

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение  
высшего образования  
**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ПРАВОСУДИЯ»**

На правах рукописи

**ФИЛАТОВА УЛЬЯНА БОРИСОВНА**

**ИНСТИТУТ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В  
СТРАНАХ РОМАНО-ГЕРМАНСКОЙ ПРАВОВОЙ СЕМЬИ  
(ГЕРМАНИИ, АВСТРИИ, ШВЕЙЦАРИИ, ФРАНЦИИ И  
РОССИИ:  
СРАВНИТЕЛЬНО-ПРАВОВОЕ ИССЛЕДОВАНИЕ)**

Специальность 12.00.03 – гражданское право; предпринимательское  
право; семейное право; международное частное право  
Диссертация на соискание ученой степени  
Доктора юридических наук

Научный консультант:  
Заслуженный деятель науки  
Российской Федерации, доктор  
юридических наук, профессор  
Андреев Владимир Константинович

Москва – 2015

## Оглавление

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>4</b>
<b>Глава 1. ИНСТИТУТ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИИ И СТРАНАХ ЕВРОПЫ: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ, КОНЦЕПЦИИ.....</b>	<b>29</b>
<b>§ 1. Моделирование права общей собственности в России и странах романо-германской правовой семьи.....</b>	<b>29</b>
1.1. Римская модель общей собственности.....	29
1.2. Генезис и формы развития института общей собственности в России .....	34
1.3. Правовое регулирование отношений общей собственности в Германии.....	66
1.4. Становление и развитие права общей собственности в Швейцарии....	74
1.5. Институт права общей собственности в Австрии.....	87
1.6. Общая собственность во французском праве.....	94
<b>§ 2. Концепции права общей долевой собственности: «индивидуалистическая концепция» и «концепция общности».....</b>	<b>101</b>
<b>Глава 2. ТЕОРИИ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ.....</b>	<b>112</b>
<b>§ 1. Понятие, значение и содержание доли в праве общей долевой собственности.....</b>	<b>112</b>
1.1. Понятие и значение юридической конструкции «доля» в европейской доктрине.....	112
1.2. Российская правовая наука о правовой природе доли.....	132
<b>§ 2. Правовая природа отношений общей долевой собственности.....</b>	<b>143</b>
2.1. Немецкая доктрина о правовой природе отношений долевой собственности.....	143
2.2. Российская доктрина о природе отношений общей долевой собственности.....	157
2.3. Гражданско-правовое сообщество сособственников.....	165
<b>Глава 3. ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ: КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ.....</b>	<b>176</b>
<b>§ 1. Содержание права общей долевой собственности.....</b>	<b>176</b>
1.1. Владение и пользование общей вещью.....	176
1.2. Соглашение об определении порядка владения, пользования и распоряжения общей вещью.....	185
1.3. Управление общей вещью в праве общей долевой собственности....	198
1.4. Полномочия одного сособственника в отношении общей вещи.....	212
1.5. Правовые механизмы принятия решений сособственниками в праве общей долевой собственности.....	220

1.6. Расходы по содержанию имущества, находящегося в общей собственности.....	234
1.7. Распоряжение общей вещью и долей.....	252
1.8. Преимущественное право покупки.....	269
<b>§ 2. Способы прекращения отношений общей долевой собственности..</b>	<b>277</b>
2.1. Раздел общего имущества и выдел из него доли.....	277
2.2. Прекращение субъективного права общей долевой собственности как мера ответственности .....	295
2.3. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю.....	311
<b>Глава 4. ПРАВО ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ.....</b>	<b>329</b>
§ 1. Основные отличия права общей совместной собственности от права общей долевой собственности в странах романо-германской правовой семьи .....	329
§ 2. Критерии разграничения права общей собственности на виды.....	334
§ 3. Традиционная интерпретация совместной собственности и новое учение о совместной общности как о юридическом лице в Германии .....	344
§ 4. Совместная собственность в российском праве.....	347
§ 5. Совместная собственность супругов (бывших супругов).....	352
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>382</b>
<b>БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....</b>	<b>397</b>

