

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2020.76.95.004

Проблемы общей долевой и совместной собственности на недвижимое имущество

Чумакова Ольга Вячеславовна

Кандидат юридических наук,
Национальный исследовательский
Московский государственный строительный университет,
129337, Российская Федерация, Москва, Ярославское шоссе, 26;
e-mail: 7406976@gmail.com

Аннотация

Институт права собственности на недвижимое имущество занимает важное место в системе гражданского права России. В то же время наличие значительного количества законодательных противоречий и проблемных ситуаций, которые возникают в связи с приобретением права собственности, его реализацией и прекращением, вызывает научный интерес в этой сфере отношений.

Несмотря на то, что в ч. 2 ст. 252 ГК РФ указывается, что выплата денежной компенсации может осуществляться только с согласия совладельца имущества, судебная практика может по-разному трактовать и применять нормы закона. Подобные несогласованности вызывают противоречия при применении норм гражданского законодательства и реализации принципа о равенстве всех перед законом, справедливости и разумности норм гражданского права, что свидетельствует о необходимости дальнейшего исследования этого вопроса.

Для цитирования в научных исследованиях

Чумакова О.В. Проблемы общей долевой и совместной собственности на недвижимое имущество // Вопросы российского и международного права. 2020. Том 10. № 8А. С. 26-31. DOI: 10.34670/AR.2020.76.95.004

Ключевые слова

Общая собственность, долевая собственность, недвижимое имущество.

Введение

Что касается правомочий собственника по распоряжению общим имуществом, то они закрепляются в ст. ст. 252, 253 ГК РФ. Так, согласно ч. 1 ст. 252 ГК РФ, совладелец имеет право на выдел в натуре доли из имущества, находящегося в общей долевой собственности [Хаскельбер, 2018]. Если выдел в натуре доли из общего имущества не допускается согласно закону или является невозможным, совладелец, который желает выдела, имеет право на получение от других совладельцев денежной или другой материальной компенсации стоимости его доли [Шершеневич, 1911].

Компенсация совладельцу может предоставляться только с его согласия [Шеметова, 2017]. Право на долю в праве общей долевой собственности у совладельца, получившего такую компенсацию, прекращается со дня ее получения [Андреев, 2019].

Следует отметить, что исследование судебной практики по этой категории показывает, что суды на практике по-разному трактуют и, соответственно, применяют предписания закона, в частности, в части уплаты денежной компенсации только при согласии собственника [Певницкий, Чефранова, 2016]. Например, в феврале 2014 г. ЛИЦО_1 обратился в суд с иском к ЛИЦО_2 о прекращении права на долю в имуществе, которое принадлежит им на праве общей долевой собственности, с уплатой денежной компенсации¹.

Основная часть

Истец отметил, что им с ответчицей на праве общей долевой собственности принадлежит трехкомнатная квартира в г. Белгород, в частности, его доля составляет 73/100, а доля ответчицы 27/100. Также на праве общей совместной собственности им принадлежит гараж в Белгородском гаражностроительном кооперативе.

Сославшись на то, что доля ответчицы в квартире незначительна и не может быть выделена в натуре, совместное пользование квартирой и гаражом не возможно из-за неприязненных отношений между ними после расторжения брака, а также учитывая, что такое прекращение не причинит существенного вреда интересам ответчицы и членам ее семьи, поскольку после расторжения брака она выбыла на постоянное проживание в Беларусь, гражданство которой приобрела, истец просил прекратить право собственности ответчицы на ее долю квартиры и 1/2 доли гаража и взыскать с него в ее пользу соответствующую денежную компенсацию. Пермский районный суд решением от 26.10.2013 г. первоначального иска удовлетворил полностью и прекратил право собственности на имущество ЛИЦА_2, назначив уплату денежной компенсации ЛИЦУ_2 без ее согласия.

