**Общая совместная собственность**

**2013**

***Оглавление***

Введение

Глава 1. Понятие общей собственности

1.1 Юридическая характеристика общей собственности и ее виды

1.2 Особенности возникновения общей собственности

Глава 2. Общая долевая собственность

2.1 Проблемы определения юридической природы доли

2.2 Актуальные аспекты общей долевой собственности

2.3 Некоторые проблемы раздела общей долевой собственности

Глава 3. Общая совместная собственность

3.1 Особенности совместной собственности

3.2 Юридическая характеристика совместной собственности супругов

3.3 Юридическая характеристика совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства

Заключение

Список использованных источников

***Введение***

Проблема права собственности, ее форм разновидностей и способов защиты права собственности в настоящее время весьма актуальна и должна занимать особое место в российском гражданском праве.

Актуальность темы данного исследования обусловлена большим числом возникающих споров об установлении права собственности, которые практически невозможно разрешить в досудебном порядке.

Право собственности, как правило, рассматривается в цивилистике как абсолютное право, при этом как право вещное, право, оформляющее и закрепляющее принадлежность определенному лицу вещей (материальных, телесных объектов имущественного оборота). Так, например, В.А. Дозорцев прямо указывает, что "объектом права собственности могут быть только материальные вещи, ограниченные в пространстве"; "объектами субъективного права собственности могут быть только индивидуально определенные вещи".

**Вернуться в каталог готовых дипломов и магистерских диссертаций –**

[**http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml**](http://учебники.информ2000.рф/diplom.shtml)

В обоснование такой трактовки указывается на то, что содержание правомочий собственника определяется натуральными свойствами объекта; в частности, владение (понимаемое как физическое обладание вещью, господство над ней) возможно только в отношении материальных объектов.

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)[Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)[Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |

Исходя из актуальности проблемы права общей собственности на современном этапе, целью выпускной квалификационной работы является комплексное исследование сущности права собственности в целом и особенностей, разновидностей данного права собственности в частности. Для достижения поставленной цели формируются следующие задачи:

) с различных позиций исследовать понятие общей собственности и права собственности, изучить общие положения, а именно с точки зрения гражданского права;

) рассмотреть основные формы общей собственности;

) проанализировать судебно-арбитражную практику по делам, связанным с реализацией права собственности;

) рассмотреть проблемные аспекты видов и форм собственности;

) проанализировать содержание совместной собственности супругов;

) дать юридическая характеристику совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства;

в заключение работы, подвести итоги по проделанной работе.

Решение этих задач и предопределило направление настоящей работы, ее структуру и круг исследуемых в ней вопросов.

В качестве объекта исследования выступает право собственности, которое означает юридически обеспеченную возможность для лица, присвоившего имущество, владеть, пользоваться и распоряжаться этим имуществом по своему усмотрению в тех рамках, которые установил законодатель ст. 209 ГК РФ.

Теоретическую основу работы составляют действующее законодательство, труды высших учебных заведений, работы ученых в области гражданского права.

# ***Глава 1. Понятие общей собственности***

# ***1.1 Юридическая характеристика общей собственности и ее виды***

Право общей собственности представляет собой в субъективном смысле право двух лиц владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им общим имуществом по общему усмотрению в доле, установленной законом или соглашением между ними (долевая собственность), или совместно (совместная собственность); а в объективном смысле - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по принадлежности одновременно нескольким лицам составляющего единое целое имущества, в котором их доли заранее не определены.

Содержание права общей собственности, как и права собственности вообще, составляют правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Поскольку, однако, право общей собственности принадлежит не одному, а двум или более лицам, при осуществлении указанного права возникает необходимость согласовать волю всех, кому это право принадлежит.

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей собственности, осуществляется по согласию всех ее участников, которое предполагается. Они сообща владеют и пользуются общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Согласие сособственников предполагается и при сделке по распоряжению общим имуществом, кто бы из них ее ни совершал.

Порядок осуществления правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом зависит от того, какой вид общей собственности имеет место.

совместная собственность юридическая природа

Общая долевая собственность - это собственность с определением доли каждого сособственника в праве общей собственности (но не в имуществе, являющемся объектом этого права).

В отношениях долевой собственности законом или договором определяются принадлежащие участникам точные доли в праве на общее имущество. Во избежание путаницы необходимо четко уяснить, что участнику общей долевой собственности принадлежит доля в праве, но отнюдь не доля (часть) самой вещи. Доля в праве выражается в виде простой дроби и не может быть выражена в виде частей имущества (комнат, помещений, квадратных метров).

Общая совместная собственность - это собственность без определения доли каждого сособственника.

Таким образом, общая собственность не является какой-то новой, особой разновидностью (формой) собственности, она основывается на существующих формах собственности. Это не особое экономическое отношение собственности, а лишь разновидность какого-либо самостоятельного отношения собственности, заключающаяся в одновременной присвоенности конкретных материальных благ несколькими лицами. Здесь не возникает никакой "смешанной собственности", ибо каждый участник остается самостоятельным собственником своего имущества, а относительно общего объекта правомочия собственника осуществляются сообща как принадлежащие одновременно нескольким лицам.

Объектом права общей собственности, как и любого другого вида собственности, является индивидуально-определенная вещь (например, жилой дом) или совокупность таких вещей (например, совокупность вещей, входящих в состав наследства). Объектом права общей собственности может быть и предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Объект права общей собственности всегда индивидуально определен, что предполагает реально существующее имущество. На практике возникают споры в отношении общей собственности на незавершенную созданием новую вещь, чаще всего на объекты незавершенного строительства. Имущество, находящееся в стадии создания на основании гражданско-правового договора подряда или другого договора, является объектом обязательственных правоотношений, и общая собственность на него не возникает. Собственность имеется на материалы, вкладываемые в создание новой вещи. При прекращении договора подряда незавершенный строительством объект становится объектом права собственности, в том числе общей собственности на недвижимое имущество. Пленум ВАСРФ в постановлении от 25 февраля 1998 г. № 8 предложил судам при разрешении споров о праве собственности на не завершенные строительством объекты руководствоваться нормами, регулирующими правоотношения собственности на недвижимое имущество и совершение сделок с ним, с учетом особенностей, установленных для возникновения права собственности на не завершенные строительством объекты и распоряжения ими.

Объектом права общей собственности могут быть как индивидуально-определенные вещи, так и совокупность вещей, образующих единство. Так, в качестве объекта права общей собственности также может выступать либо какая-нибудь одна вещь, скажем, жилой дом или нежилое строение, или совокупность вещей, скажем, предприятие, как имущественный комплекс. И в качестве объекта права общей собственности могут выступать все те материальные объекты, которые могут выступать в качестве объектов индивидуальной собственности: либо частной собственности, либо государственной собственности.

В соответствии с п.1 ст.213 ГК в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных его видов, которые в соответствии с законом не могут принадлежать гражданам или юридическим лицам. Речь в данном случае идет об имуществе, изъятом из оборота (т.е. нахождение в обороте которого не допускается) или ограниченном в обороте, которое может принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которого в обороте разрешается по специальному разрешению (п.2ст.129 ГК).

В частности, все недра на территории Российской Федерации находятся в государственной собственности. Гражданам и юридическим лицам могут

принадлежать лишь добытые из недр полезные ископаемые и иные ресурсы (ст.12 Закона о недрах). Правительством РФ утвержден перечень продукции, которая может приобретаться только потребителями, имеющими разрешение на ее применение в Российской Федерации. К таким объектам отнесены вооружение, боеприпасы к нему, военная техника, ракетно-космические комплексы, уран, яды, наркотические средства и иная продукция, приобретение которой требует специального разрешения.

В соответствии с п.2 ст.213 и п.2 ст.1 ГК количество и стоимость имущества, находящегося в собственности граждан и юридических лиц, не ограничиваются, за исключением случаев, когда такие ограничения установлены законом в целях защиты конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

В законодательстве чётко определяется государственная собственность, принадлежащая Российской Федерации, и собственность, находящаяся в ведении субъектов Российской Федерации. К объектам, относящимся исключительно к федеральной собственности относятся:

объекты, составляющие основу национального богатства страны;

объекты, для обеспечения функционирования федеральных органов власти и управления и решения общероссийских задач;

объекты оборонного производства;

объекты отраслей, обеспечивающих жизнедеятельность народного хозяйства России в целом и развитие других отраслей народного хозяйства;

прочие объекты: предприятия фармацевтической промышленности, промышленности медико-биологических препаратов; предприятия и организации по производству спиртовой и ликероводочной продукции.

Закон также определяет объекты, относящиеся к федеральной собственности, которые могут передаваться в государственную собственность субъектов Российской Федерации. Это, например:

крупнейшие предприятия народного хозяйства;

предприятия атомного и энергетического машиностроения;

учреждения здравоохранения и народного образования;

научно-исследовательские организации;

предприятия телевидения и радиовещания и другие.

Имущество, находящееся в государственной собственности, закрепляется за государственными предприятиями и учреждениями во владение, пользование и распоряжение в соответствии со ст.294-295 ГК.

Общая собственность характеризуется множественностью субъектов.

Право общей собственности имеет место тогда, когда одно и то же имущество принадлежит на праве собственности двум или нескольким лицам, то есть у одного и того же имущества не один собственник, а несколько. Такими собственниками могут быть несколько граждан, несколько юридических лиц или несколько субъектов Российской Федерации, а может быть и смешанное имущество, когда сособственниками становятся несколько граждан или несколько юридических лиц, а может быть еще и несколько субъектов РФ или муниципальных образований. То есть здесь может быть комбинация субъектов гражданского права.

Субъекты общей собственности, как и любой собственник, по своему усмотрению владеют, пользуются и распоряжаются принадлежащим им имуществом. Но правомочия владения, пользования и распоряжения данным имуществом они осуществляют сообща, совместно.

Множественностью субъектов права собственности на один и тот же объект и вызвана необходимость специального правового урегулирования отношений общей собственности. Это необходимо, чтобы согласовать воли участников общей собственности, обеспечить учет каждым из них законных интересов не только окружающих их третьих лиц, но и остальных сособственников, надлежащее состояние общего имущества и т.д. Общая собственность характеризуется переплетением отношений сособственников ко всем третьим лицам, с одной стороны, и отношений между самими сособственниками, с другой. Первые по своей юридической природе являются абсолютными, вторые - относительными.