## ВВЕДЕНИЕ

**Актуальность** темы исследования проявляется в нескольких аспектах.

*Социально-экономический аспект.* Общая собственность – явление универсальное, свойственное всем правовым порядкам и во все времена. Общеизвестным в экономической науке считается утверждение, что если какой-либо объект или ресурс находится в состоянии общей или общественной собственности, то его пользователи будут стремиться извлечь из него как можно больше и потратить на поддержание его в рабочем состоянии как можно меньше, в результате чего общий ресурс начнет истощаться и деградировать. Экономическая неэффективность конструкции общей собственности не означает ее практической невостребованности, напротив, анализ развития российского законодательства показывает расширение применения режима общей собственности за счет жилищной сферы, паевых инвестиционных фондов, долевого участия в строительстве многоквартирных домов, появления новых видов неделимых вещей, таких как единый недвижимый комплекс.

Проблемы, с которыми сталкиваются общие собственники в различных странах, одинаковы и объясняются схожестью человеческой природы. Многие правовые порядки имеют механизмы регулирования отношений общей собственности, учитывающие все те особенности коллективного действия, которые отмечают экономисты. Эти механизмы складывались на протяжении нескольких веков и в окончательной редакции имеют почти полувековой опыт успешного применения. К таким можно отнести право общей собственности Германии, Австрии и Швейцарии.

Экономическая востребованность правового режима общей собственности, невозможность отказаться от него на практике и, более того, расширение сферы его применения, предопределенность многих видов имущества выступать только как объект общей собственности выявили социально-экономическую проблему создания эффективного, детерминированного экономическими потребностями механизма правового и

индивидуального регулирования отношений общей собственности в России посредством использования опыта иностранных государств.

*Законодательный аспект.* Институт права общей собственности в России является одним из самых статичных правовых институтов, поскольку полностью основан на постулатах, разработанных еще римскими юристами, а нормы, регулирующие отношения общей собственности, содержательно почти не менялись во все периоды своего существования. Римские юристы относились к общей собственности как к аномалии, которая должна как можно в короткие сроки прекратить свое существование. Поэтому российский правопорядок общей собственности не ориентирован на длительные отношения, на защиту экономических интересов общих собственников.

В российском праве общей собственности существует множество проблем, связанных с несовершенством законодательства: в частности, неурегулированность правомочия управления общим имуществом, приводящая к экономической неэффективности его использования; необходимость единогласно принимать решения о владении, пользовании и распоряжении в праве долевой собственности, порождающая невозможность принятия решений и многочисленные судебные споры; отсутствие правового регулирования договорных отношений между сособственниками; игнорирование экономической неделимости вещи в процессе раздела или выдела доли; распределение бремени содержания общего имущества без учета его реального использования; императивность права преимущественной покупки; неопределенность момента прекращения отношений совместной собственности; непоследовательное разграничение права общей собственности на виды и проч. Кроме того, существуют и пробелы законодательного регулирования, а именно: отсутствие ответственности за злоупотребление правом общей собственности или неисполнение сособственником своих обязанностей, вытекающих из обладания им долей; неурегулированность вопроса осуществления

управленческих мероприятий в отношении общего имущества одним из собственников самостоятельно.

*Правоприменительный аспект.* Рассмотрение судами дел по спорам, вытекающим из отношений общей собственности, изобилует проблемами применения норм права, что неоднократно приводило к нарушению прав человека и основных свобод и являлось предметом рассмотрения Европейским судом по правам человека.

*Доктринальный аспект.* Непреходящим предметом научных исследований во все времена были и остаются проблемы права общей собственности, однако многие из них так и не нашли адекватного разрешения. Это связано в первую очередь с тем, что теория права общей собственности в России по большей части оперирует категориями, разработанными еще римскими юристами для обслуживания элементарных экономических отношений. Вместе с тем экономические отношения, лежащие в основе общей собственности, постоянно изменяются и усложняются. Доктрина не может адекватно описать и объяснить все сложные формы взаимодействий участников отношений общей собственности и, соответственно, предложить законодателю эффективные правовые средства их урегулирования.