После поданной апелляции ЛИЦО_2 на решение суда первой инстанции о лишении ее права собственности, дело рассматривала коллегия судей Судебной палаты в гражданских делах Верховного Суда РФ, которая пришла к выводу, что суд первой инстанции, принимая решение о прекращении прав ЛИЦА_2 на долю в имуществе, которое принадлежит ей по праву общей долевой собственности, со взысканием в ее пользу с ЛИЦА_1 с соответствующей денежной компенсацией, исходил из того, что доля ЛИЦА_2 является незначительной и не может быть выделена в натуре, квартира является неделимой, совместное пользование ею из-за

¹ По материалам <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/122420802/>

неприязненных отношений между сторонами невозможно, к тому же такое прекращение не нанесет существенного вреда ЛИЦУ_2 и членам ее семьи.

Такой вывод основывался на положениях ч. 1 ст. 252 ГК РФ - право лица на долю в общем имуществе может быть прекращено по решению суда на основании иска других совладельцев при таких условиях [Жаботинский, 2014]:

- доля является незначительной и не может быть выделена в натуре;
- вещь неделимая;
- совместное владение и пользование имуществом невозможно;
- такое прекращение не причинит существенного вреда интересам совладельца и членам его семьи.

Согласно действующему законодательству, земельный участок может принадлежать по праву собственности не только одному, а двум и более лицам одновременно, между которыми возникает общая собственность на земельный участок, имеющий отдельный кадастровый номер [Зинченко, Тютюник, 2012]. При этом общий земельный участок, как объект права собственности, образует единое целое. Следовательно, право каждого из совладельцев касается всего объекта в целом, а не части земельного участка [Кузнецова, 2014].

Отношения участников общей собственности всех третьих лиц и отношения между самими сосособственниками исходят из того, что земельный участок, являясь самостоятельным единым объектом, принадлежит двум и более лицам, перечень которых закреплен в ст. 6 Земельного кодекса РФ. Определяющее значение для общей собственности на земельный участок имеет единство этого объекта и множественность субъектов, между которыми это право возникает.

Множественность субъектного состава и единство земельного участка, как объекта общей собственности - главные признаки общей собственности, которая не относится к смешанной форме собственности [Крюкова, 2019]. Земельное законодательство различает только три самостоятельные формы собственности на землю: частную, коммунальную и государственную.

Земельные правоотношения относительно общей собственности на земельный участок делятся на два вида: внутренние и внешние. Если отношения участников общей собственности на земельный участок с третьими лицами по своей природе являются абсолютными, то есть внешними, то отношения между самими сосособственниками общего участка – относительными, то есть внутренними [Иванов, 2014].

На основе анализа признаков права общей собственности на земельный участок по земельному и гражданскому законодательству утверждается, что право совместной собственности на земельный участок следует понимать как разновидность права собственности, принадлежащее двум или более участникам земельных отношений одновременно (что указывает на множественность субъектов) на один и тот же объект – земельный участок, который характеризуется единством, что подтверждается наличием кадастрового номера земельного участка.

Объектом права общей долевой собственности на земельный участок могут выступать только земли, сформированные и индивидуализированные в виде отдельных самостоятельных земельных участков, поставленных на кадастровый учет и которым присвоен кадастровый номер.

Из сказанного следует, что на законодательном уровне, в частности, в Земельном кодексе РФ, требует закрепления классификация земельных участков на делимые и неделимые. К разделяемым следует относить земельный участок, который без изменения своего целевого назначения и без нарушения противопожарных, санитарных, экологических, строительных и

других обязательных норм, и правил, может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок. В противном случае он должен считаться юридически неделимым.

Следует отметить, что доля в праве общей долевой собственности на земельный участок как специфического объекта данного вида права собственности, является самостоятельным объектом земельных прав и обязанностей совладельцев. Каждый сособственник может реализовать свое право на отчуждение принадлежащей ему доли, выделении ее в натуре (на местности) при условии, что земельный участок относится к разделяемым, и т. п.