Но следует различать субъекты права общей долевой собственности и субъекты права общей совместной собственности.

Круг участников общей долевой собственности законом не ограничен. Они могут представлять различные формы собственности в любом их сочетании. Возможна общая долевая собственность между гражданами, гражданами и юридическими лицами, между юридическими лицами, Российской Федерацией и ее субъектами, муниципальными образованиями, гражданами и т.д. Так, при частичной выморочности наследственного имущества возможно возникновение государственной собственности, с одной стороны, и частной собственности граждан и юридических лиц - с другой. При этом закон не предписывает обязательного прекращения общей собственности субъектов, представляющих различные формы собственности, как это было раньше (ст.123 ГК 1964). Напротив, общая совместная собственность может возникнуть лишь в случаях, предусмотренных законом, причем законом строго определен и круг ее участников. Поныне действующему законодательству участниками общей совместной собственности могут быть только граждане. Это супруги, если на их имущество распространяется законный режим имущества супругов (см. гл.7 раздела III Семейного кодекса); члены крестьянского (фермерского) хозяйства (п.1 ст.258 ГК); члены семьи, приватизировавшие квартиру с установлением на нее общей совместной собственности (ст.2 Закона о приватизации жилищного фонда).

При этом во всех указанных случаях допускается переход с режима общей совместной на режим общей долевой собственности.

В ГК РФ закреплено два вида общей собственности: долевая и совместная (п.2 ст.244). Общая собственность называется долевой тогда, когда каждому из ее участников принадлежит определенная доля. В общей совместной собственности доли ее участников заранее не определены, они фиксируются лишь при разделе совместной собственности или при выделе из нее. Вследствие этого совместная собственность нередко обозначается как бездолевая собственность.

Итак, когда речь идет о долевой собственности, здесь выделяется какая-то доля.

Каждому сособственнику принадлежит доля именно в праве общей собственности, а не в имуществе. В соответствии с действующим гражданским законодательством (п.2 ст.244 ГК РФ) под долей собственников в общей собственности понимается арифметически выраженная доля в субъективном праве собственности на все общее имущество. Нельзя считать общую собственность как совокупность долей самого права собственности. В действительности право собственности одно само по себе и принадлежит нераздельно всем субъектам. Оно распространяется на всю вещь.

Как правило, доли участников долевой собственности устанавливаются соглашением всех ее участников. При этом принимается во внимание вклад каждого из сособственников (имущественный, в том числе денежный, трудовой) в создание общего имущества. На размер доли может оказать влияние также вклад в приращение общего имущества. Если, к примеру, участник долевой собственности на индивидуальный жилой дом по согласованию с другими сособственниками и с соблюдением установленных правил увеличит за свой счет площадь дома путем надстройки, пристройки и перестройки, то он имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество. Перераспределение долей подлежит государственной регистрации.

В качестве общего правила ст.245 ГК РФ устанавливает, что если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. Это правило может быть изменено законом или соглашением всех сособственников. Например, при возникновении общей собственности на основании договора простого товарищества размер доли каждого участника пропорционален его вкладу. Кроме того, вопрос об изменении размера доли в праве собственности может быть поставлен участниками при осуществлении ими неотделимых улучшений общего имущества за свой счет с соблюдением установленного порядка использования этого имущества. В таком случае участник имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Статья 246 ГК РФ "Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности" предусматривает различный порядок распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, и долей в праве собственности на это имущество. В первом случае необходимо соглашение всех участников общей собственности, во втором - участник долевой собственности вправе распорядиться своей долей по своему усмотрению. При распоряжении общим имуществом действует принцип: один участник права общей собственности - один голос. Размер доли не принимается во внимание; необходимо единогласное решение всех сособственников. При отсутствии единогласия спор может быть решен судом по иску любого из сособственников. Для распоряжения долей, по общему правилу, не требуется согласия других сособственников. Участник долевой собственности может по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог и т.д. свою долю в праве собственности. При возмездном отчуждении действует преимущественное право покупки доли участниками долевой собственности (ст.250 ГК).

Перечень сделок, которые участник долевой собственности вправе совершать со своей долей, не является исчерпывающим. В ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" этот перечень дополнен правом внесения доли в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения в уставный (складочный) капитал и правом передачи доли в доверительное управление. Специальное упоминание о праве внесения доли в уставный (складочный) капитал вполне обосновано. Раздел сельскохозяйственных угодий на земельные доли непосредственно связан с созданием новых организационно-правовых форм сельскохозяйственного производства. Внесение участниками общей собственности по своему усмотрению земельной доли в уставный (складочный) капитал может быть одним из источников формирования этого капитала.

По своему содержанию право общей собственности весьма насыщено, оно складывается из двух составляющих. Это - долевые правомочия субъектов по владению, пользованию и распоряжению объектом и правомочия каждого отдельного субъекта по владению, пользованию и распоряжению принадлежащих ему долей (ст.247 ГК). Так, владение и пользование имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников, а при возражении хотя бы одного из них - в порядке, установленном судом. Участник общей долевой собственности вправе владеть и пользоваться не только всем имуществом как единым целым, но и его отдельной частью, которая должна быть соразмерна его доле. При отсутствии у собственника возможности владения и пользования частью имущества, находящегося в общей долевой собственности, он вправе потребовать компенсации от других участников, владеющих и пользующихся этим имуществом.

Как уже отмечалось, сособственники должны реализовать свои правомочия по взаимному согласию, однако решение о прекращении участия в праве общей долевой собственности каждый из них волен принять самостоятельно. Он вправе завещать, подарить, продать или иным способом распорядиться своей долей, не выходя за рамки действующих правил, определенных законом или соглашением. При этом никто из субъектов не может принуждать кого-либо из сособственников к распоряжению их долями. Выбор варианта зависит, как правило, от объекта права общей собственности. Неделимые вещи, естественно, используются как единое целое. Например, приобретенная в общую собственность двух или нескольких сельскохозяйственных товаропроизводителей сложная, дорогая техника используется каждым из сособственников определенное время в соответствии с долей в праве собственности. Члены семьи, имеющие квартиру в общей долевой собственности, используют часть помещений раздельно, а часть - совместно.

Статья 248 конкретизирует ст.136 ГК "Плоды, продукция и доходы" применительно к отношениям долевой собственности. Две черты характеризуют порядок распределения плодов, продукции и доходов, полученных от использования имущества, находящегося в долевой собственности:

) плоды, продукция и доходы поступают в состав общего имущества находящегося в долевой собственности;

) они перераспределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям.

Размер долей сособственников имеет определяющее значение не только при осуществлении владения и пользования общим имуществом, распределении плодов, продукции и доходов, но также при несении расходов по его содержанию. Каждый сособственник обязан участвовать в расходах по содержанию общего имущества соразмерно со своей долей.

Расходы по содержанию общего имущества можно классифицировать по двум группам. Во-первых, это налоги, сборы, иные обязательные платежи, взимаемые в размерах, установленных правовыми актами (например, земельный налог, налог на имущество). Если один из участников долевой собственности понес эти расходы не только за себя, но и за других сособственников, он вправе взыскать с них эти расходы пропорционально долям в праве собственности. Во-вторых, это осуществляемые сособственниками по взаимной договоренности платежи, а также издержки по содержанию и сохранению общего имущества. Сюда относятся расходы по страхованию, ремонту, охране общего имущества. Эти расходы должны производиться по соглашению всех участников общей собственности, так как содержание имущества в надлежащем состоянии - это составная часть владения и пользования им (ст.247 ГК). Поэтому, если один из сособственников понесет расходы, относящиеся ко второй группе, он не вправе будет взыскать их с других сособственников, если они возражают против этих расходов. Например, если один из участников долевой собственности на жилое помещение поставит его на охрану, он не сможет обязать других сособственников участвовать в несении соответствующих расходов. По договоренности одни сособственники могут принять на себя оплату расходов по содержанию общего имущества, приходящихся на доли других сособственников.

Для защиты интересов сособственников, сохраняющих право собственности после того, как другой или другие воспользуются правом совершить сделку и окончательно передадут свою долю, законодатель предоставил им преимущественное право покупки во всех случаях, кроме продажи с публичных торгов (ст.250 ГК). В случае дарения или наследования ни о каких преимуществах для других сособственников не может быть и речи. Согласно ст.250 ГК, при продаже своей доли участник долевой собственности должен письменно известить остальных сособственников об этом с указанием цены и всех прочих условий. Тот из сособственников, кто готов приобрести долю с соблюдением всех предложенных условий, может воспользоваться своим преимущественным правом покупки. Если окажется, что в договор купли-продажи готовы вступить два или более сособственников, право выбора покупателя предоставляется продавцу. Получаемая по договору доля переходит к покупателю с момента заключения договора, если соглашением не было предусмотрено иное, а при купле-продаже доли в праве на жилое помещение и во всех других случаях, когда договор подлежит государственной регистрации, - с момента осуществления регистрации (ст.251, п.2 ст.223 ГК). Законодатель императивно установил сроки, в течение которых сособственник может выразить свое намерение относительно покупки доли: если продается доля в праве на недвижимость - 1 месяц, а на движимое имущество - 10 дней. Начало течения срока - день извещения в письменной форме заинтересованных лиц о предстоящей продаже. Такие сроки не подлежат восстановлению. Отказ от использования своего права преимущественной покупки необязательно оформлять письменно, поскольку с истечением срока такое право утрачивается. Преимущество письменного отказа состоит в том, что он действует с момента его получения.

В соответствии с п.5 ст.250 ГК правила о преимущественной покупке применяются и при отчуждении доли по договору мены. Однако, когда речь идет о доле в праве на жилое помещение, например, о комнате, обмениваемой на аналогичную, но более подходящую, и в других подобных случаях, сособственнику крайне трудно воспользоваться своим преимущественным правом. Дело в том, что предлагаемый им предмет обмена должен быть не менее привлекательным, чем тот, который предоставлен посторонним субъектом - третьим лицом. Если преимущественное право покупки нарушено и доля продавца отошла постороннему субъекту, любой из сособственников может в течение трех месяцев обратиться в суд с иском о переводе на него прав и обязанностей покупателя. Как известно, право распоряжения состоит не только в возможности отчуждения. Вопросы сдачи объекта общей собственности в аренду, передачи его в залог и другие сособственники должны решать по взаимному согласию, как и вопросы общего владения, пользования и распоряжения. В случаях, когда у субъектов общей долевой собственности возникают разногласия по поводу владения и пользования, порядок может быть установлен судом (п.1 ст.247 ГК). Относительно распоряжения общим имуществом субъекты не наделены правом обращения в суд и договариваются только самостоятельно.