Для целей адекватного правового исследования теорию права общей собственности необходимо дополнить концепцией восприятия общности собственников как сложного объединения интегрированных общей целью собственников, характеризующегося наличием вещных и корпоративных отношений, что позволит в значительной степени пересмотреть устоявшиеся теоретические подходы и усовершенствовать механизм правового регулирования отношений общей собственности.

Иллюстрацией долговременной успешности применения принципов организации корпоративных отношений к отношениям общей собственности служит опыт иностранных государств, в первую очередь стран немецкоязычного правового круга. Выход за рамки национального

видения права является главным требованием в развитии российского права на современном этапе, отражает нарастающую тенденцию к интеграционным процессам и соответствует задачам, поставленным в Указе Президента РФ «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» от 18.07.2008 г. № 1108.

Наличие в правопорядках Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России общих родовых признаков, обусловленных принадлежностью к романо-германской системе права, детерминирует успешность фрагментарной правовой аккультурации российского права общей собственности нормами права общей собственности европейских государств.

Таким образом, актуальность исследования как в теории, так и в практике очевидна, постановка и решение конкретных правовых задач в сравнительно-правовом аспекте придает выводам наряду с теоретико-методологическим и прикладное (функционально-инструментальное) значение.

**Степень разработанности темы исследования.** Изучение проблем теории и практики применения норм об общей собственности в отечественной литературе началось с конца XIX в. в трудах К. Анненкова, А. Бардского, Е. В. Васьковского, Д. И. Мейера, К. Неволина, К. Победоносцева. Дореволюционное законодательство отражало корпоративный аспект отношений общей собственности, вводя в главу об общей собственности соответствующие постановления относительно обществ, акционерных компаний и общинных земель, субъектами права собственности в которых являются юридические лица, например дворянское общество, община, а не совокупность лиц.

В советский период были осуществлены фундаментальные теоретические разработки института общей собственности, имеющие непреходящее значение. Среди научных работ, внесших особый вклад в развитие института общей собственности, необходимо назвать работы М. В. Зимелевой «Общая собственность в советском гражданском праве» (1941 г.),

Р. П. Мананковой «Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому гражданскому законодательству» (1977 г.), В. Ф. Маслова «Вопросы общей собственности в судебной практике» (1963), Ш. Тагайназарова «Общая долевая собственность в советском гражданском праве» (1966 г.). Для данного периода развития взглядов и представлений об общей собственности характерно наличие большого количества монографических работ, направленных в первую очередь на исследование и определение базовых понятий теории общей собственности, таких как правовая природа доли, природа отношений между сособственниками, правовая природа права преимущественной покупки и т. д. В монографии М. В. Зимелевой присутствуют элементы применения сравнительно-правового метода исследования, но иностранный опыт автором рассматривался через призму идеологического восприятия как чуждый советскому правопорядку.

Говоря о современном состоянии теории права общей собственности, следует отметить, что на уровне монографических и диссертационных работ исследованию проблем права общей долевой собственности в целом посвятили свои труды: В. А. Белов, К. И. Скловский, Е. А. Суханов, А. П. Фоков.

Значительная часть исследований направлена на частные проблемы общей собственности: например, на отдельные виды общей собственности, долевую собственность (Б. Г. Гончикнимаева, Р. П. Козлов, О. Г. Козьменко, Л. М. Минкина, П. Н. Тютюник), совместную собственность (Е. В. Кецко, Т. Ю. Синельникова, А. В. Слепакова); на преимущественное право покупки (Н. В. Зубарева, И. И. Кубарь, Л. В. Кузнецова, Л. Ю. Леонова, Р. Е. Пивовар, М. В. Субботин, А. А. Онина); на отдельные виды долевой собственности, в частности, общую долевую собственность на общее имущество в многоквартирном доме (О. И. Власова, Б. М. Гонгалю, П. В. Крашенинников, С. И. Сулова, В. А. Фогель, Е. А. Чефранова), долевое участие в строительстве (О. Л. Капица, Е. В. Резцова, О. Ю. Тархова, А. Г. Щербинин), особенности осуществления права общей собственности на



отдельные объекты недвижимого имущества (Т. В. Глинщикова, Д. И. Попов, И. В. Кундухова, Н. Н. Сабирзянова).

