

УДК 34

DOI: 10.34670/AR.2023.41.28.019

## Этапы развитие правового регулирования общей долевой собственности в России

**Абесалашвили Маринэ Зауровна**

Кандидат юридических наук,  
заместитель директора по научной работе  
и дополнительному образованию,  
Кубанский казачий государственный институт  
пищевой индустрии и бизнеса (филиал)  
Московского государственного университета технологий  
и управления им. К.Г. Разумовского  
(Первого казачьего университета) в г. Темрюке,  
353500, Российская Федерация, Темрюк, ул. Советская, 4;  
e-mail: abesala\_m@mail.ru)

**Савина Светлана Викторовна**

Кандидат социологических наук,  
доцент кафедры правовых дисциплин,  
Филиал Адыгейского государственного университета  
в г. Белореченске,  
352633, Российская Федерация, Белореченск, ул. 8 Марта, 57/1;  
e-mail: imyokki8@icloud.ru

**Мирзоян Регина Эдуардовна**

Кандидат юридических наук,  
доцент кафедры гражданского и арбитражного процесса,  
Адыгейский государственный университет,  
385000, Российская Федерация, Майкоп, ул. Первомайская, 208;  
e-mail: mir-regina@yandex.ru)

### Аннотация

Институт общей долевой собственности прошел довольно длинный путь развития. Авторы проанализировали источники, в которых содержались упоминания о долевой собственности. Отобразили некоторые этапы развития законодательства. Сделаны выводы о том, что в советское время в связи с отсутствием в советском законодательстве частной собственности сужается сфера регулирования общей долевой собственности. Сделали выводы о том, что постсоветский период развития ознаменован появлением частной собственности и развитием рыночных отношений, в этот период принимается действующий до настоящего времени Гражданский кодекс РФ 1994 г. Анализ развития законодательства, регулирующего общую долевую собственность, позволил разделить

историю развития на несколько наиболее значимых периодов: дореволюционный, советский и постсоветский.

#### **Для цитирования в научных исследованиях**

Абесалашвили М.З., Савина С.В., Мирзоян Р.Э. Этапы развитие правового регулирования общей долевой собственности в России // Вопросы российского и международного права. 2023. Том 13. № 3А. С. 177-183. DOI: 10.34670/AR.2023.41.28.019

#### **Ключевые слова**

Общая долевая собственность; институт долевой собственности; Русская Правда; Псковская судная грамота; Соборное уложение; Основы гражданского законодательства.

## **Введение**

Изучение сущности и правовой природы собственности, и в частности, права общей долевой собственности, является одним из наиболее популярных вопросов цивилистической науки.

Отношения общей собственности являются древнейшим правовым институтом. В науке и истории гражданского права имеются лишь отрывочные представления о том, как зародился и развивался институт долевой собственности в русской истории

## **Основное содержание**

Вопрос возникновения права общей долевой собственности является дискуссионным. По мнению российского юриста, профессора А. Кранихфельда, «на ранних этапах становления российского государства собственность находилась в общем владении рода, так как сами славяне жили каждый своим родом, обрабатывали землю, которая была их основной ценностью, отчуждение земли частным актом в рассматриваемую эпоху было немыслимо» [Кранихфельд, 1834, с. 52].

Первым и основным источником, нашедшим отдаленные упоминания о долевой собственности, является Русская Правда. Она является древнейшим памятником российского законодательства X-XI веков [Абесалашвили, Мамий, 2020, с. 25].

В Русской Правде закреплялось положение о наследовании имущества несколькими лицами, когда родственники становились долевыми собственниками. Устанавливалось два варианта владения наследуемым имуществом после смерти родителей: совместное владение и равный раздел между братьями.

Распоряжаться общей собственностью отдельные члены могли только с согласия всех сособственников – принцип всеобщего согласия. Этот принцип сохранился до настоящего времени как один из основополагающих принципов общей долевой собственности.

Институт общей собственности в Древнерусском государстве зародился раньше частной собственности. Собственность имеет черты общей семейной собственности. Кроме того, в рассматриваемый период сформировался основополагающий принцип абсолютного согласия сособственников.

Следующим этапом развития законодательства о долевой собственности в России XV века является принятие Псковской судной грамоты, содержащей 120 статей, регламентирующих различные стороны русской жизни. Не смотря на большую схожесть с Русской правдой, в

Псковской судной грамоте значительное место занимают вопросы регулирования гражданских правоотношений, в частности, отношений общей собственности.

