, находящимся в общей долевой собственности. Несмотря на то, что общее число участников собрания составляет шесть юридических лиц, но на собрании присутствовало только два из них, а голосовало только одно. Такая ситуация была рассмотрена истцом как неправомочная. Верховным судом РФ было указано на то, что решения общего собрания не являются приоритетными перед нормами гражданского законодательства – ст. 246, 247 ГК РФ, которые регламентируют необходимость принятия всеми участниками общей долевой собственности единогласного решения о порядке ее использования<sup>59</sup>.

На практике достаточно часто встречаются случаи отсутствия заключенного соглашения. Законодательство не имеет каких-либо прямых

---

<sup>58</sup> Определение Верховного суда РФ от 28 марта 2016 г. № 307-ЭС16-1885 [электронный ресурс]. – Режим доступа <https://base.garant.ru/71366122/> (дата обращения: 05.05.2020)

<sup>59</sup> Определение Верховного суда РФ от 15 мая 2018 г. № 60-КГ18-1 [электронный ресурс]. – Режим доступа <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-15052018-n-11-kg18-11/> (дата обращения: 05.05.2020)

указаний для судов, которыми они могут применить при возникновении таких ситуаций.

В п. 37 совместного Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ № 6/8<sup>60</sup> приведено правило о невозможности разделить в натуре имущество, находящееся в долевой собственности, а также выделить из него доли. Это не означает, что участник не может требовать определить такой порядок, если оно не было заключено. Суд должен принять во внимание, какой до этого существовал порядок,

Однако это не исключает право его участника заявить требование определить порядок пользования указанным имуществом, если таковое не было заключено между сторонами. В этом случае судом должен быть учтен уже сложившийся порядок пользования имуществом; учитывается нуждаемость каждого из участников в этом имуществе.

Фактически сложенный порядок пользования имуществом – это правила поведения его участников, правила совместного общежития. На практике отмечаются случаи того, что данные правила не всегда складываются между сособственниками. Например, новые жильцы бывает вынуждены соглашаться с теми правилами, которые уже сложились между старыми жильцами, и они продолжают распространяться на новых жильцов. Например, в определении Санкт-Петербургского городского суда<sup>61</sup>, который рассматривал требования Б. в отношении порядка пользования общей кухней, учитывались следующие обстоятельства: на кухне в течение достаточно долгого времени мебель располагалась между М. и бывшим собственником комнаты, которую Б. приобрел. Б. мог разместить на кухне свою машину, но не стиральную машину, поскольку на это отсутствовало единогласное согласие остальных проживающих в квартире. Причиной сложившейся ситуации было названо отсутствие для стиральной машины специализированного помещения. Суд счет

---

<sup>60</sup> Постановление Пленума Верховного суда РФ и Высшего арбитражного суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением ч. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации» // РГ. – 1996. – № 152.

<sup>61</sup> Определение Санкт-Петербургского городского суда от 14.03.2011 г. № 2378 [электронный ресурс]. – Режим доступа <https://ppt.ru/newstext.phtml?id=56291>

данный довод как необоснованный, и Б. получил предложение разместить данную технику в ванной комнате, где имеются место для нее и необходимые коммуникации, против чего от других участников не поступало возражений.

В случае определения порядка пользования, под фактическим понимается длительность его осуществления. В некоторых судебных решениях можно обнаружить, что суды стараются привести точный срок такого порядка пользования. К примеру, два истца обратились к мировому судье с иском об определении порядка пользования трехкомнатной квартирой, которая принадлежала в равных долях сторонам. Но указанная квартира была приобретена с произведенной перепланировкой, поэтому ранее было достигнуто соглашение о том, что страдающая астмой ответчица по состоянию здоровья занимает комнату с балконом на теневой стороне дома, площадь которой составляет 10,6 м<sup>2</sup>; двум истцам достались комнаты 9,0 м<sup>2</sup> и 14,3 м<sup>2</sup>. Указанный порядок пользования общим долевым имуществом просуществовал на протяжении трех лет, что суд счет как достаточный, поэтому иск остался без удовлетворения<sup>62</sup>.

Можно сделать следующие выводы: суд под установленным сроком правил пользования понимает правила им пользования, сложенные на протяжении конкретного периода времени; новый собственник доли в общем имуществе имеет право на принятие уже сложенного порядка пользования таким имуществом, или сделать попытки договориться о новых, но сложенный порядок пользования будет иметь приоритет; существование сложенного порядка пользования можно доказывать любыми способами, в том числе и свидетельскими показаниями.

Следовательно, проведенный анализ позволяет сформулировать признаки порядка пользования общим долевым имуществом. В первую очередь, это продолжительность существования правил и принятие их всеми участниками таких отношений; они имеют распространение на правопреемников.

---

<sup>62</sup> Обзор судебной практики Верховного суда Республики Татарстан по гражданским делам за 4 квартал 2009 года [электронный ресурс]. – Режим доступа <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/8053925/>

Таким образом, владение, пользование и распоряжение имуществом, которое находится в общей долевой собственности, может осуществляться только в случае получения от всех участников таких отношений согласия. В случае если согласие не было достигнуто, то каждый из участников имеет право на обращение в суд и решение вопроса в судебном порядке.

## **Глава 3 Общая совместная собственность**

### **3.1 Понятие и содержание общей совместной собственности**

В отличие от долевой собственности, совместная собственность может быть образована лишь в случаях, предусмотренных законом. Согласно действующего ГК РФ, в качестве ее субъектами могут выступать супруги и члены крестьянского (фермерского) хозяйства.

Право общей собственности супругов имеет свою специфику, поскольку эти отношения регулируются нормами двух правовых отраслей – гражданской и семейной. В данном случае рассматривается именно совместная собственность супругов, то есть другие члены, включая и детей, не могут быть участниками принадлежащей родителям общей совместной собственности<sup>63</sup>.

Достаточно часто в качестве мужа и жены называют тех лиц, которые проживают как одна семья. Но закон признает супругами лишь субъектов, состоящих в зарегистрированном браке. В ином случае,житое подобной семьей общее имущество принадлежит супругам на праве долевой собственности.