Поскольку общее имущество может приносить доход и, в свою очередь, требует определенных расходов для поддержания или улучшения его состояния, возникает необходимость установить долю участия в таких расходах и доходах каждого собственника. Логично и справедливо определять ее соразмерно доле в праве собственности. Вместе с тем законодатель предоставляет субъектам право самим установить порядок распределения плодов, продукции и доходов от использования имущества, находящегося в долевой собственности (ст.248 ГК). Следует отметить, что доли в праве могут и уменьшаться, и возрастать в зависимости от обстоятельств, которым законодатель придает юридическое значение. Так, участник долевой собственности может увеличить свою долю, если он за свой счет произведет неотделимые улучшения общего имущества с соблюдением действующего порядка его использования. Например, в интересах всех собственников, желающих пользоваться дачным домом зимой, - сделать паровое отопление. Это, в свою очередь, означает, что объем правомочий каждого из субъектов меняется: у одного увеличивается, а у каждого другого, соответственно, уменьшается (п.3 ст.245 ГК). В то же время при решении общих вопросов они будут пользоваться равным правом голоса, независимо от размеров долей.

# ***1.2 Особенности возникновения общей собственности***

Общая собственность на имущество может возникнуть независимо от того, относится ли оно к неделимому имуществу, к имуществу, не подлежащему разделу в силу закона, или к неделимому. Если имущество относится к такому, которое нельзя разделить, не изменив его назначения, т.е. к неделимому, либо не подлежит разделу в силу закона, то общая собственность на него возникает вследствие присущих имуществу функциональных качеств или его правового режима. Если же имущество относятся к делимому, то общая собственность на него возникает лишь в случаях, предусмотренных законом или договором. Например, договорились о том, что обстановка, которую они получили по наследству от родителей, хотя и не составляет гарнитура, не будет разделена, а останется в их общей собственности.

Закон по-разному подходит к определению, как оснований возникновения, так и круга участников общей долевой и общей совместной собственности. Основания возникновения общей долевой собственности исчерпывающе не определены. Она может возникнуть и в случаях, прямо предусмотренных законом, и в случаях, предусмотренных соглашением сторон, решением суда, а также в силу иных обстоятельств, влекущих образование общей долевой собственности.

Так, общая долевая собственность на имущество в кондоминиуме возникает в силу закона, а на имущество, нажитое супругами в период брака, в силу заключенного между ними брачного договора.

Общая долевая собственность может возникнуть также вследствие обстоятельств, не зависящих от воли людей. Например, лес, принадлежащий одной лесозаготовительной организации, прибило к лесу другой организации. Поскольку бревна не были снабжены особой маркировкой, образовалась общая долевая собственность указанных организаций на предназначенный к сплаву лес.

Круг участников общей долевой собственности законом не ограничен. Они могут представлять различные формы собственности в любом их сочетании. Возможна общая долевая собственность между гражданами, гражданами и юридическими лицами, между юридическими лицами, Российской Федерацией и её субъектами, муниципальными образованиями, гражданами т.д.

При этом во всех указанных случаях допускается переход с режима общей совместной на режим общей долевой собственности.

Напротив, общая совместная собственность может возникнуть лишь в случаях, предусмотренных законом, причем законом, строго определен и круг ее участников.

По ныне действующему законодательству участниками общей совместной собственности могут быть только граждане. Это супруги, если на их имущество распространяется законный режим имущества супругов (гл.7 раздел 3 Семейного кодекса); члены крестьянского (фермерского) хозяйства (п.1 ст.258 ГК РФ); члены семьи, приватизировавших квартиру с установлением на нее общей совместной собственности (ст.2 "Закон о приватизации жилого фонда") .

При этом закон не предписывает обязательного прекращения общей собственности субъектов, представляющих различные формы собственности, как это было раньше.

Поскольку образование общей совместной собственности допускается лишь в случаях, предусмотренных законом, и к тому же круг участников такой собственности строго определен, в законе закреплена презумпция, согласно которой общая собственность на имущество предполагается долевой. Однако эта презумпция является опровержимой. В одних случаях она относится к совместной, поскольку законом или договором не установлено иное, в других самим участникам общей собственности закон предоставляет возможность выбора между правовым режимом долевой или совместной собственности. Под первый вариант попадают случаи образования общей собственности в семье или крестьянском (фермерском) хозяйстве; под второй - случаи образования общей собственности при приватизации квартиры, поскольку закон допускает установление на квартиру как долевой, так и совместной собственности, отдавая решение этого вопроса на усмотрение самих членов семьи, которые приватизируют квартиру.

По существу же принципиальной разницы между всеми этими случаями нет, поскольку, в конечном счете, от самих участников общей собственности зависит, установить ли имущество долевую или совместную собственность.

# ***Глава 2. Общая долевая собственность***

# ***2.1 Проблемы определения юридической природы доли***

Выявление юридической природы доли в праве общей собственности - одна из основных проблем с точки зрения практической значимости. В самом деле, как разрешить многочисленные вопросы, которые требуют фундаментальной научно-теоретической проработки?

К примеру, в последнее время в судебно-арбитражной практике достаточно часто возникают вопросы, так или иначе связанные с трактовкой понятия доли в праве общей собственности.

Достаточно часто используются понятия реальной и идеальной доли. Так, например, М.Г. Масевич под реальными долями понимает такие доли, которые индивидуализированы в натуре. То есть в данном случае под реальной долей имеют в виду конкретную, физически обособленную часть общего имущества, которая якобы принадлежит каждому из сособственников. С этим трудно согласиться.

Во-первых, при таком подходе не учитывается главный при знак общей собственности - существование объекта права как единого целого. Во-вторых, вызывает возражение наличие возможности выделения реальных долей в собственность сособственников при сохранении права общей долевой собственности на весь объект: в этом случае устанавливаются самостоятельные права собственности на индивидуализированные части делимой вещи. Специфика же общей собственности заключается в том, что нескольким лицам принадлежит право собственности на одну и ту же вещь. По справедливому замечанию Ш. Тагайназарова, реальной доли не существует, поскольку это понятие противоречит природе общей собственности.

В литературе можно встретить также и иное толкование реальной доли Так, например, Р.О. Халфина определяла реальную долю как "право пользования определенной частью имущества".

Однако не следует забывать, что право пользования - это одно из правомочий сособственников, которым они наряду с правомочием владения и распоряжения наделяются в рамках возникающего конкретного правоотношения общей собственности. Именно наличие общей собственности, как уже отмечалось, и обусловливает необходимость осуществлять эти правомочия сообща, совместно. Поэтому сводить отдельное правомочие сособственников к реальной доле вряд ли возможно.

В чем суть позиции законодателя, применяющего в гл.16 ГК РФ термин "доля в праве общей собственности"? Очевидно, следует говорить о доле в праве на общее имущество, а именно: каждому сособственнику принадлежит доля в праве собственности на все общее имущество. Таким образом, каждому участнику долевой собственности, а в конечном счете, и общей совместной собственности - при ее разделе или при выделе из нее - принадлежит право на долю. По справедливому замечанию Ю.К. Толстого, такой подход к раскрытию содержания права участника общей долевой собственности обладает рядом достоинств.

Во-первых, подчеркивается, что право каждого сособственника не ограничивается какой-то конкретной частью общей вещи, а распространяется на всю вещь.

Во-вторых, сохраняется указание на то, что объектом этого права как права собственности является вещь.

В-третьих, поскольку права других сособственников также распространяются на все имущество в целом, не ставится под сомнение характеристика общей собственности как собственности многосубъектной.

И наконец, в-четвертых, поскольку право каждого сособственника выражается в определенной доле, выявлена специфика долевой собственности как особого вида общей собственности. Тот же ход рассуждений с известными оговорками приложим к общей совместной собственности, поскольку доли подлежат определению в ней при разделе и выделе.

Итак, доля в праве - это определенная доля, в которой выражается право каждого участника общего имущества владеть, пользоваться и распоряжаться всем имуществом в целом. Так, если часть дома погибла, право на возмещение убытков имеют все сособственники, а ее участник, лишенный возможности пользоваться жилым помещением, вправе претендовать на часть оставшейся общей собственности. Из этого следует, что при долевой собственности каждому собственнику принадлежит часть - доля в праве собственности на общее имущество, а не реальная доля в материальном объекте.

# ***2.2 Актуальные аспекты общей долевой собственности***

Вместе с тем следует отметить, что закрепленный в ГК РФ под ход к определению доли как доли в праве, несмотря на отмеченные преимущества по сравнению с другими подходами, приводит к рассуждениям, с которыми также не всегда можно согласиться.

Почти во всех нормах ГК РФ об общей собственности упоминаются принадлежащие ее участникам доли. Статья 245 ГК РФ закрепляет презумпцию равенства долей участников общей долевой собственности.

Хотя презумпция равенства долей буквально закреплена лишь применительно к общей долевой собственности, однако по существу она действует и в отношении общей совместной собственности, когда происходит выделение из нее или ее раздел и возникает необходимость определить долю либо всех собственников, либо выделяющегося собственника. Этот вывод находит подтверждение в правилах п.1 ст.39 Семейного Кодекса, относящихся к общей совместной собственности супругов, а также в правилах п.3 ст.258 ГК РФ, относящихся к общей совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства. При этом правила п.3 ст.258 ГК РФ о равенстве долей членов хозяйства распространяются как на случаи раздела имущества хозяйства, так и на случай выхода из хозяйства одного из его членов.