Проблемы общей собственности как теоретического, так и практического характера нашли свое освещение в старой немецкой литературе, в трудах таких ученых, как Г. Бухда, О. Гирке, К. Энглендер, К. Козак, П. Ливер, Х. Хааб. Среди работ современных иностранных авторов необходимо в первую очередь назвать исследования, которые посвящены теоретическим и практическим проблемам права собственности в целом: «Принципы вещного права и собственности» (2007 г.) Х. Рейя, «Вещное право» (2010 г.) Х. Прюттинга, «Вещное право» (2011 г.) Я. Вильгельма, «Вещное право» (2008 г.) К. Шрайбера, «История австрийского частного права» (2008 г.) У. Флоссманн, «Вещное право» (2011 г.) Х. Бёма. Проблему права долевой собственности разрабатывали Р. Шнорр («Долевая общность (§§ 741–758 ГГУ)», 2004 г.), Б. Шнайдер («Швейцарское право долевой собственности», 1973 г.); праву совместной собственности особенное внимание уделил Р. Кунц в работе «О правовой природе совместной общности: поиск теоретической конструкции» (1963 г.). Отдельными проблемами права долевой собственности занимались: К. Йенер («Избранные проблемы возникновения, передачи и обременения доли в праве общей долевой собственности», 2006 г.), К. Хильбрандт («Долевая общность – исследование правовой структуры доли», 2002 г.), О. Хаусляйтер и В. Шульц («Распределение совместно нажитого имущества при разводе», 2011 г.). Данные исследования содержат элементы сравнительного правоведения, но они ориентированы на страны Европейского союза.

Таким образом, проблемы применения российского института права общей собственности были рассмотрены в отечественной цивилистике всесторонне, но без использования сравнительно-правового метода. Исследование названных отношений в сравнительно-правовом аспекте позволяет восполнить теоретический пробел и удовлетворить потребности практики.

**Объект исследования** представляет собой имущественные отношения, возникающие по поводу права общей собственности.

**Предмет исследования** включает в себя нормы российского, немецкого, французского, швейцарского и австрийского права, составляющие институт права общей собственности; положения российской и зарубежной доктрины права общей собственности и правоприменительной практики.

**Цель** диссертационной работы заключается в выявлении совокупности теоретических положений, образующих концепцию общей собственности и восполняющих в данной части теорию вещного права и корпоративного права.

Для достижения сформулированной цели в диссертационном исследовании поставлены следующие взаимосвязанные исследовательские **задачи**:

- выявление теоретических положений, образующих концепции права общей собственности в России и странах Европы;
- исследование российской и иностранной доктрины общей собственности, объясняющей суть понятия «доля», природу отношений между сособственниками;
- установление критериев разграничения права общей собственности на виды и выявление существенных особенностей совместной собственности;
- сравнение содержания права общей долевой собственности в России и странах Европы;
- определение особенностей осуществления права общей собственности в России и странах Европы, а именно: пользования общим имуществом, распределения расходов по содержанию общей вещи, согласования условий договора о порядке владения, пользования и распоряжения общей вещью и принятия других решений, распоряжения долей, управления общей вещью;
- сравнительно-правовое исследование способов прекращения права общей долевой собственности;

- формулирование и обоснование рекомендаций по совершенствованию российского законодательства об общей собственности.

**Методологическая основа исследования** состоит в использовании общенаучных (диалектика, анализ и синтез, абстрагирование и конкретизация) и частнонаучных методов исследования, в первую очередь сравнительно-правового, а также формально-юридического, технико-юридического, правового моделирования, историко-правового, метода анализа документов.

**Эмпирическая база исследования** представляет собой результаты изучения нормативных правовых актов Российской Федерации (19); норм международного права, нормативных правовых актов, судебных актов Германии, Швейцарии, Австрии и Франции за период с 1936-го по 2011 г. (34); решений Европейского суда по правам человека за период с 1980-го по 2011 г. (9); актов Конституционного Суда РФ за период с 2000-го по 2011 г. (8); актов арбитражных судов и судов общей юрисдикции за период с 1980-го по 2014 г. (5 постановлений Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, 6 определений, 8 постановлений Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, 3 обзора судебной практики, 32 постановления Федеральных окружных арбитражных судов, 4 постановления арбитражных апелляционных судов, 5 определений судебных коллегий областных судов, 2 решения районных судов); исторических источников права (Свод законов гражданских Российской империи, гражданские кодексы РСФСР 1922 и 1964 гг. и др.).