Основаниями возникновения общей совместной собственности супругов выступают следующие гражданско-правовые сделки: наследование, дарение, купля-продажа, мена. Имущество является совместной собственностью супругов при соблюдении двух условий: имущество быложито ими во время брака, и оно приобреталось на общие средства. Из положения п. 2 ст. 256 ГК РФ следует, что имущество, которое принадлежало каждому из них до момента вступления в брак, не является совместным. В этой же статье и ст. 36 СК РФ указано, что полученное одним из супругов имущество во время брака в дар,

---

<sup>63</sup> Бондаренко, Н. Л. Имущественные отношения супругов как предмет правового регулирования гражданского и семейного права / Н. Л. Бондаренко, Т. М. Халецкая // Вестник Омского университета. – 2019. – Т. 16. – № 4. – С. 77.



как наследство либо по другим безвозмездным сделкам, признаются его собственностью<sup>64</sup>.

Не являются объектами совместной собственности вещи, находящиеся в индивидуальном пользовании. Они представляют собой собственность супруга, который ими пользуется. Но согласно положению п. 2 ст. 36 СК РФ, предметы роскоши и драгоценности, приобретенных во время их брака и за счет общих средств супругов, будут являться общей совместной собственностью без учета факта того, кто из супругов ими пользовался.

В п. 2 ст. 34 СК РФ приводятся объекты совместной собственности супругов. К ним отнесены доходы и другие выплаты, которые каждый из супружеской пары получает в ходе осуществления трудовой, интеллектуальной и предпринимательской деятельности. Перечисленные выплаты начисляются на одно лицо, поэтому необходимо ответить на вопрос о том, когда они становятся совместной собственностью супругов. Имеется три вида решений: при начислении заработной платы либо приобретения права на данный вид дохода одним из супругов; в момент получения такого дохода по факту; и при передаче имущества в семью. Супруги будут обладать равными правами на это имущество без учета их вкладов в формировании своей совместной собственности<sup>65</sup>.

На сегодняшний день супруги имеют право самостоятельно определить режим их общего имущества. Положения ст. 256 ГК РФ и гл. 8 СК РФ предоставляют супругам право заключить брачный договор, установив в отношении всего объема имущества либо его части режим раздельной или долевой собственности. В данный вид договора возможно включить условия о будущем имуществе, которое планируется приобрести. Указанный вид договора является гражданско-правовым, имеет действие лишь на период брака, и обладает только имущественным характером. В некоторых случаях его

---

<sup>64</sup> Елисеева, А. А. Собственность супругов: в поиске эффективного правового регулирования / А. А. Елисеева // Вестник Московского государственного областного университета. – 2020. – № 1. – С. 32.

<sup>65</sup> Захарова, С. Н. Совместная собственность супругов и собственность каждого супруга / С. Н. Захарова // Научный журнал. – 2019. – № 10 (44). – С. 54.

условия могут содержать условия, действующие после прекращения отношений супругов<sup>66</sup>.

Брачный договор заключается до вступления в брак, и в любой день после оформления супружеских отношений. Также он может быть изменен в любой момент времени посредством составления другого договора, или вовсе отменен. Обязательным условием выступает его нотариальное удостоверение.

Имущество, принадлежащее одному супругу, может признаваться совместной собственностью, если другой из них в период брака сделал в него вложения, которые смогли существенно повысить его стоимость. Супруги могут посредством использования брачного договора исключить это правило, сохранив имущество за собой даже в случае наличия этих условий<sup>67</sup>.

Совместной супружеской собственностью является движимое и недвижимое имущество, приобретенное за счет общих доходов обоих супругов. Оно является совместной собственностью с момента перехода права собственности на них к одному супругу, что означает проведение сделки в законодательном порядке на имя одного из супругов. Тем самым, супруг приобретает у третьего лица имущество, и второй супруг автоматически также приобретает на данное имущество право собственности. В качестве основания права собственности у первого супруга выступает заключенный им договор, а второй становится собственником вещи по причине состоянием в брачных отношениях и приобретения данного имущества в период брака.

Если рассматривать объекты общей собственности супругов, то необходимо уделить внимание доходам, получаемым от осуществления одним из супругов интеллектуальной деятельности. На сегодняшний день данный вопрос является дискуссионным, поскольку получаемое в период брака вознаграждение должно включаться в общее имущество супругов. Если же таковое получается уже после развода, то созданное произведение творчества в

---

<sup>66</sup> Шигонина, Л. А. Брачный договор в РФ как самостоятельный способ возникновения права собственности / Л. А. Шигонина, И. Ю. Тихомирова // Крымский научный вестник. – 2018. – № 4. – С. 61.

<sup>67</sup> Сакаева, З. Л. Брачный договор и его актуальность в современной России / З. Л. Сакаева // Научно-методический журнал Омского ГАУ. – 2019. – № 4 (19). – С. 18.

период брака не относится к совместной собственности супругов. В качестве исключения можно привести случаи, когда создатель интеллектуального продукта не хотел получать вознаграждение за свой труд с целью его получения после окончания брачных отношений, то есть развода. При этом можно встретить мнение о том, что объекты интеллектуальной деятельности и полученные от нее доходы являются собственностью того супруга, который их создал<sup>68</sup>.

Определенный в законодательстве порядок владения, пользования и распоряжения совместной собственностью должен определяться с учетом факта того, что она на равных условиях и, как правило, в одинаковом объеме принадлежит обоим супругам. Данные отношения предполагают выделение внутренних и внешних отношений между супругами, а также их взаимодействие с третьими лицами.

Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов, в соответствии с положениями п. 1, 2 ст. 35 СК РФ, реализуется с их обоюдного согласия. Если один из них совершает сделку по распоряжению совместным имуществом, это означает его действие с согласия второго супруга<sup>69</sup>. В действующем ГК РФ также установлена презумпция того, что супруг действует с согласия второго супруга. Это говорит о том, что супруги при совершении сделок со своим движимым имуществом в доверенности не нуждаются. Такое законодательное правило является важным с целью организации защиты интересов семьи, поскольку служит для облегчения проведения гражданских сделок по распоряжению совместным имуществом, в которых постоянно возникает необходимость, а на практике часто встречаются случаи отсутствия одного из супругов.

В отношении общего недвижимого имущества супругов закон установил особые правила. К данному виду имущества отнесены здания и сооружения,

---

<sup>68</sup> Калятин, В. О. Развитие системы регулирования распоряжения правами на интеллектуальную собственность в России / В. О. Калятин // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2018. – № 2 (197). – С. 55.