В отступлении от презумпции равенства долей соглашением участников общей долевой собственности может быть установлено, что их доли определяются в зависимости от вклада каждого в образование и прекращение общего имущества. Этот вклад может быть определен не только в момент образования общего имущества, но и на последующих этапах эго существования и функционирования с учетом внесенных в него материальных, трудовых и иных вложений. Именно так нередко обстоит дело при заключении договора простого товарищества, когда стороны соединяют свои вклады и начинают действовать сообща для достижения общей хозяйственной цели. В ходе совместной деятельности размер вклада каждого участника в общее имущество может существенно измениться.

По своему содержанию право общей собственности весьма насыщено, оно складывается из двух составляющих. Это - долевые правомочия субъектов по владению, пользованию и распоряжению объектом и правомочия каждого отдельного субъекта по владению, пользованию и распоряжению принадлежащих ему долей.

Как уже отмечалось, сособственники должны реализовать свои правомочия по взаимному согласию, однако решение о прекращении участия в праве общей долевой собственности каждый из них волен принять самостоятельно. Он вправе завещать, подарить, продать или иным способом распорядиться своей долей, не выходя за рамки действующих правил, определенных законом или соглашением. При этом никто из субъектов не может принуждать кого-либо из сособственников к распоряжению их долями.

Для защиты интересов сособственников, сохраняющих право собственности после того, как другой или другие воспользуются правом совершить сделку и окончательно передадут свою долю, законодатель предоставил им преимущественное право покупки во всех случаях, кроме продажи с публичных торгов (ст.250 ГК РФ).

Как справедливо было замечено, "участникам общей собственности далеко не безразлично, кто заступит на место собственника, отчуждающего свою долю". Однако трудно согласиться с последующим выводом автора: "Само государство заинтересовано, чтобы число собственников и совладельцев. по возможности уменьшалось". Нельзя забывать, что речь идет о гражданско-правовых отношениях, в которых государство, даже участвуя в качестве стороны, должно реализовывать свои интересы только на условиях равенства. Допустимо ли, чтобы государство имело свои "сверхинтересы" относительно интересов потенциальных сособственников?!

В случае дарения или наследования ни о каких преимуществах для других сособственников не может быть и речи. Согласно ст.250 ГК РФ, при продаже своей доли участник долевой собственности должен письменно известить остальных сособственников об этом с указанием цены и всех прочих условий. Тот из сособственников, кто готов приобрести долю с соблюдением всех предложенных условий, может воспользоваться своим преимущественным правом покупки. Если окажется, что в договор купли-продажи готовы вступить два или более сособственников, право выбора покупателя предоставляется продавцу. Получаемая по договору доля переходит к покупателю с момента заключения договора, если соглашением не было предусмотрено иное, а при купле-продаже доли в праве на жилое помещение и во всех других случаях, когда договор подлежит государственной регистрации, - с момента осуществления регистрации (ст.251, п.2 ст.223 ГК РФ).

Законодатель императивно установил сроки, в течение которых сособственник может выразить свое намерение относительно покупки доли: если продается доля в праве на недвижимость - 1 месяц, а на движимое имущество - 10 дней. Начало течения срока - день извещения в письменной форме заинтересованных лиц о предстоящей продаже. Такие сроки не подлежат восстановлению.

Отказ от использования своего права преимущественной покупки необязательно оформлять письменно, поскольку с истечением срока такое право утрачивается. Преимущество письменного отказа состоит в том, что он действует с момента его получения.

В соответствии с п.5 ст.250 ГК РФ правила о преимущественной покупке применяются и при отчуждении доли по договору мены. Однако, когда речь идет о доле в праве на жилое помещение, например, о комнате, обмениваемой на аналогичную, но более подходящую, и в других подобных случаях, сособственнику крайне трудно воспользоваться своим преимущественным правом. Дело в том, что предлагаемый им предмет обмена должен быть не менее привлекательным, чем тот, который предоставлен посторонним субъектом - третьим лицом.

Если преимущественное право покупки нарушено и доля продавца отошла постороннему субъекту, любой из сособственников может в течение трех месяцев обратиться в суд с иском о переводе на него прав и обязанностей покупателя.

Как известно, право распоряжения состоит не только в возможности отчуждения. Вопросы сдачи объекта общей собственности в аренду, передачи его в залог и другие сособственники должны решать по взаимному согласию, как и вопросы общего владения, пользования и распоряжения. В случаях, когда у субъектов общей долевой собственности возникают разногласия по поводу владения и пользования, порядок может быть установлен судом (п.1 ст.247 ГК РФ). Относительно распоряжения общим имуществом субъекты не наделены правом обращения в суд и договариваются только самостоятельно.

Поскольку общее имущество может приносить доход и, в свою очередь, требует определенных расходов для поддержания или улучшения его состояния, возникает необходимость установить долю участия в таких расходах и доходах каждого собственника. Логично и справедливо определять ее соразмерно доле в праве собственности. Вместе с тем законодатель предоставляет субъектам право самим установить порядок распределения плодов, продукции и доходов от использования имущества, находящегося в долевой собственности (ст.248 ГК РФ).

Следует отметить, что доли в праве могут и уменьшаться, и возрастать в зависимости от обстоятельств, которым законодатель придает юридическое значение. Так, участник долевой собственности может увеличить свою долю, если он за свой счет произведет неотделимые улучшения общего имущества с соблюдением действующего порядка его использования. Например, в интересах всех собственников, желающих пользоваться дачным домом зимой, - сделать паровое отопление. Это, в свою очередь, означает, что объем правомочий каждого из субъектов меняется: у одного увеличивается, а у каждого другого, соответственно, уменьшается (п.3 ст.245 ГК РФ). В то же время при решении общих вопросов они будут пользоваться равным правом голоса, независимо от размеров долей.

Как уже отмечалось, участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле (п.2 ст.247 ГК РФ). Например, за ним может быть закреплена определенная комната - как часть жилого помещения. При невозможности выдела имущества субъект вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (п.2 ст.247 ГК РФ).

Некоторой спецификой отличается правовой режим общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме.

В соответствии со ст.289 и ст.290 ГК РФ каждому такому субъекту наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома: общие помещения (чердаки, подвалы, лестничные клетки и т.д.); несущие конструкции дома; механическое, электрическое, сантехническое оборудование за пределами и внутри квартиры, если оно обслуживает более одной квартиры.

Каждый из субъектов общей собственности в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом общего имущества, уплатой налогов и сборов пропорционально своей доле. В свою очередь, доля устанавливается пропорционально принадлежащей субъекту на праве собственности жилой площади, если иное не определено соглашением или общим собранием. Совершенно очевидно, что пользование общим имуществом с ущемлением интересов кого-либо из сособственников недопустимо.

Юридическим фактом, лежащим в основе возникновения права собственности на такое общее имущество, является приобретение в собственность квартиры или иного жилого, а также нежилого помещения в доме путем покупки, мены, дарения, наследования, полной выплаты пая в кооперативном доме или приватизации.

Возможность бесплатной приватизации - обращение в частную собственность жилого помещения, занимаемого в доме, принадлежащем государственному или муниципальному фонду, явилась новеллой нашего законодательства. Миллионы квартир, а в дальнейшем и комнат в так называемых коммунальных квартирах, были приватизированы и превратились в общую собственность, долевую и совместную. В последующие годы возникло немало гражданско-правовых споров, связанных с разделом, выделом и - особенно болезненных - с наследованием доли лицами, ранее не проживавшими в спорной квартире или комнате и не участвовавшими в приватизации. Это свидетельствует о необходимости в высшей степени ответственно и юридически обоснованно прогнозировать возможные последствия избрания субъектами вида собственности и объема прав на определенное жилое помещение.

В настоящее время Закон "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" дополнен ст.9.1 Граждане, которые приватизировали жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, приобрели право возвратить их в государственную или муниципальную собственность. С такими лицами соответствующие органы исполнительной власти и местного самоуправления обязаны заключить договоры социального найма этих помещений.

Как уже отмечалось, одним из оснований возникновения общей собственности является создание простого товарищества. В отличие от организаций, образуемых в форме юридического лица, простое товарищество создается путем заключения соответствующего договора (называемого иногда договором о совместной деятельности) и объединения вкладов (ст.1042 ГК РФ).

В соответствии с п.1 ст.1043 ГК РФ, внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства.

Объем вклада влияет на распределение прибылей и расходов между участниками общей собственности. Вклады предполагаются равными по стоимости, если из договора или иных фактических обстоятельств не следует иное (п.2 ст.1042 ГК РФ).

# ***2.3 Некоторые проблемы раздела общей долевой собственности***

Прекращение общей долевой собственности возможно по договоренности между сособственниками или по решению суда.

Каждый сособственник "вправе требовать выдела своей доли из общего имущества" (п.2 ст.252 ГК РФ). Если сособственников было не более двух, такой выдел становится одновременно разделом и, как всякий раздел общего имущества, приводит к прекращению общей собственности. В других случаях выдела доли общая собственность остальных участников сохраняется.

Не всегда участникам общей долевой собственности удается достигнуть согласия о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли, в связи, с чем заинтересованным лицам предоставлено право обратиться в суд (п.3 ст.252 ГК РФ).

В тех случаях, когда выдел доли в натуре может нанести несоразмерный ущерб имуществу или запрещен законом, выделяющийся собственник может требовать выплаты стоимости своей доли другими сособственниками (п.4 ст.252 ГК РФ). Выплата компенсации участнику долевой собственности вместо выдела части имущества допускается с его согласия. Кроме того, законодатель предусмотрел случаи, когда суд по своему усмотрению, без согласия выделяющегося субъекта, может принять решение о выплате компенсации: если доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и субъект не имеет существенного интереса в использовании общего имущества (п.4 ст.252 ГК РФ).

При невозможности выдела соответствующей доли или соразмерного долям раздела имущества суды учитывают не только соотношение долей в праве общей собственности, но и личное положение каждого участника. Принимаются во внимание трудоспособность, наличие семьи и несовершеннолетних детей, другие обстоятельства, имеющие существенное значение, в частности, профессиональная деятельность. Допустим, речь идет о разделе антикварной библиотеки, полученной в наследство несколькими лицами, в то время как только один из них профессиональный филолог. Суд может принять решение о передаче ему всех книг, признав библиотеку неделимой вещью и обязав его выплатить остальным субъектам компенсацию.