**Теоретическая основа исследования** состоит из положений:

– общей теории права и отраслевых юридических наук (Н. Г. Александров, С. С. Алексеев, В. Н. Протасов, В. В. Ершов, Д. А. Керимов, С. Ф. Кечекьян, Н. М. Коркунов, В. В. Лазарев, А. В. Малько, М. Н. Марченко, Н. И. Матузов, В. И. Червонюк и др.);

– теории гражданского права и гражданских правоотношений (Т. Е. Абова, В. К. Андреев, Андреева Л.В., К. Н. Анненков, В. А. Белов,

Е. В. Богданов, Е. Е. Богданова, М. И. Брагинский, С. Н. Братусь, Е. В. Вавилин, Е. В. Васьковский, Ю. С. Гамбаров, В. П. Грибанов, О. С. Иоффе, Я. А. Канторович, О. А. Красавчиков, Е. А. Крашенинников, В. В. Лисицын, А. Л. Маковский, В. П. Мозолин, К. Неволин, К. П. Победоносцев, Н. Н. Пахомова, Е. А. Суханов, В. А. Тархов, А. П. Фоков, Р. О. Халфина, Г. Ф. Шершеневич, В. Ф. Яковлев и др.);

– теории собственности (М. М. Агарков, Т. Е. Абова, В. А. Белов, Е. В. Богданов, М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, В. П. Голевинский, Б. М. Гонгало, Н. Д. Егоров, Л. Г. Ефимова, С. А. Зинченко, Л. А. Кассо, О. А. Красавчиков, Д. А. Медведев, Д. И. Мейер, И. Б. Новицкий, Л. А. Новоселова, В. Ф. Попондопуло, М. А. Рожкова, В. С. Сарбаш, О. М. Свириденко, О. А. Серова, Е. А. Суханов, В. С. Толстой, Ю. К. Толстой, И. Н. Трепицын, Е. А. Флейшиц, В. А. Хохлов, Р. О. Халфина, Л. В. Щенникова и др.);

– о праве собственности (В. К. Андреев, Д. М. Генкин, В. П. Камышанский, В. П. Мозолин, К. И. Скловский, С. А. Хохлов, Л. В. Щенникова и др.);

– об общей собственности (В. А. Белов, О. Е. Блинков, М. В. Зимилева, В. Ф. Маслов, И. В. Маркова, Р. П. Мананкова, Л. М. Минкина, В. Н. Литовкин, К. И. Скловский, Ш. Тагайназаров, П. Н. Тютюник, Е. А. Чефранова, А. П. Фоков и др.);

– о сравнительном правоведении (Х. Бехруз, П. Винклер фон Моренфельс, Х. Кётц, В. В. Кожевников, Х. Кох, В. И. Лафитский, У. Мангус, М. Н. Марченко, К. Осакве, А. Х. Саидов, А. А. Тилле, Ю. А. Тихомиров, К. Цвайгерт, А. Э. Черноков, Г. В. Швеков);

– о гражданском праве зарубежных государств (В. В. Безбах, В. Н. Захватаев, И. А. Зенин, Ю. Г. Матвеев, В. П. Мозолин, В. А. Савельев, Т. В. Тепляшин, А. П. Фоков, Р. О. Халфина, Б. Л. Хаскельберг, В. М. Шумилов и др.);

– зарубежных авторов (Ф. Баур, Е. Беккер, Х. Бем, М. Биндер, Г. Бухд, Р. Веслер, Я. Вильгельм, П. Вуарен, Ж. Губо, Е. Доссманн, А. Илледитс, К. Козак, Х. Козиол, О. Гирке, Р. Кройтмайер, Р. Кунц, П. Ливер, Х. Прюттинг, О. Райх-Рорвиг, Х. Рей, А. Тур, Х. Фабер, У. Флосманн, Н. Хааб, К. Хильбрандт, Б. Шнайдер, Р. Шнорр, К. Энглендер и др.).