<sup>69</sup> Добровинский, А. А. Проблемы толкования пункта 2 статьи 35 Семейного кодекса РФ в российской правовой науке и судебной практике / А. А. Добровинский // Lex Russia. – 2020. – № 3 (160). – С. 10.

земельные участки, нежилые помещения, предприятия и иное имущество, а также сделки, которые при своем оформлении требуют прохождения процедуры государственной регистрации. В отношении распоряжения такого общего имущества нужно выражение согласия обоих супругов. Если не было получено оформленного надлежащим образом согласия, то в течение года супруг имеет право потребовать признать сделку как недействительную. Нотариусы и органы, на которые возложено проведение государственной регистрации сделки с недвижимостью, обеспечивают соблюдение данного требования о предварительном получении от обоих супругов на заключение сделки. Сделку можно удостоверить и без получения согласия от другого супруга, если объектом этой сделки выступает имущество, составляющее собственность лишь одного супруга, либо если второй супруг длительно отсутствует и его место нахождения неизвестно, что позволило признать его в судебном порядке как безвестно отсутствующий.

Если супруги хотят распорядиться приватизированным жилым помещением, где вместе с ними проживают дети, не достигшие совершеннолетнего возраста, то необходимо предварительно получить от органов опеки и попечительства согласие. Данное правило распространено и на те жилые помещения, где указанная категория детей не проживает, но имеют на момент приватизации равные с собственником права на данное жилое помещение. В случае обмена или продажи совместно нажитого супругами имущества, которое также принадлежит и иными лицам, необходимо соблюдать правило о преимущественном праве покупки доли участниками общей собственности.

Еще одним субъектом совместной собственности являются члены крестьянского (фермерского) хозяйства. В их совместной собственности находится земельный участок, приобретенный либо предоставленный данному хозяйству в собственность, а также располагающиеся на нем хозяйственные и другие постройки, насаждения, мелиоративные сооружения, рабочий и продуктивный скот, птица, сельскохозяйственное оборудование и техника,

инвентарь, транспортные средства, включая иное имущество, которые было приобретено на общие средства членов хозяйства для его ведения<sup>70</sup>.

Все члены фермерского хозяйства наделяются правом общей совместной собственности на землю и находящееся на нем имущество, если соглашением между ними не устанавливается другой режим имущества. При этом данные отношения подлежат регулированию, как действующим ГК РФ, так и Земельным кодексом Российской Федерации<sup>71</sup> (далее – ЗК РФ) и Федеральным законом № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»<sup>72</sup> (далее – Закон № 74).

Имуществом фермерского хозяйства выступает то, которое находится в собственности его членов, и находящееся в пользовании участников такого хозяйства, включаемое в производство на основе, например, договора аренды. В целом перечисленные виды имущества обладают важнейшим значением для ведения эффективной деятельности фермерского хозяйства. Четкое законодательное определение состава имущества фермерского хозяйства представляется важным, так как на него могут обращаться взыскания по долгам.

В п. 1 ст. 257 ГК РФ приводится общее правило, которое предусматривает, что имущество фермерского хозяйства его членам принадлежит на праве общей совместной собственности. Но указанная норма является диспозитивной, поскольку члены хозяйства могут установить другой режим собственности на имеющееся имущество<sup>73</sup>.

Согласно положениям ст. 257 ГК РФ и п. 2 ст. 6 Закона № 74-ФЗ, произведенная фермерским хозяйством продукция и плоды, а также доходы, поступают в общую собственность членов этого хозяйства, то есть признаются

---

<sup>70</sup> Нетишинская, Л. Ф. О некоторых вопросах, связанных с гражданско-правовым режимом имущества крестьянского (фермерского) хозяйства / Л. Ф. Нетишинская, С. А. Куемжиева // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2014. – № 2. – С. 202.

<sup>71</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147; 2020. – № 12. – Ст. 1658.

<sup>72</sup> Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. – 2003. – № 24. – Ст. 2249; 2014. – № 26 (часть I). – Ст. 3377.

<sup>73</sup> Цуканов, О. В. правовой режим имущества крестьянского (фермерского) хозяйства // О. В. Цуканов, И. В. Подольская // Общество и право. – 2011. – № 2 (34). – С. 96.

как общее имущество. Это выявляет следующую проблему: могут ли отдельные виды имущества хозяйства принадлежать также его членам на праве долевой собственности. Такой порядок может определяться ими лишь при принятии решения об установлении такого вида собственности, что изменяет правовой режим имущества.

Любой член хозяйства имеет право совершать сделки с имуществом хозяйства, что указано в п. 2 ст. 253 ГК РФ. Но согласно п. 3 ст. 8 Закона № 74-ФЗ все сделки от имени хозяйства совершается его главой, что вступает в противоречие с ГК РФ и порождает на практике споры.

Таким образом, общая совместная собственность представляет собой собственность, которая находится в собственности двух и более лиц без определения долей. Такая собственность возникает у супругов и членов фермерского хозяйства. Кроме норм гражданского права, общая совместная собственность регулируется также нормами семейного законодательства, в случае ее возникновения у состоящих в законных супружеских отношениях лиц, и нормами земельного права – для членов фермерского хозяйства.

### **3.2. Права и обязанности собственников общей долевой и совместной собственности**

Большое число правовых вопросов возникает в случае рассмотрения прав и обязанностей собственников при общей долевой и совместной собственности.

Каждый долевой собственник, в соответствии со ст. 209 ГК РФ, имеет право владеть, эксплуатировать и распоряжаться имуществом. Выделенная доля в натуре при желании ее собственника может в любой момент быть проданной, подаренной, завещанной и сданной в аренду.

Поскольку имущество принадлежит нескольким участникам на праве общей долевой собственности, то в случае совершения любой из перечисленных выше сделок с таким имуществом необходимо соблюдать

установленные законодательно условия. К примеру, перед тем, как продать свою долю участник таких отношений обязан направить остальным собственникам уведомление в письменной форме, содержащее предложение выкупить долю. Это вытекает из требования преимущественного права приобретения доли, что нашло свое закрепление в ст. 250 ГК РФ. Владелец доли может сдать ее в аренду при условии получения от всех участников единогласного согласия либо при наличии судебного постановления. Данное правило имеет отношение как к жилому имуществу, так и нежилому.