В случае неадекватного долям раздела имущества также приходится прибегать к выплате компенсации за недополученную часть.

Следует отметить, что при разделе или выделе "в натуре" - если это возможно - суды, как правило, учитывают, какую часть имущества постоянно использует каждый субъект спора. Однако если раздела или выдела в установленном порядке не было, условное разграничение не меняет действующего правового режима общего имущества.

Особым основанием прекращения права общей долевой собственности является законное обращение взыскания на долю в общем имуществе субъекта, оказавшегося должником, не имеющим другого имущества, достаточного для погашения его долга кредитору.

Далеко не всегда доля такого должника может быть реально выделена из единого имущества, а продажа доли посторонним лицам с публичных торгов способна ущемить интересы других собственников. В связи с этим им предоставляется преимущественное право покупки.

Право общей собственности, основанное на договоре о совместной деятельности, прекращается в связи с прекращением самого договора; если завершена деятельность, ради которой было объединено имущество; либо если ее продолжение нецелесообразно или невозможно, допустим, из-за разорения.

Раздел и выдел доли могут осуществляться и по желанию членов товарищества - это зависит от условий договора. Когда договор простого товарищества носит бессрочный характер, желающий выделиться товарищ должен в соответствии со ст.1051 ГК РФ за три месяца подать заявление о выходе и нести имущественную нагрузку по обязательствам, которые возникли у товарищества при его участии (ст.1053 ГК РФ).

В соответствии с п.2 ст.1050 ГК РФ раздел имущества, находящегося в общей собственности товарищей, и возникших у них общих прав требования осуществляется в порядке, установленном ст.252 ГК РФ.

Если товарищ внес в общую собственность индивидуально-определенную вещь, ему предоставлено право требовать в судебном порядке ее возврата, однако при этом должны быть соблюдены интересы остальных товарищей и кредиторов.

Рассмотрим данный вопрос на основе судебной практики.

Общество с ограниченной ответственностью "Диал" (далее - ООО "Диал") обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с иском, предмет которого изменен на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью "Компания "Комистрой" (далее - ООО "Комистрой") о признании права собственности на следующие квартиры в двухподъездном девятиэтажном кирпичном доме, расположенном по адресу: город Сыктывкар, улица Карла Маркса, дом 180/1. Кроме того, истец просил суд обязать ООО "Комистрой" передать ООО "Диал" указанные квартиры по акту приема-передачи и выдать документы, необходимые для оформления права собственности на недвижимое имущество (надлежаще оформленную копию постановления о вводе строительного объекта в эксплуатацию, справку о полной оплате по договору, технические паспорта).

Заявленные требования основаны на статьях 301, 307, 309 и 398 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы тем, что ООО "Комистрой" не исполнило надлежащим образом принятые на себя по договору от 05.03.2003 N 1/2-03 обязательства.

Доводы заявителя сводятся к следующему. Суд неправильно оценил представленные в дело доказательства и пришел к необоснованному выводу о ненадлежащем исполнении истцом принятой на себя обязанности по финансированию строительства дома, поскольку на 16.11.2004 истец перечислил ответчику 6992474 рубля, то есть исполнил свои обязательства по договору от 05.03.2003 в полном объеме.

В судебном заседании представитель ООО "Диал" поддержал доводы кассационной жалобы, представитель ООО "Комистрой" отклонил аргументы заявителя и просил оставить жалобу без удовлетворения. Кроме того, он указал, что к настоящему моменту часть третьих лиц, участвующих в деле, осуществила государственную регистрацию права собственности на спорные жилые помещения, и представил соответствующие свидетельства.

Изучив материалы дела и заслушав представителей истца и ответчика, окружной суд не усмотрел оснований для отмены обжалуемых судебных актов.

В статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Из материалов дела следует и судом установлено, что ООО "Диал" надлежащим образом не исполнило обязанность по финансированию строительства спорных квартир.

При таких условиях суд пришел к правильному выводу о том, что у ответчика не возникла обязанность, предусмотренная пунктом 2.2.3 договора от 05.03.2003, по передаче объекта дольщику по акту в течение 10 дней с момента приемки дома государственной приемочной комиссией.

Более того, спорные квартиры переданы по договорам долевого участия в строительстве физическим лицам, которые зарегистрировали свое право собственности. Правомерность владения квартирами в судебном порядке не оспорена.

С учетом изложенных обстоятельств окружной суд счел обоснованным вывод суда об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Доводы ООО "Диал", перечисленные в кассационной жалобе, отклоняются, поскольку противоречат материалам дела и, по существу, направлены на переоценку установленных судом обстоятельств, исследованных доказательств и сделанных на их основании выводов, что в силу статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в компетенцию суда кассационной инстанции.

Руководствуясь статьями 287 (пунктом 1 части 1) и 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановил: решение от 23.08.2006 Арбитражного суда Республики Коми и постановление от 19.01.2007 Второго арбитражного апелляционного суда по делу N А29-2167/2006-2э оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Диал" - без удовлетворения.

Постановление арбитражного суда кассационной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.03.2007 по делу № А29-2167/2006-2э.

Если лица, участвовавшие в строительстве, связаны семейно-бытовыми отношениями или хотя бы и не связаны, но дом возводился для обеспечения, как тех, так и других лиц жильем, а орган, отводивший земельный участок, не возражает против признания дома общей собственностью, спор решается судом в пользу фактических созастройщиков. Суд может и не согласиться с мнением соответствующего органа, возражавшего против признания дома общей собственностью созастройщиков, но свое несогласие суд должен мотивировать в решении по делу.

Каждый сособственник по своему усмотрению может распоряжаться принадлежащей ему долей в общей собственности. Для распоряжения долей, в том числе и для отчуждения, он не должен испрашивать согласия других участников общей собственности. В то же время им далеко не безразлично, кто займет место сособственника, отчуждающего свою долю. Вследствие указанных и иных обстоятельств, в законе должны быть закреплены правила, которые, не ущемляя прав сособственника на распоряжение своей долей, вместе с тем обеспечивали бы, насколько это возможно, интересы остальных участников общей собственности. Этим целям призваны служить установления закона о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли.

При продаже доли постороннему лицу остальные сособственники имеют преимущественное право покупки доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов. Продавец доли обязан в письменной форме известить остальных сособственников намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и других условий продажи. Если остальные сособственники откажутся от покупки доли или не приобретут доли в праве собственности на недвижимое имущество в течение одного месяца, а на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец может продать долю любому лицу. При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой сособственник вправе в течение трех месяцев в судебном порядке требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Аналогичные правила применяются и при отчуждении доли по договору мены, но лишь тогда, когда отчуждатель обменивает свою долю на вещи, определенные родовыми признаками, причем лицо, имеющее преимущественное право на приобретение доли, предлагает отчуждателю вещь того же рода, в том же количестве и того же качества.

В случаях, предусмотренных законом, распорядиться долей в общей собственности можно лишь при соблюдении тех или иных условий. Так, общее имущество в кондоминиуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в кондоминиуме.

Множественность субъектов прав собственности сказывается и тогда, когда речь идет об основаниях прекращения общей собственности. Наряду с основаниями, которые относятся как к односубъектной, так и к общей собственности, последняя характеризуется специфическими основаниями ее прекращения, в первую очередь такими, как раздел общей собственности и выдел из нее. При разделе общая собственность прекращается для всех ее участников, при выделе - для того, чья доля из общей собственности выделяется. Но выдел может привести к тем же результатам, что и раздел. Если общая собственность принадлежит двум участникам и один из них получает компенсацию за свою долю, то общая собственность прекращается и для другого, поскольку он становится единоличным собственником имущества, которое ранее было общее.

Основания и способы раздела и выдела различны. Раздел и выдел могут иметь место, как по взаимному согласию сособственников, так и по судебному решению. Выдел доли из общей собственности происходит не только по требованию выделяющегося сособственника, но и по требованию кредиторов для обращения взыскания на его имущество. Раздел и выдел, если это допускается законом и возможно без несоразмерного ущерба имуществу, происходит путем выдела доли в натуре. Если выдел доли в натуре невозможен, выделяющийся сособственник получает денежную или иную компенсацию. Расчеты между сособственниками имеют место и тогда, когда имущество в натуре не может быть выделено в точном соответствии с размером принадлежащей каждому из них доли. Каковы бы не были основания и способы раздела и выдела, количественным мерилом при определении размера имущества, выделяемого в натуре, либо размера компенсации должен служить размер принадлежащей сособственнику доли. Раздел общей собственности и выдел из нее должен происходить соразмерно принадлежащим сособственникам долям.

В соответствии с принципами взаимного согласия, которое необходимо при осуществлении права распоряжения общей собственностью, закон устанавливает, что выплата ее участнику остальными сособственниками какой либо компенсации вместо выдела доли в натуре допускается лишь с его согласия. Вместе с тем в отступление от этого правила предусмотрено, что когда доля сособственника незначительна, в натуре ее выделить нельзя, и сособственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии его согласия обязать остальных участников общей собственности выплатить ему компенсацию. С получением компенсации сособственник утрачивает право на долю в общем, имуществе (п.1 ст.246; п.1 ст.247; п. п.4 и 5 ст.252 ГК РФ). В этом вопросе нормы ГК РФ не согласованы с друг другом, поскольку правила о необходимости согласия всех сособственников при осуществлении права распоряжения общей долевой собственностью сформулировано в законе без каких бы то ни было изъятий. Между тем при выплате сособственнику вопреки его согласию компенсации вместо выдела доли в натуре имеет место распоряжение общей долевой собственностью в порядке, устанавливаемом судом, что допускается законом лишь при осуществлении владения и пользования ею. Происходит исключение сособственника из числа участников общей собственности, чего на таких условиях может и не желать.

# ***Глава 3. Общая совместная собственность***

# ***.1 Особенности совместной собственности***

Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех ее участников, которое предполагается. Они сообща владеют и пользуются общим имуществом, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Согласие сособственников предполагается и при сделке по распоряжению общим имуществом, кто бы из них ее не совершал.

Совершать сделки по распоряжению общим имуществом может каждый из участников совместной собственности, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Например, такое право может быть предоставлено лишь одному из участников, для чего другие выдают ему доверенность.