В Псковской грамоте впервые четко сформулированы положения, фиксирующие и регулирующие право общей долевой собственности. Общая собственность имеет черты долевой собственности: каждый участник несет ответственность за свою часть и каждый и каждому предоставлено право «отыскать долю» от общей прибыли. Общая собственность именуется как «живучи в одном хлебе», а каждый сособственник – «сябров». Установлены способ образования общей собственности – наследование, и ее прекращения – раздел [Мартысевиц, 1951, с. 80].

В период зарождения централизованного государства институт общей долевой собственности прошел значительную эволюцию развития: общая собственность приобрела долевой характер, появилось право преимущественной покупки доли.

В период Московского царства эволюция законодательства о долевой собственности не останавливалась, принимались акты, способствующие ее развитию.

К началу XVIII века Россия вступает в эпоху Империи, вслед за экономическим ростом совершенствуется и законодательство, имея при этом уже сложившийся довольно прочный фундамент.

Все разработанные правила были объединены и детализированы в 1826 г. в Своде законов гражданских, который даже имел отдельную главу X, посвященную общей собственности. Так, впервые на законодательном уровне, в статье 543 (том X, ч. I Свода) закреплено определение права общей собственности, как права собственности, принадлежащее двум и многим лицам на одно и то же имущество (другое наименование – право общего владения) [Тютрюмов, 2004, с. 59]. Интерес вызывает то, что в этом документе законодатель все так же не использует привычное нам понятие «доля в праве», а применяет термин «жребий», а так же отождествляет понятия «право общей собственности» и «право владения».

Сводом законов устанавливался так же круг объектов права общей собственности: неделимое имущество и имущество, подлежащее разделу.

Основные документы, регламентирующие отношения общей долевой собственности в дореволюционный период развития законодательства об общей долевой собственности, следующие: Русская правда, Соборное уложение 1649г., Свод законов Российской империи 1826г.

Вместе с тем, в дореволюционный период действовали нормы, которые, по нашему мнению, могли бы быть реализованы современным законодателем: обязанность по возмещению убытков за принятие неверного решения при управлении общим имуществом, а так же нормы о страховании вещи, находящейся в общедолевой собственности.

Хоть институт долевой собственности достиг, на наш взгляд, прогрессивного уровня, но имелись и вопросы, оставшиеся за рамками законодательного регулирования, например, механизм реализации права преимущественной покупки, осуществление сособственниками полномочий владения общим имуществом. Однако в связи с революцией 1917 г. данный источник права не смог получить свое дальнейшее развитие.

Советский период развития государства неразрывно связан с господством советской (государственной) собственности на объекты недвижимости, предприятия и инфраструктуру.

Первым советским кодифицированным актом является Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 1922 г. (далее по тексту – Гражданский кодекс РСФСР 1922 г.), в котором впервые на законодательном уровне было закреплено понятие общей долевой собственности, под которой понималось «отношение

принадлежности права собственности двум или нескольким лицам сообща, по долям».

Согласно содержанию вышеупомянутого кодекса «правомочия владения, пользования и распоряжения осуществлялись в соответствии с волей большинства сособственников (по количеству голосов), если решение не принималось единогласно» [Абесалашвили, Благова, 2020, с. 13].

Кодексом РСФСР 1922 г. устанавливались так же обязанности нести бремя содержания имущества пропорционально доли и соблюдать при отчуждении доли права преимущественной покупки, принадлежащего другим участникам долевого собственности. В разные периоды суды исходили из различных позиций. Первоначально судьи, рассматривая дела данной категории, придерживались такой позиции: сособственник в соответствии с правом преимущественной покупки мог требовать перевода на него всех прав и обязанностей покупателя с принятием на себя всех расходов. В последующем суды стали признавать, что невозможно перевести на истца, предъявившего иск о недействительности сделки, права приобретателя доли [Генкин, 1961, с. 148].

В итоге, уже на законодательном уровне, в ст. 120 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. был установлен порядок защиты указанного права: возможность сособственника предъявить иск о переводе на себя прав и обязанностей покупателя.

В ст. 65 Гражданского кодекса РСФСР 1922г. было предусмотрено право участника долевого собственности на выдел доли, если это не противоречило закону или договору с другими сособственниками. Выдел доли был возможен по соглашению сторон, а в случае не достижения такого соглашения – решением суда.

В этот период в доктрине гражданского права уже осуществлялось разделение общей собственности на долевую и совместную, с определением к последней имущества супругов и колхозного двора [Зимелева, 2009, с.198 ].

Как видно, Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. содержал не достаточно норм регулирования отношений общей собственности, в связи, с чем правовые пробелы вынуждены были заполняться ведомственными актами и судебными решениями.