Если участники общей долевой собственности не смогли решить мирно вопросы владения и эксплуатации такого имущества, каждый из них имеет право на обращение в суд с требованием выделить его долю в натуре и определить порядок эксплуатации доли общего имущества. Если невозможно выделить долю в чистом виде, например, площадь занимаемой комнаты является меньше площади доли, которая указывается в правоустанавливающих документах, то на всех других участников суд может возложить обязанность выплатить ему денежную компенсацию за ущемление имущественных прав.

В качестве одного из основных принципов гражданского права выступает принцип свободы соглашения. В соответствии с ним не представляется возможным обязать одного из владельцев общего имущества согласиться на продажу этого имущества как целого объекта либо сдать его в аренду. Долевой собственник имеет право на самостоятельное распоряжение своей долей в общем имуществе, но лишь до момента, пока он не нарушает своими действиями интересы остальных участников.

В случае если от использования общего имущества, находящегося в долевой собственности, один из его участников получает доход, он должен его разделить между всеми, с учетом размера долей. К примеру, два брата имеют в долевой общей собственности двухкомнатную квартиру, однако, не проживают в ней. Один из них сдал квартиру в аренду, не уведомив своего брата. Через несколько месяцев брат случайно узнал о проживании квартирантов, ему идея

сама понравилась, однако, со своего брата он потребовал половину дохода, который был получен от сдачи в аренду их общего имущества.

Общая долевая собственность означает не только наличие прав у ее участников, но и обязанности. К таковым относят внесение своевременной уплаты налогов и жилищно-коммунальных услуг, оповещение остальных участников о намерениях в отношении собственной доли, а также такое распоряжение ею, которое не ущемляет права остальных собственников. Данные обязанности должны соблюдаться каждым участником общего имущества, находящегося в собственности, неукоснительно. Поэтому рассмотрим их более подробно.

Размер коммунальных и налоговых платежей распределяется между участниками общей собственности согласно размеру их долей. Если один или несколько собственников уклоняется от этой обязанности, то их задолженности не могут ложиться на более добросовестных участников отношений долевой собственности. Образованные задолженности в судебном порядке взыскиваются с недобросовестных владельцев долевого имущества.

Все долевые собственники имущества несут, в соответствии с положением ст. 210 ГК РФ, бремя по его содержанию. Это означает, что кроме содержания, к примеру, жилого имущества в пределах собственной доли, все владельцы квартиры являются обязанными осуществлять капитальный и текущий ремонт нежилой площади, которая находится в их совместной собственности, к которой относятся коридоры, кухня, ванная комната и др.

Таким образом, сособственники жилого и нежилого помещения являются обязанными поддерживать их в надлежащем состоянии, не допуская тем самым бесхозяйственное обращение с ними, при соблюдении всех прав и законных интересов своих соседей, правила пользования жилыми и нежилыми помещениями, включая правила содержания общего имущества участников общего имущества, находящегося в долевой собственности.

Имущество, которое находится в супружеской собственности, может принадлежать как одному из супругов, так и выступать их общей совместной



собственностью. В первом случае каждый супруг обладает правомочиями собственника, а во втором случае оба супруга обладают правом собственности на имущество без учета того, на чье имя было приобретено данное имущество либо сделаны вклады. В любом случае супруги несут по поводу взаимного содержания общего имущества права и обязанности. Так, оба супруга должны принимать участие в поддержании совместного имущества в надлежащем виде.

Члены крестьянского (фермерского) хозяйства, выступающие как собственники общего имущества – земельного участка сельскохозяйственного назначения, также несут обязанность использовать его лишь по целевому назначению. Причем они обязаны это делать, поскольку если земельный участок такой категории не используется по своему прямому назначению в течение законодательно установленного срока, то в соответствии с ч. 2 ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях<sup>74</sup> (далее – КоАП РФ) это признается административным правонарушением. Такое правило действует в отношении любого земельного участка, обладающего определенным целевым назначением, например, для жилищного строительства, что влечет за собой, в соответствии с ч. 3 п. 8.8 КоАП РФ наложение административного штрафа.

В ст. 13 ЗК РФ на собственников земельного участка, в том числе и следов фермерского хозяйства, также наложена обязанность охранять земли, в связи с чем они обязаны проводить мероприятия по повышению и воспроизводству плодородия, их защите от ветровой и водной эрозии, подтопления, селей, заболачивания, иссушения, вторичного засоления, загрязнения химическими веществами, производственными отходами, микроорганизмами, уплотнения, от зарастания кустарниками и деревьями, сорными растениями, а также сохранять достигнутый уровень мелиорации.

Сособственники общей долевой или совместной собственности не просто несут бремя по содержанию этой собственности, но они являются обязанными

---

<sup>74</sup> Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – № 1 (часть I). – Ст. 1; РГ. – 2020. – № 92.

позаботиться о том, чтобы их общее имущество не выступило как причина нарушения интересов и прав иных лиц. Это также справедливо в отношении того, чтобы распоряжение своей долей в совместном имуществе не могло нарушать права других участников долевой собственности.

### **3.3 Актуальные вопросы института общей собственности**

На основании проведенного исследования можно выявить следующие проблемы института общей собственности и предложить их решения:

1. Несмотря на то, что институт общей собственности занимает одно из центральных мест в российском законодательстве, до сих пор нет достаточно детальной правовой регламентации его основного понятия – «права собственности», что на практике способствует возникновению споров. При этом данная проблема не выступает для отечественного права новой, поскольку на всех предыдущих этапах его развития законодатель при указании в правовых актах на такое право не давал его определения.

В этой связи можно обратиться к опыту других стран. Зарубежный опыт показывает, что законодательное закрепление самого понятия «право собственности» содержит, как правило, список прав собственника, тем самым также нет самого понятия. Но при этом, можно обнаружить и положительные примеры. Так, в положениях Всеобщего Гражданского кодекса Австрии, право собственности раскрывается с двух позиций – в объективном смысле, когда под исследуемым понятием понимается все, что принадлежит кому-либо, то есть телесные и бестелесные вещи; и в субъективном смысле – полномочие лица на распоряжение вещью или доходами по собственному желанию, устранив при этом от данного процесса все иные лица.