Если один из участников общей совместной собственности является недееспособным, частично или ограниченно дееспособным, то при совершении сделок с его участием в целях защиты его прав и интересов должны соблюдаться установленные законом специальные требования. Так, для сделок в отношении приватизированного жилья, в котором проживают несовершеннолетние (независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими), имеющие право пользования данным жилым помещением, требуется предварительное разрешение органов опеки и попечительства. Это правило распространяется также на жилое помещение, в котором несовершеннолетний не проживает, если на момент приватизации он имел на это помещение равные с собственником права (ч.2 ст.3 "закона о приватизации жилого фонда")

Если один из участников совместной собственности совершил сделку по распоряжению общим имуществом при отсутствии необходимых полномочий, то она по требованию остальных участников может быть признана недействительной только в случае, когда доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была об этом знать.

Такая сделка относится к числу оспоримых, бремя доказывания возлагается на сторону, которая требует признания сделки недействительной; другая сторона в сделке должна действовать умышленно или, во всяком случае, проявить при совершении сделки грубую неосторожность. В случае признания сделки недействительной применению подлежат правила п.2 ст.167 ГК РФ, то есть обе стороны возвращаются в первоначальное положение ГК РФ. Части 1,2,3. - Москва: Изд. "Омега - Л", 2008. - С.62. Сделка по распоряжению общим имуществом, заключенная участниками совместной собственности при отсутствии необходимых полномочий, может квалифицироваться как недействительная независимо от субъективного отношения другой стороны к совершению данной сделки. Но если умысла или грубой неосторожности в поведении другой стороны не было, то все полученное ею по сделке возврату не подлежит, а отвечать перед участниками совместной собственности будет тот из них, кто совершил сделку, не имея на то полномочий.

Изложенные правила о владении, пользовании и распоряжении имуществом, находящимся в совместной собственности, применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности Гражданским кодексом или другими законами не установлено иное. Так, в развитии положений, закрепленных в п.3 ст.253 ГК РФ и по существу воспроизведенных в пп.2 и 3 ст.35 Семейного кодекса предусматривает, что для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга. При отсутствии такого согласия другой супруг вправе требовать по суду признания сделки недействительной в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении этой сделки.

Кировская районная общественная организация Всероссийского общества инвалидов г. Астрахани (далее - истец, КРОО ВОИ) обратилась в Арбитражный суд Астраханской области с иском к Астраханской областной организации общероссийской общественной организации Всероссийского общества инвалидов, г. Астрахань, (далее - ответчик, АООООО ВОИ) о признании права собственности и права распоряжения заводом ЖБИ, расположенным по адресу: Астраханская область, с. Карагали, ул. Народная, 2, в составе общей совместной собственности на завод ЖБИ.

На основании ст.51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, судом привлечено ООО СМФ "Строитель", с. Карагали Астраханской области.

В порядке ст.49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец отказался от требования в части установления права распоряжения вышеуказанным объектом. Отказ в указанной части судом принят.

Также истец уточнил исковые требования и просил признать право собственности КРОО ВОИ на Завод ЖБИ, расположенный по адресу, указанному в исковом заявлении. Уточнение принято судом.

Решением арбитражного суда от 24.11.2006 в части требований об установлении права распоряжения собственностью производство по делу прекращено, в удовлетворении исковых требований о признании права собственности отказано.

Постановлением апелляционной инстанции от 16.01.2007 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Истец, не согласившись с принятыми по делу судебными актами, обратился в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа с кассационной жалобой, в которой просит их отменить как не соответствующие нормам материального, процессуального права и фактическим обстоятельствам дела, и признать право собственности на завод ЖБИ за КРОО ВОИ в составе общей совместной собственности согласно п.4 ст.244 Гражданского кодекса Российской Федерации и свидетельству о собственности N 105 от 24.03.94.

Лица, участвующие в деле, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, извещены.

Проверив законность обжалуемых судебных актов, исходя из требований ст.286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и доводов, содержащихся в кассационной жалобе, суд кассационной инстанции приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены судебных актов.

Как следует из материалов дела, в соответствии с распоряжением Первого заместителя главы администрации Астраханской области от 19.11.93 N 1634-р "О безвозмездной передаче малого государственного предприятия "Стромм" в собственность Астраханского областного правления Всероссийского общества инвалидов" имущество малого предприятия безвозмездно передано в собственность Астраханского областного правления Всероссийского общества инвалидов.

Свидетельством N 105 от 24.03.94, выданным фондом государственного имущества Астраханской области, удостоверено право собственности Астраханского областного правления Всероссийского общества инвалидов на имущество малого государственного предприятия "Стромм".

Согласно ст.32 Федерального закона "Об общественных организациях" собственниками имущества являются общественные организации, обладающие правами юридического лица. Каждый отдельный член общественной организации не имеет права собственности на долю имущества, принадлежащего общественной организации.

В общественных организациях, структурные подразделения (отделения) которых осуществляют свою деятельность на основе единого устава данных организаций, собственниками имущества являются общественные организации в целом.

В соответствии со вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Астраханской области от 02.07.2001 по делу N А06-1334-3/2001 право собственности на имущество, указанное в акте передачи материальных и финансовых средств, инвентаризационных описях к нему от 30.09.99 на сумму 45.287.000 руб., было признано за Астраханской областной общественной организацией инвалидов Всероссийского общества инвалидов. Судебный акт не содержит указания на совместное владение имуществом.

Согласно инвентаризационным ведомостям в состав имущества вошли основные и оборотные средства МГП "Стромм" на вышеуказанную сумму.

На основании вышеуказанного решения арбитражного суда по делу N А06-1334-3/2001 произведена регистрация права собственности за юридическим лицом - Астраханской областной общественной организацией инвалидов Всероссийского общества инвалидов.

В силу п.2 ст.218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

.12.2001 между ответчиком и третьим лицом был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества - производственной базы "Завод железобетонных изделий" в целом, расположенного по адресу: Астраханская область, Приволжский район, с. Карагали, ул. Народная, 2.

Истец, заявляя требование о признании за ним права общей совместной собственности, в нарушение ст.65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представил доказательства того, что он как самостоятельное юридическое лицо приобрел право собственности на спорное имущество - завод ЖБИ, расположенный по адресу: Астраханская область, Приволжский район, с. Карагали, ул. Народная, 2.

Определением апелляционной инстанции от 30.03.2006 по делу N А06-1334-3/01, оставленным без изменения Постановлением кассационной инстанции от 13.07.2006, прекращено производство по апелляционной жалобе Кировской районной общественной организации инвалидов г. Астрахани на решение арбитражного суда от 02.07.2001 в связи с тем, что указанным решением не затронуты права и интересы юридического лица - Кировской общественной организации инвалидов г. Астрахани.

Коллегиальность руководящего органа правления АООООО ВОИ, в который входят председатели правлений районных общественных организаций, не может служить доказательством того, что истец как самостоятельное юридическое лицо приобрел право общей совместной собственности на завод ЖБИ.

На основании вышеизложенных обстоятельств судебные инстанции в соответствии с положениями ст.244 Гражданского кодекса Российской Федерации пришли к правомерному выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований КРОО ВОИ к АООООО ВОИ о признании общей совместной собственности на завод ЖБИ.

Суд кассационной инстанции считает, что судебными инстанциями при принятии обжалуемых судебных актов нормы процессуального не нарушены, нормы материального права применены правильно и сделаны выводы, соответствующие материалам дела.

При таких обстоятельствах решение суда первой инстанции и Постановление апелляционной инстанции являются законными и обоснованными, подлежат оставлению без изменения, а кассационная жалоба - без удовлетворения.

Руководствуясь ст. ст.286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд постановил - решение от 24.11.2006 и Постановление апелляционной инстанции от 16.01.2007 Арбитражного суда Астраханской области по делу N А06-5830/06-22 оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия Постановление АС Поволжского округа от 19.04.2007 г. по Делу № А06-5830/06-22.

# ***3.2 Юридическая характеристика совместной собственности супругов***

Правовой режим общей собственности супругов обладает большой спецификой, их имущественные отношения регулируются и гражданским, и семейным законодательством.

Речь идет о совместной собственности супругов, а не семьи. Поэтому никакие другие члены семьи, в том числе дети, не могут быть участниками общей совместной собственности, принадлежащей родителям.

В быту мужем и женой иногда считают лиц, проживающих одной семьей. Как известно, законодатель признает супругами только субъектов, состоящих в зарегистрированном браке. Во всех других случаях общее имущество, нажитое такой семьей, будет принадлежать субъектам на праве долевой собственности.

В жизни встречается и другой "вариант": брак зарегистрирован, а семьи фактически нет. Супруги проживают врозь. В таких случаях суд, основываясь на убедительных доказательствах, может признать за каждым из субъектов право раздельной собственности на имущество, нажитое после того, как семья распалась.

Итак, традиционно по российскому закону совместным считается имущество, нажитое супругами в период, когда они состояли в зарегистрированном браке. Наряду с этим в нашем законодательстве существует новелла: предоставленная супругам возможность согласованно урегулировать свои имущественные отношения по-иному и на время супружеской жизни, и на случай расторжения брака. Законодатель предоставляет супругам право путем заключения брачного договора установить в отношении всего имущества или определенной его части режим долевой или раздельной собственности. Брачный договор может содержать также условия по поводу имущества, существующего только в перспективе (ст.256 ГК РФ, ст.42 СК).

Назван договор брачным, он действует только в период существования брака и в случае его расторжения в процессе раздела имущества. В то же время этот договор носит сугубо имущественный характер и является гражданско-правовым.

Заключить брачный договор можно и в преддверии брака, и в любой день пребывания в супружеских отношениях, тогда же можно прекратить и изменить его, в частности, путем составления иного договора. При этом обязательным условием является нотариальное удостоверение состоявшегося соглашения супругов.

Если одна из сторон брачного договора полагает, что ее интересы ущемлены, а другая так не считает, спор может быть перенесен в суд.

Другой новеллой российского законодательства является само включение норм, регулирующих имущественные отношения мужа и жены, в Гражданский кодекс РФ. Прежнее брачно-семейное законодательство императивно регулировало эти отношения. Ныне действующие нормы носят преимущественно диспозитивный характер. Однако, как и всегда в таких случаях, если супруги не придут к соглашению по поводу имущества или не сочтут нужным установить для него режим по собственному усмотрению, будут действовать нормы, сформулированные законодателем.