Установлено, что долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, как объект отношений, возникающих у каждого совладельца по поводу данного права, следует считать производным объектом, который обусловлен и непосредственно связан с индивидуально определенным, единственным земельным участком – объектом права общей долевой собственности на этот участок [Певницкий, Чефранова, 2016].

Отношения общей долевой собственности формируются фактически относительно двойного объекта:

- 1) земельного участка как объекта права общей долевой собственности;
- 2) доли в праве общей долевой собственности на земельный участок каждого совладельца.

Множественность субъектов права общей долевой собственности на земельный участок, как характерная черта общей собственности может быть представлена различными субъектами, имеющими свой, присущий только им, правовой статус. Они, в частности, могут представлять, как частную, так и публичную собственность, но не создают единого группового субъекта, выступая отдельными совладельцами. Объединяющим моментом множественности субъектного состава общей долевой собственности на земельный участок выступает общий интерес в обеспечении рационального и эффективного использования общего земельного участка при осуществлении хозяйственной и иной деятельности [Никифорова, 2019].

Обосновано, что субъекты отношений, которые формируются относительно права общей долевой собственности на земельный участок, в определенной степени автономны. Это означает, что права и обязанности одного совладельца не выступают источником прав и обязанностей другого субъекта при владении, пользовании и распоряжении общим земельным участком [Егоров, 2012].

В субъектном составе отношений общей долевой собственности на земельный участок, самостоятельное место занимают государство и территориальные общины. От их имени собственнические полномочия реализуют соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления на основании, в пределах полномочий и в способах, определенных Конституцией и законами РФ.

Заключение

Итак, несмотря на то что в ч. 2 ст. 252 ГК РФ указывается, что выплата денежной компенсации может осуществляться только с согласия совладельца имущества, судебная практика может по-разному трактовать и применять нормы закона. Подобные несогласованности вызывают противоречия при применении норм гражданского законодательства и реализации принципа о равенстве всех перед законом, справедливости и разумности норм гражданского права, что свидетельствует о необходимости дальнейшего исследования этого вопроса.

Библиография

1. Хаскельберг Б. Л., Ровный В. В. Консенсуальные и реальные договоры в гражданском праве. - М., 2018. - С. 20.
2. Шеметова Н. Ю. Переход права на недвижимое имущество в российском законодательстве // Право и экономика. - 2017. - № 2. - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
3. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. - М., 1911. - С. 256-265.
4. Никифорова Е. Ещё не собственник, но уже не арендатор // ЭЖ-Юрист. - 2019. - № 6. - Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
5. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 23 ноября 2012 г. по делу № А11-241/2012. - Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
6. Андреев Ю. Н. Механизм гражданско-правовой защиты. - М. : Норма : Инфра-М, 2019. - Доступ из справ.-правовой системы «Гарант».
7. Подшивалов Т. П. Негаторный иск: проблемы теории и правоприменительной практики // Российский судья. - 2018. - № 10. - Доступ из справ.-правовой системы «Консультант-Плюс».
8. Егоров А. В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав собственников // Вестник гражданского права. 2012. Т. 12. № 4. С. 4—41.
9. Певницкий С. Г., Чедранова Е. А. Многоквартирные дома: проблемы и решения. М. : Статут, 2016.
10. Егоров А. В. Общая долевая собственность: механизм защиты прав собственников // Вестник гражданского права. — 2012. — Т. 12. — № 4. — С. 4—41.
11. Жаботинский М. В. Корпоративные отношения как предмет гражданского права // Юрист. — 2014. — № 6. — С. 4—8.
12. Зинченко С. А., Тютюник П. Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России: проблемы, решения // Северо-Кавказский юридический вестник. № 1. 2012. С. 257.
13. Кузнецова Л. В. Некоторые проблемы осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Журнал российского права. № 4. 2014. С. 318.
14. Крюкова, Ю. О. Нюансы и подводные камни общей долевой собственности / Ю. О. Крюкова. — Текст : непосредственный // Молодой ученый. — 2019. — № 22 (260). — С. 321-323. — URL: <https://moluch.ru/archive/260/59707/>
15. Иванов А. М. Основания прекращения общей долевой собственности // Проблемы законности. № 126. 2014. С. 156.