Российский законодатель закрепил понимание права собственности в актах гражданского права без его раскрытия, только перечислив в ст. 209-211 ГК РФ права собственника. Поэтому предлагается с учетом большого числа

приведенных в специальной литературе понятий «права собственности» закрепить в гражданском законе следующее его содержание – закрепленная за физическими и юридическими лицами возможность по своему усмотрению и интересу владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом через совершение по отношению к нему действий, не противоречащих действующему закону, и которые не приводят к нарушению прав и охраняемых законом интересов других лиц, при возможности устранить вмешательство иных лиц в сферу его хозяйственного господства.

2. В общей совместной собственности супругов наличие презумпции согласия одного супруга на реализацию вторым супругом сделки с общим имуществом предполагают наличие принципа их равенства в имущественных отношениях. Однако правовое регулирование действующего на сегодняшний день законного режима имущества обладает недостатками, нарушающими права супругов как собственников общего имущества, а также противоречащими законодательным нормам. Применение положения абз. 1 п. 2 ст. 35 СК РФ противоречит ст. 35 Конституции РФ в части осуществления интересов собственника, и ст. 21, 31 и 35 СК РФ, установившие принцип равенства супругов, включая в их имущественных отношениях. Можно сделать вывод о том, что норма семейного законодательства призвано защищать добросовестных приобретателей по сделке, которая заключается одним из супругов по их общему имуществу, а не указывает на право супруга распоряжаться по собственному усмотрению общим супружеским имуществом.

Для того чтобы устранить выявленное правовое нарушение и создать в правовом регулировании определенность, необходимо в ст. 35 СК РФ внести более четкое указание о круге лиц и правовых отношений, к которым презумпция согласия супруга может применяться. Ее применение именно на отношения между супругами, которые являются сособственниками общего имущества, норма закона должна исключить.

В этой связи можно предложить абз. 1 п. 2 ст. 35 СК РФ изложить следующим образом: «При совершении одним из супругов сделки по

распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Указанное предположение распространяется исключительно на правоотношения супругов с третьими лицами».

3. Было выявлено противоречие между нормами ГК РФ и Законом № 74-ФЗ в отношении того, кто распоряжается общим совместным имуществом. Так, в соответствии с п. 2 ст. 253 ГК РФ, правом на совершение сделок с имуществом фермерского хозяйства обладает, любой член хозяйства, являющийся совместной собственностью, а согласно п. 3 ст. 8 Закона № 74-ФЗ, все сделки от имени фермерского хозяйства совершается его главой, что вступает в противоречие с ГК РФ. Возникает вопрос о правовом соответствии этих нормативных положений.

Такое положение возникло и по той причине, что члены хозяйства в обязательном порядке избирают главу, который на основе заключенного соглашения получает право на совершение в интересах всех членов хозяйства распоряжения совместным имуществом. Но несмотря на то, что на практике установленные в п. 2 ст. 8 Закона № 74-ФЗ имеют преимущество перед положениями п. 3 ст. 253 ГК РФ, в судебной практике приоритет отдается положениям ГК РФ.

Поэтому необходимо привести в соответствие федеральное законодательство, указав, что любой из участников совместной собственности крестьянского (фермерского) хозяйства имеет право совершить сделку по распоряжению имуществом хозяйства, находящегося в совместной собственности. Такое приведение в соответствие правовых норм является важным и потому, что несмотря на то, что глава хозяйства осуществляет распоряжение совместным имуществом в интересах самого хозяйства и его членов, но на практике представляется сложным определить, что его действия соответствуют интересам хозяйства.

На практике фермерские хозяйства могут проводить достаточно «крупные» сделки, к которым относится поручительство, кредит, заем, залог, либо сделки, которые связаны с приобретением или отчуждением имущества

хозяйства, составляющего двадцать пять и больше процентов от общего объема.

Так, члены фермерского хозяйства обратились в арбитражный суд с иском о признании заключенного главой хозяйства с банком кредитного договора недействительным. Фермерскому хозяйству была открыта кредитная линия с ограничением суммы до 20 миллионов рублей. Предметом спора выступил факт того, что участники данного хозяйства не давали своего единогласного согласия на совершение такой сделки. Поскольку суд не мог установить ее совершение в личных интересах главы хозяйства, то она была признана как совершенная в интересах самого хозяйства, что позволило отказать в удовлетворении иска<sup>75</sup>.

Тем самым глава хозяйства должен быть ограничен в своем распоряжении совместным имуществом крестьянского хозяйства. Некоторыми исследователями выдвигаются предложения об установлении границ сумм, в пределах которых он может проводить такое распоряжение единолично. К примеру, при выборе главы хозяйства и заключении с ним соглашения можно прописывать условие о том, что он может заключать в отношении находящегося в совместной собственности членов хозяйства имущества сделки на сумму, которая не превышает 200 МРОТ. Это позволит, не отрывая членов хозяйства, решать оперативные вопросы по совместному имуществу и соблюдать их интересы в случае совершения крупных сделок с таким имуществом.

Поэтому предлагается также внести в п. 2 ст. 18 Закона № 74-ФЗ следующее предложение: «Сделки, связанные с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения имущества фермерского хозяйства, стоимость которого составляет двадцать пять и более процентов от общей стоимости имущества фермерского хозяйства могут совершаться главой хозяйства с письменного согласия всех членов фермерского хозяйства, если иное не

---

<sup>75</sup> Решение Арбитражного суда Республики Северная Осетия – Алания от 30 марта 2018 г. по делу № А61-4134/2017 [электронный ресурс]. – Режим доступа <https://sudact.ru/arbitral/doc/IBYGzVUHnOxx/> (дата обращения: 29.05.2020 г.).

предусмотрено между ними соглашением». Такие ограничения будут способствовать избежанию споров, возникающих между членами хозяйства в процессе осуществления его деятельности.

Выявленные законодательные противоречия и сделанные предложения по их устранению будут способствовать уменьшению числа судебных споров в отношении общей долевой и совместной собственности.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

На основании проведенного в выпускной квалификационной работе исследования можно сделать следующие выводы:

1. В основе формирования и развития любого современного общества находятся отношения собственности, особенно ярко проявляющиеся в процессе обособления и отчуждения товарно-материальных ценностей. Отношения собственности выступают как важнейший определяющий фактор формирования в обществе экономических отношений. В современных условиях институт права собственности выступает как один из основных институтов гражданского права Российской Федерации. При этом до сих пор отсутствует его детальное легальное определение в гражданском законодательства, что вызывает дискуссии по его содержанию и пределам применения.