В 1961 г. Советским государством были приняты Основы гражданского законодательства (далее по тексту – Основы законодательства).

В Основы законодательства закреплялась всего одна ст. 26, посвященная общей собственности, в которой был установлен субъектный состав права общей собственности, а так же впервые на законодательном уровне производилось деление общей собственности на долевую (с определением долей) и совместную (без определения долей).

Следующим этапом развития законодательства в рассматриваемой сфере стало принятие Гражданского кодекса Российской Советской Федеративной Социалистической Республики в 1964 г. (далее по тексту – Гражданский кодекс РСФСР 1964 г.), глава 12 которого была посвящена общей собственности и состояла из 19 статей, регулирующих особенности общей собственности [Абесалашвили, Благова, 2020].

Гражданский кодекс 1964 г. предусматривал следующие права собственников: право на отчуждение своей доли другому лицу; преимущественное право покупки. И здесь стоит обратить особое внимание на тот факт, что в отличие от всех предшествующих нормативных актов, Гражданский кодекс 1964 г. детально регламентировал механизм реализации права преимущественной покупки доли.

## Заключение

Важно отметить, в советский период происходило развитие не только законодательства, регулирующего права общей долевой собственности, но теоретических научных разработок. Научно-правовые работы этого времени рассматривают базовые понятия института общей собственности, используя сравнительный анализ иностранного опыта, но больше отражая его как чуждый советскому пространству.

Таким образом, анализ советского периода развития гражданского законодательства позволяет сделать несколько выводов:

1) отсутствие в советском праве частной собственности сузило сферу регулирования долевой собственности;

2) в советский период было положено начало детализации законодательного регулирования общей собственности, появилось долевое обладание интеллектуальной собственности и правовое регулирование долевой собственности наследников.

Недолгое время на территории Российской Федерации действовали Основы гражданского законодательства 1991 г., содержащие только одну статью, регулиующую отношения общей собственности и устанавливающую лишь общие принципы долевой собственности.

Таким образом, на основании изложенного можно сделать вывод, что постсоветский Гражданский кодекс РФ воспринял весь опыт правового регулирования советского законодательства, который в свою очередь основывается на разработанных еще римскими юристами принципах. Из этого следует, что институт общей собственности в России наиболее статичный из всех правовых институтов.

## Библиография

1. Кранихфельд, А.И. Начертание российского гражданского права в историческом его развитии. Санкт-Петербург: Типография III отделения собственной Е. И. В. канцелярии, 1843. – С. 52.
2. Абесалашвили М.З., Мамий И.Р. Русская правда - как древнерусский правовой документ. В сборнике: Эволюция государства и права: Проблемы и перспективы. Сборник научных трудов 2-й Международной научной конференции. – 2020. – С. 25-27.
3. Мартысевич, И.Г. Псковская судная грамота. Историко-юридическое исследование. М.: Изд-во Моск. ун-та, 1951. – С. 80.
4. Тютрюмов, И.М. Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего сената и комментариями русских юристов. 4-е изд., испр. и доп. – М.: Статут, 2004. – С. 59.
5. Гражданский кодекс РСФСР: закон РСФСР от 11.11.1922 г. (утратил силу 01.10.1964 г.) // Собрание узаконий и распоряжений Рабочего и крестьянского правительства. – 1922. – № 71. – Ст. 904.
6. Абесалашвили М.З., Благова Г.А. Особенности правового регулирования института общей долевой собственности в советский период (1922 - 1964 г.г) В сборнике: Социально-экономическое развитие России: Проблемы, тенденции, перспективы. Сборник научных статей 19-й Международной научно-практической конференции. Курск, 2020. – С. 13-17.
7. Генкин, Д.М. Право собственности в СССР. М.: Государственное законодательство юридической литературы, 1961. – С. 148.
8. Зимелева, М.В. Общая собственность в советском гражданском праве. Часть первая // Вестник гражданского права. – 2009. – № 4. – С. 198-234.
9. Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (вместе с Основами законодательства): закон СССР от 08.12.1961 г. (утратил силу 01.02.2003 г.) // Сборник законов СССР. – 1968. – Т. 2.
10. Гражданский кодекс РСФСР: закон РСФСР от 11.06.1964 г. (утратил силу 01.01.2008 г.) // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407.
11. Абесалашвили М.З., Благова Г.А. Особенности правового регулирования института общей долевой собственности в советский период (1922 - 1964 г.г) В сборнике: Социально-экономическое развитие России: Проблемы, тенденции, перспективы. Сборник научных статей 19-й Международной научно-практической конференции. Курск, 2020. – С. 13-17.