**Новизна диссертационного исследования** заключается в обосновании совокупности теоретических положений, образующих целостную научную теорию правовой концепции отношений общей собственности, учитывающей современные тенденции развития права, доктрины и правоприменительной практики в России и странах Европы романо-германской правовой семьи.

В диссертации:

- отмечены подходы в российской и иностранной юридической доктрине к установлению юридической природы отношений общей собственности, на которых основаны модели регулирования отношений общей долевой собственности в России и странах Европы романо-германской правовой семьи;

- определены критерии разграничения права общей собственности на виды и выявлены существенные особенности совместной собственности;

- проведен сравнительный анализ содержания права общей долевой собственности в России и странах Европы;

- представлены особенности осуществления права общей собственности в России и странах Европы, а именно: пользования общим имуществом, распределения расходов по содержанию общей вещи, согласования условий договора о порядке владения, пользования и распоряжения общей вещью и принятия других решений, распоряжения долей, управления общей вещью;

- установлены особенности применения способов прекращения права общей долевой собственности;

- обоснованы и сформулированы рекомендации по совершенствованию российского законодательства об общей собственности.

### **Положения, выносимые на защиту:**

1. В европейских правопорядках выявлены две модели правового регулирования отношений общей долевой собственности, основанные на различных доктринальных подходах: индивидуалистической концепции и концепции общности.

Индивидуалистическая концепция рассматривает отношения общей долевой собственности только как вещные, приравнивая сособственника к индивидуальному собственнику и распространяя принцип абсолютности права собственности на право общей собственности. Порядок владения, пользования и распоряжения вещью в целом и доли в частности построен по образцу собственности одного субъекта, то есть для осуществления правомочий собственности по отношению к вещи в целом необходимо выразить общую единую волю, а для распоряжения своей долей достаточно воли одного сособственника. Долевая собственность рассматривается не как общее право, а как система независимых прав сособственников на доли, которые в их совокупности образуют одно право.

Концепция общности характеризуется регулированием процесса существования общности, осуществляющей право собственности в отношении общего объекта, а не права собственности отдельного сособственника на общую вещь и на долю в ней, то есть рассматривает общность сособственников как квазигирическое лицо.

2. Диссертантом установлено, что особенностями правового регулирования отношений общей долевой собственности, основанного на индивидуалистической концепции, являются: применение принципа единогласия в принятии решений и *ius prohibendi*, принадлежащее каждому из сособственников; императивность правового регулирования; пробельность правового регулирования прекращения отношений общей собственности в случае недостижения согласия между сособственниками, а также невозможность принудительного прекращения права общей долевой

собственности в случае злоупотребления права общей долевой собственности или неисполнения обязанностей.

Особенностями правового регулирования, основанного на концепции общности, являются: применение принципа большинства с предоставлением меньшинству права на оспаривание решений общности в судебном порядке и закреплением возможности осуществлять управленческие мероприятия одному из сособственников самостоятельно, руководствуясь общими интересами; диспозитивное правовое регулирование отношений между сособственниками и стимулирование индивидуального договорного регулирования; регулирование прекращения общности с максимальным учетом интересов всех сособственников, в том числе и временный запрет раздела общего имущества в общих интересах, а также возможность требовать исключения из общности собственника, не исполняющего свои обязанности или злоупотребляющего правом.

3. Осуществлено разграничение правового статуса участников права общей совместной и общей долевой собственности, обусловленное тем, что отношения общей совместной собственности представляют собой общность лиц, а общей долевой – общность имущества. Участники общей совместной собственности, во-первых, не могут быть заменены, во-вторых, представляют собой во внешних отношениях единое целое, очевидное для окружающих, поэтому условно приравниваются к одному субъекту права.

Правовой статус долевых сособственников характеризуется тем, что каждый сособственник обладает правомочиями в общем едином праве, следовательно, имеет свой голос и индивидуальную сферу в виде распоряжения своей долей. Цель регулирования отношений долевой собственности заключается в создании условий по максимально эффективному использованию сособственниками общей вещи, чему наиболее адекватен режим мнения большинства сособственников по вопросам оперативного, эффективного управления и качественного использования имущества, а не учета мнения каждого сособственника.