2. Общая собственность представляет собой универсальное явление, которое свойственно во все времена всем правовым порядкам. По своей правовой природе общая собственность выступает как комплексный гражданско-правовой институт, который предлагает как вещные отношения сособственников в качестве единого собственника с третьими лицами, так и отношения между собой в отношении владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Проведение анализа теории отечественного гражданского права показывает, что на сегодняшний день в правовых источниках четкие критерии разделения общей собственности на два вида – общую и долевую.

3. Под общей долевой собственностью понимается совокупность норм права, которые регулируют отношения по принадлежности нескольким лицам одновременно имущества, составляющего единое целое, но в определенных долях. В субъективном смысле она представляет собой право двух и более лиц по своему усмотрению и совместно владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, которое принадлежит им в определенных долях и составляет единое целое.

Актуальным вопросом в изучении общей долевой собственности выступает понимание доли. Под ней понимается измеряемая в ценностном выражении часть стоимости общего имущества. Еще одним актуальным вопросом выступает возможность выдела доли из общего имущества. Если таковые не могут быть определены исходя из правил, закрепленных в законодательстве, либо они не были установлены в соглашении, то, согласно положения п. 1 ст. 125 ГК РФ, они признаются как равные. Но это не может свидетельствовать о том, что в случае любой неопределенности размера долей, они будут для участников отношений собственников равными. Соглашение участников может установить зависимость размера доли от вклада каждого участника в объект общей собственности.

4. Владение, пользование и распоряжение имуществом, которое находится в общей долевой собственности, может осуществляться только в случае получения от всех участников таких отношений согласия. В случае если согласие не было достигнуто, то каждый из участников имеет право на обращение в суд и решение вопроса в судебном порядке. Прекращение отношений по общей долевой собственности наступает при разделе этого имущества, и может измениться при выделе доли из общего имущества одного либо нескольких участников. Раздел находящегося в общей долевой собственности имущества означает прекращение для всех участников отношений общей собственности. Для выдела характерно то, что при выбытии из отношений одного или более собственников, для всех остальных они сохраняются. Оба вида прекращения отношения общей собственности могут происходить по взаимному согласию всех участников, каждый из которых может потребовать выдел. Для реализации данного права не требуется получение согласия от всех остальных участников долевой собственности.

5. В отличие от долевой собственности, совместная собственность может быть образована лишь в случаях, предусмотренных законом. Согласно действующего ГК РФ, в качестве субъектов совместной собственности могут выступать супруги и члены крестьянского (фермерского) хозяйства. Кроме



норм гражданского права, общая совместная собственность регулируется также нормами семейного законодательства, в случае ее возникновения у состоящих в законных супружеских отношениях лиц, и нормами земельного права – для членов крестьянского (фермерского) хозяйства.

Имущество будет считаться совместной собственностью супругов, если соблюдается два следующих условия: имущество было нажито ими во время брака, и оно приобреталось на общие средства. При этом на сегодняшний день супруги имеют право определять самостоятельно режим общего имущества – при заключении брачного договора. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов, в соответствии с положениями п. 1, 2 ст. 35 СК РФ, реализуется с их обоюдного согласия. В действующем ГК РФ также установлена презумпция того, что супруг действует с согласия второго супруга.

Все члены фермерского хозяйства наделяются правом общей совместной собственности на землю и находящееся на нем имущество, если соглашением между ними не устанавливается другой режим имущества. Правом на совершение сделок с имуществом фермерского хозяйства обладает, в соответствии с п. 2 ст. 253 ГК РФ, любой член хозяйства, являющийся совместной собственностью. Но согласно п. 3 ст. 8 Закона № 74-ФЗ все сделки от имени фермерского хозяйства совершается его главой, что вступает в противоречие с ГК РФ и порождает на практике споры.

6. В общем, права собственников общей долевой или совместной собственности сводятся к их свободному и беспрепятственному владению и распоряжению общим имуществом в границах своей доли либо с согласия участников совместной собственности. Такое распоряжение и использование можно осуществляться по собственному желанию и усмотрению.

Однако, общая долевая собственность означает не только наличие прав у ее участников, но и обязанности. К таковым относят внесение своевременной уплаты налогов и жилищно-коммунальных услуг, оповещение остальных участников о намерениях в отношении собственной доли, а также такое распоряжение ею, которое не ущемляет права остальных собственников.

Данные обязанности должны соблюдаться каждым участником общего имущества, находящегося в собственности, неукоснительно. Все долевые собственники имущества несут, в соответствии с положением ст. 210 ГК РФ, бремя по его содержанию. Это означает, что кроме содержания, к примеру, жилого имущества в пределах собственной доли, все владельцы квартиры являются обязанными осуществлять капитальный и текущий ремонт нежилой площади, которая находится в их совместной собственности, к которой относятся коридоры, кухня, ванная комната и др.

Члены крестьянского (фермерского) хозяйства, выступающие как собственники общего имущества – земельного участка сельскохозяйственного назначения, также несут обязанность использовать его лишь по целевому назначению.

На основании проведенного исследования были выявлены следующие проблемы института общей собственности и предложить их решения:

1. Отсутствие легального понятия в законодательстве – «право собственности», что служит возникновению споров. Российский законодатель закрепил понимание права собственности в актах гражданского права без его раскрытия, только перечислив в ст. 209-211 ГК РФ права собственника. Поэтому предлагается с учетом большого числа приведенных в специальной литературе понятий «права собственности» закрепить в гражданском законе следующее его содержание – закрепленная за физическими и юридическими лицами возможность по своему усмотрению и интересу владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом через совершение по отношению к нему действий, не противоречащих действующему закону, и которые не приводят к нарушению прав и охраняемых законом интересов других лиц, при возможности устранить вмешательство иных лиц в сферу его хозяйственного господства.

2. Применение положения абз. 1 п. 2 ст. 35 СК РФ противоречит ст. 35 Конституции РФ в части осуществления интересов собственника, и ст. 21, 31 и 35 СК РФ, установившие принцип равенства супругов, включая в их

имущественных отношениях. Для того чтобы устранить выявленное правовое нарушение и создать в правовом регулировании определенность, необходимо абз. 1 п. 2 ст. 35 СК РФ изложить следующим образом: «При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Указанное предположение распространяется исключительно на правоотношения супругов с третьими лицами».