Problems of shared and joint ownership of real estate

Ol'ga V. Chumakova

PhD in Law,
National Research Moscow State University of Civil Engineering,
129337, 26, Yaroslavskoye highway, Moscow, Russian Federation;
e-mail: 7406976@gmail.com

Abstract

The Institute of property rights to real estate occupies an important place in the Russian civil law system. At the same time, the existence of a significant number of legislative contradictions and problematic situations that arise in connection with the acquisition of property rights, their implementation and termination, is of scientific interest in this area of relations.

Despite the fact that part 2 of article 252 of the civil code of the Russian Federation States that payment of monetary compensation can only be made with the consent of the co-owner of the property, judicial practice may interpret and apply the law in different ways. Such inconsistencies cause contradictions in the application of civil legislation and the implementation of the principle of equality of all before the law, justice and reasonableness of civil law, which indicates the need for further research on this issue.

Ol'ga V. Chumakova

For citation

Chumakova O.V. (2020) Problemy obshchei dolevoi i sovmestnoi sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo [Problems of shared and joint ownership of real estate]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 10 (8A), pp. 26-31. DOI: 10.34670/AR.2020.76.95.004

Keywords

Common property, shared ownership, real estate.

References

1. Haskelberg B. L., Rovny V. V. Consensual and real contracts in civil law. Moscow, 2018.P. 20.
2. Shemetova N. Yu. Transition of the right to real estate in the Russian legislation Law and Economics.2017.No. 2.access from the Internet.-legal system "ConsultantPlus".
3. Shershenevich G. F. Textbook of Russian civil law.M., 1911.P. 256-265.
4. Nikiforova E. Not yet the owner, but no longer the tenant *Ezh-Lawyer*.2019.№ 6. -Access from the reference.-the Garant legal system.
5. Resolution of the Federal Volga-Vyatka region from 23 November 2012 in case number A11-241/2012. -Access from the Internet.-legal system "ConsultantPlus".
6. Andreev Yu. N. Mechanism of civil and legal protection.M.: Norm : Infra-M, 2019. -Access from the Internet.
7. Podshivalov T. P. Negatory claim: problems of theory and law enforcement practice *Russian judge*.2018.No. 10.access from the Internet.-legal system "Consultant-Plus".
8. Egorov A.V. Shared ownership: mechanism for protecting the rights of co-owners *Bulletin of civil law*. 2012. Vol. 12. No. 4. Pp. 4-41.
9. Pevnitsky S. G., Chefranova E. A. multi-Apartment buildings: problems and solutions. M. : Statute, 2016.
10. Egorov A.V. Shared ownership: mechanism for protecting the rights of co-owners *Bulletin of civil law*. — 2012. — Vol. 12. — No. 4. — S. 4-41.
11. Jabotinsky, M. V. Corporate relations as a subject of civil law *the Lawyer*. — 2014. — No. 6. — C. 4-8.
12. Zinchenko S. A., Tyutyunik P. N. Common ownership in civil law of Russia: problems, solutions *North Caucasus legal Bulletin*, no. 1, 2012, p. 257.
13. Kuznetsova L. V. some problems of implementation of the pre-emptive right to purchase a share in the right of shared ownership *journal of Russian law*, No. 4. 2014. P. 318.
14. Kryukova, Yu.O. Nuances and pitfalls of shared ownership / Yu. O. Kryukova. — Text : direct *Young scientist*. — 2019. — № 22 (260). — Pp. 321-323. — URL: <https://moluch.ru/archive/260/59707/>
15. Ivanov a.m. Grounds for termination of shared ownership *Problems of legality*. No. 126. 2014. p. 156.