Каковы же они? Как уже отмечалось, сохранен порядок, при котором нажитое в период брака имущество принадлежит супругам в качестве общей совместной собственности. При этом презюмируется, что правомочия мужа и жены в отношении этого имущества равны, несмотря на то, что реальные вложения каждого не могут быть абсолютно одинаковыми. Более того, жена, например, может заниматься воспитанием детей и, в связи с этим, мало работать или вообще не зарабатывать, однако она обеспечивает семейное благополучие и создает условия для более продуктивной деятельности отца семейства.

В то же время, в случае спора и судебного разбирательства по поводу определения долей каждого из супругов должны быть учтены причины, по которым тот или иной супруг не участвовал или недостаточно участвовал в получении доходов и приобретении общего имущества. Если названные причины уклонения окажутся неуважительными или супруг вообще не работал, например, из-за пьянства, суд может уменьшить его долю и даже признать, что доля его к моменту судебного разбирательства отсутствует.

В силу п.16 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.98 №15, "учитывая, что в соответствии с п.1 ст.35 СК РФ владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов должно осуществляться по их обоюдному согласию, в случае, когда при рассмотрении требования о разделе совместной собственности супругов будет установлено, что один из них произвел отчуждение общего имущества или израсходовал его по своему усмотрению вопреки воле другого супруга и не в интересах семьи либо скрыл имущество, то при разделе учитывается это имущество или его стоимость". Не решается рассматриваемая проблема и в случае раздела совместно нажитого имущества в судебном порядке, так как в качестве подтверждения обстоятельств распоряжения общим имуществом супругов недобросовестным супругом представляются письменные доказательства. Как правило, стоимость имущества в договоре с третьими лицами значительно занижается, что вновь приводит к нарушению прав одного из супругов - с недобросовестного супруга может быть взыскана лишь 1∕ 2 доли от указанной в договоре стоимости имущества, которая значительно ниже реальной рыночной стоимости.

Также существует вероятность мнимой реализации имущества (без намерения создать соответствующие правовые последствия). Для того чтобы признать указанную сделку ничтожной, добросовестному супругу необходимо будет обратиться в суд с соответствующим исковым требованием, на основании которого будет возбуждено гражданское производство.

Затем обратившемуся в суд супругу потребуется доказать мнимость сделки, что весьма затруднительно, так как участвующая в сделке сторона, являясь выгодоприобретателем, выступает на стороне недобросовестного супруга.

П.3 ст.256 ГК, как и п.1 ст.45 Семейного кодекса, определяет порядок обращения взыскания на имущество одного из супругов по его обязательствам. Взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в собственности должника, а при недостаточности этого имущества - на долю в общем имуществе, которая причиталась бы супругу-должнику при разделе общего имущества.

В п.2 ст.45 Семейного кодекса предусмотрено, что по общим обязательствам супругов, а также по обязательствам каждого из них, если судом установлено, что все полученное по обязательствам одним из супругов использовано на нужды семьи, взыскание обращается на общее имущество супругов. При его недостаточности супруги отвечают по указанным обязательствам солидарно имуществом каждого из них.

Если приговором суда установлено, что общее имущество супругов приобретено или увеличено за счет средств, полученных одним из супругов преступным путем, взыскание может быть обращено соответственно на общее имущество супругов или его часть.

. п.4 ст.256 ГК носит отсылочный характер. В нем предусмотрено, что правила определения долей супругов в общем имуществе при его разделе и порядок такого раздела устанавливаются Семейным кодексом. Здесь в первую очередь должны быть использованы ст.38"Раздел общего имущества супругов" и 39 "Определение долей при разделе общего имущества супругов" этого Кодекса.

Следует отличать общее совместное имущество супругов, используемое ими и, возможно, другими членами семьи, от всего остального, не входящего в эту категорию. Это может быть и долевая собственность, в которой участвуют оба супруга, и, безусловно, раздельная собственность каждого из них.

К раздельной собственности законодатель относит вещи личного пользования (портфель, очки, одежда и т.п.), когда бы они ни были приобретены. Исключение составляют предметы роскоши и драгоценности, находящиеся в личном пользовании одного из супругов и приобретенные на их общие средства (ст.256 ГК РФ).

Раздельной собственностью остаются вещи, принадлежавшие человеку до вступления в брак и полученные в период состояния в браке по наследству или по договору дарения, некоторые выплаты, носящие сугубо личный характер, например, компенсация причиненного вреда.

В этом отношении интересен спор, который рассматривался муниципальным судом по иску гражданина К. к бывшему мужу его дочери. При вступлении дочери в брак К. подарил автомашину, оформленную на имя будущего зятя, имея в виду, что супруги будут вместе пользоваться ею. Вскоре семья распалась. Учитывая, что зять вел себя недостойно, в частности, угрожал, его дочери расправой, истец просил отменить дарение. В свою очередь, ответчик утверждал, что машина неслучайно оформлена на его имя, поскольку была подарена только ему. В связи с этим он использовал ее по своему усмотрению и так же намеревается использовать в дальнейшем; достаточных оснований для отмены дарения у истца нет, поэтому он просит оставить предмет спора в его собственности.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу, что автомашина была свадебным подарком супругам и, следовательно, приобрела статус общей совместной собственности.

По исковому заявлению одного из супругов, в частности, в связи с расторжением брака, доли могут быть определены и произведен их раздел или выдел в судебном порядке.

Помимо того, что супруги в любое время могут своим договором, оформленным надлежащим образом, изменить правовой статус любой вещи (квартиры, автомашины, гаража и т.д.), существует еще один легальный способ, при котором имущество одного из супругов может быть признано общей совместной собственностью. Это случаи, когда установлено, что в период брака за счет личного имущества одного из супругов или даже за счет их общего имущества были осуществлены такие вложения, которые значительно увеличили стоимость предмета, ранее принадлежавшего только одному супругу на праве раздельной собственности (п.2 ст.256 ГК РФ).

Примером может служить решение, вынесенное судом по гражданско-правовому спору о расторжении брака и разделе имущества. Суд признал картину кисти старого мастера, полученную истицей по наследству, общей совместной собственностью, поскольку ее муж - ответчик осуществил дорогостоящую реставрацию этой картины за счет средств, накопленных им еще до вступления в брак.

Как уже отмечалось, с принятием 4 июля 1991г. Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в совместной собственности многих супругов появилась еще одна разновидность общего имущества: приватизированная квартира. Особенности ее режима состоят в том, что в квартире могут проживать не только сособственники, но и другие члены семьи, в частности, их родители. Они являются пользователями данной жилой площади, и их нельзя лишить правомочия пользования.

Так, согласно п.2 ст.292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи бывшего собственника.

Кроме того, с целью охраны интересов несовершеннолетних субъектов, имеющих право пользования, никакие сделки с приватизированным жильем не допускаются без предварительного разрешения органов опеки и попечительства.

По действующему ГК РФ в совместной собственности находится имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, принадлежащее его членам, если законом или договором между ними не установлено иное (п.1 ст.257 ГК РФ).

В таких случаях речь идет о семейно-трудовой общности, а иногда - просто трудовой, если объединились не родственники или не только родственники для осуществления предпринимательской деятельности на базе общего имущества без образования юридического лица.

# ***3.3 Юридическая характеристика совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства***

До принятия и введения в действие части первой ГК РФ правовой режим имущества крестьянского (фермерского) хозяйства определялся главным образом Законом о таком хозяйстве с внесенными в него изменениями. Закон наделял крестьянское (фермерское) хозяйство правами юридического лица, хотя бы хозяйство и было представлено отдельным гражданином. Членами хозяйства, согласно этому Закону, считаются трудоспособные члены семьи и другие граждане, совместно ведущие хозяйство. Имущество хозяйства принадлежит его членам на праве общей долевой собственности. Пользование общим имуществом члены хозяйства осуществляют по взаимной договоренности ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве" от 04.12.2006 № 201-ФЗ.

Сделки по распоряжению таким имуществом совершает глава хозяйства без особой на то доверенности либо доверенное лицо. Иной режим пользования и распоряжения имуществом может устанавливаться договором. При выходе одного из членов хозяйства из его состава основные средства производства разделу не подлежат. Часть имущества (вклад, доля, пай) может компенсироваться деньгами. Порядок раздела имущества и выплаты компенсации устанавливается по взаимной договоренности всех членов хозяйства, а при ее отсутствии - судом. Срок выплаты компенсации не должен превышать пять лет.

Наследование имущества крестьянского хозяйства должно производиться по правилам ст.27 Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве и ч.3 ст.15 того же закона, к которой в ст.27 имеется отсылка, а наследование земельного участка и права аренды земельного участка - по правилам ст.61 и 62 Земельного кодекса.

В п.1 ст.257 ГК РФ правовой режим крестьянского (фермерского) хозяйства определяется с иных позиций; оно принадлежит членам хозяйства на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное. Таким образом, правовая модель, которая закреплена в Законе о крестьянском (фермерском) хозяйстве, в ГК РФ, оказалось, по существу перевернутой. Отпало и признание хозяйства юридическим лицом, что не случайно. Если члены хозяйства желают использовать организационно-правовую форму юридического лица, то они должны создать для этого хозяйственное товарищество или производственный кооператив.

В п.2 ст.257 ГК РФ определен состав имущества, которое находится в совместной собственности членов хозяйства. Это земельный участок и средства производства, а также другое имущество, приобретенное для нужд хозяйства на общие средства его членов.

Согласно п.3 ст.257 ГК РФ общим имуществом членов хозяйства являются также плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности хозяйства и используемые членами хозяйства по взаимной договоренности.

Под разделом имущества хозяйства п.1 ст.258 ГК РФ понимает прекращение хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям. Общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным ст.252 и 254 ГК РФ, а земельный участок - по правилам, установленным ГК РФ и земельным законодательством.

Земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе из хозяйства одного из его членов разделу не подлежат. В то же время вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество. Указанные правила подлежат применению и тогда, когда после смерти одного из членов хозяйства открывается наследство. При этом наследство открывается после смерти любого члена хозяйства; не обязательно, чтобы он был последним. Если наследник не является членом хозяйства, то при наличии в хозяйстве других членов наследнику, по общему правилу, выплачивается денежная компенсация, соразмерная доле наследователя в общем имуществе. При этом учету подлежит и стоимость наследователя в земельном участке.

# ***Заключение***

Общая собственность может быть с определением долей (долевая собственность) и без определения долей (совместная собственность) участников. Соответственно этому различают право общей долевой собственности и право общей совместной собственности. Отношения общей совместной собственности могут иметь место только в случаях, предусмотренных законом. Доля участника совместной собственности в общем имуществе заранее не определена. Она устанавливается при разделе между участниками совместной собственности, а также при выделе доли одного из них. ГК предусматривает два вида общей совместной собственности: общую совместную собственность супругов и общую совместную собственность крестьянского (фермерского) хозяйства.

Общая собственность с участием граждан может быть как долевой, так и совместной, а с участием юридических лиц и государственных и муниципальных образований - только долевой.

Право общей долевой собственности в объективном смысле - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по принадлежности составляющего единое целое имущества (например, жилого дома) одновременно нескольким лицам (например, нескольким наследникам собственника жилого дома) в определенных долях, а в субъективном смысле - это право двух и более лиц сообща по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им в определенных долях имуществом, составляющим единое целое.

Совместная собственность в отличие от долевой может быть образована лишь в случаях, предусмотренных законом. В новом ГК закреплены два вида общей совместной собственности - супругов и членов крестьянского (фермерского) хозяйства. При этом допускается перевод общей совместной собственности на иной правовой режим. Участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, владеют и пользуются общим имуществом сообща. Распоряжение общим имуществом осуществляется по взаимному согласию всех сособственников. Сделки по распоряжению общим имуществом может совершать каждый из участников совместной собственности, если иное не вытекает из соглашения между ними. Согласие других сособственников на совершение сделки предполагается. В тех случаях, когда один из сособственников совершил сделку по распоряжению общим имуществом, не имея необходимых полномочий, она может быть признана недействительной по требованию других сособственников, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была об этом знать. Таким образом, бремя доказывания лежит на стороне, требующей признания сделки недействительной, причем должно быть доказано наличие у стороны, совершившей сделку с сособственником, не имевшим полномочий, умысла или грубой неосторожности.

Изложенные правила о порядке владения, пользования и распоряжения совместной собственностью применяются, если законом для отдельных видов совместной собственности не установлено иное.

Совместная собственность в отличие от долевой не имеет заранее определенных долей, они определяются лишь при разделе совместной собственности или выделе из нее. Доли признаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением сособственников. Основания и порядок раздела совместной собственности и выдела из нее определяются по тем же правилам, что и для долевой собственности, поскольку иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений участников совместной собственности.

Общая совместная собственность супругов. В ранее действовавшем законодательстве правовой режим имущества супругов был определен в семейно-брачном законодательстве, причем проводился принцип раздельности добрачного имущества супругов и принцип общности имущества, совместно нажитого супругами в период брака, - указанное имущество принадлежало супругам на праве общей совместной собственности. Новейшее законодательство претерпело существенные изменения в самом подходе к правовой регламентации имущественных отношений между супругами.

Во-первых, целый ряд норм, регламентирующих эти отношения, включены в Гражданский кодекс.

Во-вторых супругам предоставлены достаточно широкие возможности самим определить правовой режим имущества, нажитого во время брака.

В отношении имущества, нажитого супругами во время брака, предусмотрено, что оно является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Супруги в брачном контракте могут отнести это имущество либо к общей долевой собственности, либо к раздельной собственности каждого из них. Что касается имущества, принадлежавшего каждому из супругов до вступления в брак, то оно, как и прежде, признается их раздельной собственностью. Аналогичный правовой режим распространяется на имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар или по наследству, а также на вещи индивидуального пользования (кроме предметов роскоши), хотя бы они и были приобретены во время брака за счет общих средств. Все это имущество, как и прежде, относится к раздельной собственности каждого из супругов. С другой стороны, имущество каждого из супругов может быть отнесено к совместной собственности, если во время брака в указанное имущество за счет общего имущества супругов или за счет личного имущества другого супруга были внесены вложения, которые значительно увеличили стоимость имущества. Например, дом, принадлежавший одному из супругов до вступления в брак, капитально отремонтирован за счет общих средств. Но это правило применяется лишь тогда, когда договором между супругами не предусмотрено иное (гл.7 и 8 Семейного кодекса РФ).

Фермерское хозяйство не является юридическим лицом, но подлежит государственной регистрации (она осуществляется на муниципальном уровне), его глава во время регистрации приобретает статус индивидуального предпринимателя, но ему не нужно приобретать свидетельство индивидуального предпринимателя. Члены крестьянского хозяйства по своим личным обязательствам будут отвечать только своей долей в совместном имуществе. Выдел в натуре доли одного из членов хозяйства не допускается. Но в любой момент можно выйти из хозяйства, потребовав при этом денежной компенсации своей доли (поскольку выдел в натуре не допускается). Если происходит прекращение существования хозяйства, то тогда осуществляется разделение в натуре. Тема выпускной квалификационной работы "Право общей собственности" на современном этапе, на наш взгляд, еще не достаточно изучена, хотя ей посвящены многие труды отечественных ученых правоведов, поэтому она и вызвала у нас интерес. На полноту освещения такой сложной темы в рамках отведенного объема работы и времени претендовать сложно, так как она достаточно широка и многогранна. Не случайно, что лишь гражданско-правовой характеристике отдельных форм разновидностей права собственности посвящены отдельные монографии. Мы же сочли необходимым остановиться лишь на наиболее существенных, актуальных и проблемных вопросах данной темы. С целью совершенствования правоприменительной деятельности в отношении собственности считаем необходимым решение таких обширных и острых проблем, как урегулирование гражданского законодательства (т.к. существуют определенные пробелы в праве, указанные в работе) и повышение научной обоснованности в разработке путей решения законодательных проблем в данном направлении. Таким образом, заканчивая дипломную работу, необходимо отметить, что не односторонний, а лишь комплексный подход к решению всех законодательных и научных проблем способен дать желаемый результат в правоприменительной практике по рассмотрению наиболее сложных и спорных дел, встречающихся в гражданском судопроизводстве.

# ***Список использованных источников***

**Нормативно-правовые акты:**

1 Конституция Российской Федерации // СЗ РФ", 04.08.2014, № 31, ст.4398.

2 Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 №51 // СЗ РФ. 1994. №32. Ст.3301.

*3 Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 N 136 //* СЗ РФ, 29.10.2001, N 44, ст.4147

*4 Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004, № 188 // СЗ РФ* 03.01.2005, N 1 (часть 1), ст.14

 Семейный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.1995 N 223 // СЗ РФ, 01.01.1996, N 1, ст.16

 О приватизации жилищного фонда в РФ: Федеральный закон от 29.12.2004 // Ведомости СНД и ВС РСФСР, 11.07.1991, N 28, ст.959

 О крестьянском (фермерском) хозяйстве: Федеральный закон от 04.12.2006 № 201 // СЗ РФ 16.06.2003, № 24, ст.2249

**Специальная литература:**

8 Гражданское право: учебник. часть I. / под ред.А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого - М.: ПРОСПЕКТ, 2011. - 632 с.

9 Гражданское право: учебник. в 3 т. Т.2, Н.Д. / отв. ред.А.П. Сергеев. - М.: Статут 2012. - 125 с.

*10 Гатин А.М.* Гражданское право: учеб. Пособие / - М.: ТК Велби: Проспект, 2011. - 250 с.

*11 Скловский К.И.* Собственность в гражданском праве / - М.: ИНФРА-М, 2010. - 500 c.

*12 Садиков О.Н.* Гражданское право России. Общая часть: курс лекций /.О.Н. Садиков. - М.: ФОРУМ, 2013. - 600 с.

*13 Авилов Г.Е.* Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации - М.: Хозяйство и право, № 2, 2011. - 597с.

*14 Мушинский В.О.* Гражданское право: учебное пособие для студентов учреждений среднего профессионального образования / Мушинский В.О. - М.: ФОРУМ: ИНФРА - М, 2012. - 224. - (Серия "Профессиональное образование".)

*15 Гомола А.И.* Гражданское право: учебник для студентов средних профессиональных учебных заведений. - 2-е изд., испр. и доп. - М.: Издательский центр "Академия", 2013. - 416 с.

*16 Пиляева.В. В.* Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. часть Ι. - М.: "Велби", 2010 г. - 430 с.

 Гражданское право. Общая часть.: учебник / под ред. Е.А. Суханова. - М.: НОРМА, 2011 г. - 700 c.

*18 , Тагайназаров Ш.* Общая долевая собственность в гражданском праве / - Душанбе. 1966. - 230 с.

*19 Тархов В.А.* Собственность и право собственности. - М.: НОРМА, 2011г. - 350 с.

**Практический материал:**

20 О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака: Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.98 №15 (в ред.06.02.2011) [Электронный ресурс] // СПС "КонстультантПлюс".

21 Постановление ФАС Московской области от 2.04.2012 г. по делу № КГ-А40/2029-07 [Электронный ресурс] // СПС "КонстультантПлюс".

22 О некоторых вопросах применения судами Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации": Постановлении Пленума ВС РФ от 24.08.93 №8 " (в ред. от 02.07.2009) [Электронный ресурс] // СПС "КонстультантПлюс".

 Постановление Арбитражного Республики Дагестна от 15.03.2012 по делу № А29-2167/2006-2э. [Электронный ресурс] // СПС "КонстультантПлюс".

 Постановление АС Республики Дагестан от 19.04.2011 г. по Делу № А06-5830/06-22 [Электронный ресурс] // СПС "КонстультантПлюс".

|  |
| --- |
| [Вернуться в библиотеку по экономике и праву: учебники, дипломы, диссертации](http://учебники.информ2000.рф/index.shtml)[Рерайт текстов и уникализация 90 %](http://учебники.информ2000.рф/rerait-diplom.shtml)[Написание по заказу контрольных, дипломов, диссертаций. . .](http://учебники.информ2000.рф/napisat-diplom.shtml) |