3. Было выявлено противоречие между нормами ГК РФ и Законом № 74-ФЗ в отношении того, кто распоряжается общим совместным имуществом фермерского хозяйства. Такое положение возникло и по той причине, что члены хозяйства в обязательном порядке избирают главу, который на основе заключенного соглашения получает право на совершение в интересах всех членов хозяйства распоряжения совместным имуществом. Поэтому предлагается также внести в п. 2 ст. 18 Закона № 74-ФЗ следующее предложение: «Сделки, связанные с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения имущества фермерского хозяйства, стоимость которого составляет двадцать пять и более процентов от общей стоимости имущества фермерского хозяйства могут совершаться главой хозяйства с письменного согласия всех членов фермерского хозяйства, если иное не предусмотрено между ними соглашением». Такие ограничения будут способствовать избежанию споров, возникающих между членами хозяйства в процессе осуществления его деятельности.

Выявленные законодательные противоречия и сделанные предложения по их устранению будут способствовать уменьшению числа судебных споров в отношении общей долевой и совместной собственности.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г.) // Российская газета. – 1993. – №237; 2014. – №31. – Ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации Часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301; 2019. – № 52 (часть I). – Ст. 7807.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147; 2020. – № 12. – Ст. 1658.
4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ // СЗ РФ. – 2002. – № 1 (часть I). – Ст. 1; РФ. – 2020. – № 92.
5. Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» // СЗ РФ. – 2003. – № 24. – Ст. 2249; 2014. – № 26 (часть I). – Ст. 3377.
6. Основы Гражданского Законодательство Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-1) (в ред. от 26 ноября 2001 г. № 147-ФЗ) // Ведомости ВС СССР. – 1991. – № 26. – Ст. 733; СЗ РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4553 (утратили силу).
7. Гражданский кодекс РСФСР (утв. ВС РСФСР 11 июня 1964 г.) (в ред. от 26 ноября 2001 г.) // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407 (утратил силу).
8. Постановление ВЦИК от 11 ноября 1922 г. «О введении в действие Гражданского кодекса РСФСР» (1 июня 1932 г.) Известия ВЦИК. – 1922. – № 256 (утратил силу).

## Материалы судебной практики

1. Постановление Пленума Верховного суда РФ и Высшего арбитражного суда РФ от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением ч. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации» // РГ. – 1996. – № 152.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень ВС РФ. – 2015. – № 8.
3. Определение Верховного суда РФ от 27 декабря 2015 г. по делу № 308-ЭС16-10315, А32-18401/2015 [электронный ресурс]. – Режим доступа <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-27122016-po-delu-n-308-es16-10315-a32-184012015/> (дата обращения: 05.05.2020)
4. Определение Верховного суда РФ от 28 марта 2016 г. № 307-ЭС16-1885 [электронный ресурс]. – Режим доступа <https://base.garant.ru/71366122/> (дата обращения: 05.05.2020)
5. Определение Верховного суда РФ от 15 мая 2018 г. № 60-КГ18-1 [электронный ресурс]. – Режим доступа <https://legalacts.ru/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-15052018-n-11-kg18-11/> (дата обращения: 05.05.2020)
6. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 14.03.2011 г. № 2378 [электронный ресурс]. – Режим доступа <https://ppt.ru/newstext.phtml?id=56291>
7. Обзор судебной практики Верховного суда Республики Татарстан по гражданским делам за 4 квартал 2009 года [электронный ресурс]. – Режим доступа <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/8053925/>
8. Решение Арбитражного суда Республики Северная Осетия – Алания от 30 марта 2018 г. по делу № А61-4134/2017 [электронный ресурс]. – Режим доступа <https://sudact.ru/arbitral/doc/IBYGzVUHnOxx/> (дата обращения: 29.05.2020 г.)

## Литература

1. Алибалаев, А. К. Общие положения о праве собственности / А. К. Алибалаев // Научные исследования. – 2017. – Т. 2. – № 6 (17).
2. Алиев, Ф. М. Развитие отношений собственности как инструмент социально-экономической политики государства / Ф. М. Алиев // Региональные проблемы преобразования экономики. – 2018. – № 3 (25).
3. Бабаян, К. В. Критерии разграничения общей собственности на виды в теории гражданского права и действующем законодательстве / К. В. Бабаян, О. Д. Скорицкая, Л. А. Шигонина // Молодежный научный вестник. – 2017. – № 4.
4. Бондаренко, Н. Л. Имущественные отношения супругов как предмет правового регулирования гражданского и семейного права / Н. Л. Бондаренко, Т. М. Халецкая // Вестник Омского университета. – 2019. – Т. 16. – № 4.
5. Бутаева, Э. С. Социально-правовая сущность права собственности / Э. С. Бутаева // Актуальные вопросы экономических наук. – 2019. – № 45.
6. Бутова, Е. А. Доля в праве общей долевой собственности : теоретический и законодательных подход / Е. А. Бутова, Д. Н. Колычев // Известия Юго-Западного государственного университета. – 2018. – № 1-1.
7. Гаврилов, Е. В. Понятие и признаки права собственности : комплексный подход / Е. В. Гаврилов // Законодательство и экономика. – 2018. – № 11.
8. Гильмутдинов, Э. Д. Применение права преимущественной покупки в ходе реализации имущества должника на торгах / Э. Д. Гильмутдинов // Вестник экономики, права и социологии. – 2013. – № 4.
9. Гордевская, О. Н. Преимущественное право в режиме общей долевой собственности / О. Н. Гордевская // Теория и практика правоведения. – 2019. – № 1 (15).
10. Гражданское право : учебное пособие / под ред. С. С. Алексеева. – М. : Проспект, 2016.
11. Гражданское право. Общая и особенная части : учебник / под ред. В. А. Белова. – М. : АО «Центр ЮрИнфоР», 2017.