## **Stages of development of legal regulation of shared ownership in Russia**

**Marina Z. Abesalashvili**

Candidate of Legal Sciences,  
Deputy Director for Research and Additional Education, Kuban Cossack State Institute of Food  
Industry and Business (branch) Moscow State University of Technology  
and Management named after K.G. Razumovsky  
(First Cossack University) in Temryuk,  
353500, 4, Sovetskaya str., Temryuk, Russian Federation;  
e-mail: abesala\_m@mail.ru

**Svetlana V. Savina**

PhD in Sociology,  
Associate Professor of the Department of Legal Disciplines,  
Branch of the Adygea State University in Belorechensk,  
352633, 57/1, Vos'mogo Marta str., Belorechensk, Russian Federation,  
e-mail: imyokki8@icloud.ru

**Regina E. Mirzoyan**

PhD in Law,  
Associate Professor of the Department of civil and arbitration procedure,  
Adyge State University,  
385000, 208 Pervomaiskaya str., Maikop, Russian Federation;  
e-mail: mir-regina@yandex.ru

### **Abstract**

The Institute of shared ownership has gone through quite a long way of development. The authors analyzed the sources that contained references to shared ownership. Displayed some stages of the development of legislation. Conclusions are drawn that in Soviet times, due to the absence of private property in Soviet legislation, the scope of regulation of shared ownership is narrowing. Conclusions were drawn that the post-Soviet period of development was marked by the emergence of private property and the development of market relations, during this period the Civil Code of the Russian Federation of 1994, which is still in force, was adopted. The analysis of the development of legislation regulating shared ownership allowed us to divide the history of development into several most significant periods: pre-revolutionary, Soviet and post-Soviet.

### **For citation**

Abesalashvili M.Z., Savina S.V., Mirzoyan R.E. (2023) Etapy razvitiya pravovogo regulirovaniya obshchei dolevoi sobstvennosti v Rossii [Stages of development of legal regulation of shared ownership in Russia]. *Voprosy rossiiskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 13 (3A), pp. 177-183. DOI: 10.34670/AR.2023.41.28.019

---

**Keywords**

Shared ownership; the institute of shared ownership; Russian Pravda; Pskov Court charter; Cathedral Code; Fundamentals of civil legislation.

**References**

1. Kranichfeld, A.I. The outline of Russian civil law in its historical development. St. Petersburg: Printing house of the III department of its own E. I. V. Chancellery, 1843. – p. 52.
2. Abesalashvili M.Z., Mamiy I.R. Russkaya Pravda - as an Old Russian legal document. In the collection: Evolution of the state and Law: Problems and Prospects. Collection of scientific papers of the 2nd International Scientific Conference. - 2020. – pp. 25-27.
3. Martysevich, I.G. Pskov Judgment Certificate. Historical and legal research. Moscow: Publishing House of Moscow. un-ta, 1951. – p. 80.
4. Tyutryumov, I.M. Civil laws with explanations of the Governing Senate and comments of Russian lawyers. 4th ed., ispr. and add. – M.: Statute, 2004. – p. 59.
5. The Civil Code of the RSFSR: the Law of the RSFSR of 11.11.1922 (expired on 01.10.1964) // Collection of legalizations and orders of the Workers' and Peasants' government. – 1922. – No. 71. – St. 904.
6. Abesalashvili M.Z., Blagova G.A. Features of legal regulation of the institute of shared ownership in the Soviet period (1922-1964) In the collection: Socio-economic development of Russia: Problems, trends, prospects. Collection of scientific articles of the 19th International Scientific and Practical Conference. Kursk, 2020. – p. 13-17.
7. Genkin, D.M. The right of ownership in the USSR. M.: State legislation of legal literature, 1961. – p. 148.
8. Zimeleva, M.V. Common property in Soviet civil law. Part One // Bulletin of Civil Law. - 2009. – No. 4. – pp. 198-234.
9. On the approval of the Fundamentals of Civil Legislation of the USSR and the Union Republics (together with the Fundamentals of Legislation): the law of the USSR of 08.12.1961 (expired 01.02.2003) // Collection of laws of the USSR. – 1968. – Vol.
10. The Civil Code of the RSFSR: the Law of the RSFSR of 11.06.1964 (expired 01.01.2008) // Vedomosti VS RSFSR. – 1964. – № 24. – St. 407.
11. Abesalashvili M.Z., Blagova G.A. Features of legal regulation of the institute of shared ownership in the Soviet period (1922-1964) In the collection: Socio-economic development of Russia: Problems, trends, prospects. Collection of scientific articles of the 19th International Scientific and Practical Conference. Kursk, 2020. – pp. 13-17.