12. Гражданское право : актуальные проблемы теории и практики / под ред. В. А. Белова. – М. : Юрайт, 2019.
13. Гражданское право : учебник : в 2-х т. / под ред. Б. М. Гонгало. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Статут, 2018. – Т. 2.
14. Гражданское право : учебник / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Юристъ, 2018.
15. Добровинский, А. А. Проблемы толкования пункта 2 статьи 35 Семейного кодекса РФ в российской правовой науке и судебной практике / А. А. Добровинский // Lex Russia. – 2020. – № 3 (160).
16. Долганова, И. В. Актуальные проблемы гражданского права : учебник / И. В. Долганова, Д. В. Ерофеева, О. В. Ефимова и др.; под ред. д.ю.н., проф. Р. В. Шагиевой. – М. : Юстиция, 2019.
17. Егоров, Ю. П. Правовой режим сделок как средство индивидуального гражданско-правового регулирования : монография / Ю. П. Егоров. – Екатеринбург, 2018.
18. Елисеева, А. А. Собственность супругов: в поиске эффективного правового регулирования / А. А. Елисеева // Вестник Московского государственного областного университета. – 2020. – № 1.
19. Захарова, С. Н. Совместная собственность супругов и собственность каждого супруга / С. Н. Захарова // Научный журнал. – 2019. – № 10 (44).
20. Иванов, А. М. Основания прекращения общей долевой собственности / А. М. Иванов // Проблемы законности. – 2014. – № 126.
21. Иванова, С. Г. Правовое регулирование общей собственности / С. Г. Иванова // Российское государствоведение. – 2018. – № 4.
22. Калятин, В. О. Развитие системы регулирования распоряжения правами на интеллектуальную собственность в России / В. О. Калятин // Имущественные отношений в Российской Федерации. – 2018. – № 2 (197).
23. Коваленко, Ю. Н. Соглашения сособственников в праве общей долевой собственности : правовая квалификация / Ю. Н. Коваленко // Общество : политика, экономика, право. – 2018. – № 9 (62).

24. Козьменко, О. Г. Модели общей собственности по гражданскому законодательству Российской Федерации: монография / О. Г. Козьменко. – Ростов н/Д, 2019.
25. Краснова, С. А. Вещные иски титульных владельцев / С. А. Краснова // Журнал российского права. – 2018. – № 9.
26. Куликова, С. В. Специфика права на долю в общей долевой собственности / С. В. Куликова, А. М. Прилуцкий // Инновационная экономика: перспективы развития и совершенствования. – 2018. – № 2 (12).
27. Маланина, Е. Н. Сравнительно-правовой анализ института владельческой защиты в российском и зарубежном гражданском праве / Е. Н. Маланина, В. В. Бутина // Сибирское юридическое обозрение. – 2018. – Т. 15. – № 2.
28. Мантул, Г. А. Институт собственности в Советском государстве / Г. А. Мантул // Философия права. – 2018. – № 5 (66).
29. Маркова, М. Г. Понятие и содержание права общей собственности / М. Г. Маркова // Очерки по гражданскому праву. – СПб., 2017.
30. Мисник, Н. Н. Право собственности трудового хозяйства : монография / Н. Н. Мисник. – СПб., 2018.
31. Махмудова, Ю. Р. К вопросу о собственности и праве собственности / Ю. Р. Махмудова // Международный научный альманах. – 2018. – № 1 (1).
32. Нетишинская, Л. Ф. О некоторых вопросах, связанных с гражданско-правовым режимом имущества крестьянского (фермерского) хозяйства / Л. Ф. Нетишинская, С. А. Куемжиева // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2014. – № 2.
33. Палов, В. П. Категория собственности в российском гражданском праве / В. П. Павлов // Экономическая наука современной России. – 2019. – № 1.
34. Портнова, Е. В. Место права владения в системе вещных прав / Е. В. Портнова, А. В. Мушков // Наука. Общество. Государство. – 2018. – № 4 (16).



35. Пристанскова, Н. И. Дарение доли жилого помещения: проблемы правового регулирования / Н. И. Пристанскова // Ленинградский юридический журнал. – 2018. – № 2 (52).
36. Российское гражданское право : учебное пособие / под ред. Л. В. Щенникова. – М. : Статут, 2017.
37. Сакаева, З. Л. Брачный договор и его актуальность в современной России / З. Л. Сакаева // Научно-методический журнал Омского ГАУ. – 2019. – № 4 (19).
38. Сеницын, С. А. Абсолютные и относительные субъективные гражданские права : проблемы теории / С. А. Сеницын // Журнал российского права. – 2018. – № 2.
39. Суханов, Е. А. Российское гражданское право: учебное пособие. В 2-х т. Т. 1 / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2018.
40. Суханов, Е. А. Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – М. : Юридическая литература, 2019.
41. Тараборин, Р. С. Свод законов гражданских Российской империи 1832 г.: генезис законодательной конструкции / Р. С. Тараборин // Вопросы управления. – 2018. – № 2 (14).
42. Умуркулов, М. К. Понятие и определение доли в общей собственности / М. К. Умуркулов // Вестник Московского университета. – 2018. – № 3.
43. Феоктистов, А. В. Актуальные проблемы института права собственности в Российской Федерации / А. В. Феоктистов, И. М. Лысенко, М. Н. Шишова // Наука. Общество. Государство. – 2018. – Т. 4. – № 2 (14).
44. Филатова, У. Б. Концепции права общей долевой собственности и их законодательное закрепление в России и странах романо-германской правовой семьи / У. Б. Филатова // Российское правосудие. – 2018. – № 10.
45. Филатова, У. Б. О судебной практике разрешения споров, связанных с определением гражданами порядка пользования общими жилыми

помещениями / У. Б. Филатова // Арбитражный и гражданский процесс. – 2011. – № 12.

46. Фогель, В. А. Осуществление права общей собственности в жилищной сфере : монография / В. А. Фогель. – М., 2018.

47. Фоков, А. П. Проблемы права общей собственности : теоретические и практические аспекты / А. П. Фоков. – Рязань, 2018.

48. Хакимзянова, М. Т. Правовое регулирование общей собственности / М. Т. Хакимзянова // Молодой ученый. – 2017. – № 42.

49. Цуканов, О. В. правовой режим имущества крестьянского (фермерского) хозяйства // О. В. Цуканов, И. В. Подольская // Общество и право. – 2011. – № 2 (34).

50. Шигонина, Л. А. Брачный договор в РФ как самостоятельный способ возникновения права собственности / Л. А. Шигонина, И. Ю. Тихомирова // Крымский научный вестник. – 2018. – № 4.