Только совокупность долей представляет собой полное право, поэтому отчуждение общего имущества осуществляются в соответствии с единогласно выраженной волей. Понимание общности долевых собственников как общности имущества допускает изменение субъектного состава.

4. Общая долевая собственность характеризуется наличием общего права, представляющего собой систему прав (долей), принадлежащих нескольким лицам на единый объект. Каждый конкретный сособственник владеет долей в едином праве, которая по своему содержанию не равна праву в целом или праву индивидуальной собственности. Нетождественность содержания права в целом доле в праве доказывается тем, что существуют правомочия, для осуществления которых не достаточно только доли, а необходимо объединение всех долей, то есть единство права. В отечественном правовом порядке это владение, пользование и распоряжение вещью в целом, раздел общего имущества, выдел доли. В праве Германии, Австрии, Швейцарии и Франции это изменение целевого назначения вещи и распоряжение вещью в целом. Доля в праве порождает возможности, которые составляют индивидуальную сферу сособственника, в том числе распоряжение долей, пользование частью вещи пропорционально доле либо в определенный период времени. Распоряжение долей в праве составляет не только индивидуальную сферу сособственника, поскольку любое распоряжение затрагивает интересы всех сособственников.

5. Правовая общность определяется в работе как объединение лиц без образования юридического лица. Члены правовой общности являются носителями одинаковых прав и обязанностей и несут ответственность перед третьими лицами.

6. Выявлены критерии классификации правовых общностей в европейских правовых порядках: по основаниям образования (законные и договорные); по виду общих прав (вещные, обязательственные,



интеллектуальные и корпоративные); по особенностям осуществления общих вещных прав (долевые и совместные).

7. Определены два вида правовых общностей в Германии и Швейцарии. Первый вид – это правовые общности, не обладающие признаками юридического лица: имущественная общность супругов, общность наследников, долевая общность. Второй вид – общности, обладающие признаками юридического лица: личное товарищество, товарищество коммандитистов и коллективное товарищество, общность собственников помещений в многоквартирных домах.

Товарищества самостоятельно приобретают права и обязанности, выступают истцом и ответчиком в суде; предусмотрена уголовно-правовая защита чести товарищества. Но внутренние отношения товарищей представляют собой отношения, основанные на совместной собственности, товарищи несут субсидиарную ответственность за долги товарищества. Как таковое товарищество может приобретать права под собственным наименованием, но эти права принадлежат совместно всем товарищам.

Конструкция общности собственников помещений в многоквартирном доме имеет больше признаков юридического лица, чем товарищества, что проявляется: 1) в наличии организационного единства; 2) стабильности правового статуса нового участника общности и правового положения общности, поскольку порядок пользования и управления распространяется на будущего приобретателя доли, то есть общность не зависит от отдельного сособственника; 3) в несении ответственности перед третьими лицами в сфере управления и пользования общим имуществом. Общность не является носителем прав: поскольку право собственности принадлежит собственникам, реализация конкретных прав остается за ними, а указанные корпоративные признаки не приводят к прекращению правовой компетенции отдельного сособственника.

8. Представлена универсальная тенденция к обособлению сособственников в особую группу участников гражданских правоотношений.

Степень обособления может оформляться приданием: 1) статуса юридического лица (Австрия), 2) статуса квазюридического лица (Германия, Швейцария), то есть общности лиц, не имеющей статуса юридического лица, но обладающей частичной правосубъектностью и способностью выступать истцом и ответчиком в суде по делам, связанным с управлением общим имуществом.

9. Под гражданским правовым сообществом предложено понимать «неправосубъектное целевое объединение лиц, обладающих общим правом (вещным, обязательственным, корпоративным) на определенное имущество, участие в котором не прекращает собственных правомочий участников, но является предпосылкой наиболее эффективной реализации права каждого из участников с учетом его коллективного характера». К признакам такого сообщества относятся: единая цель создания, наличие организационного единства, возложение ответственности по обязательствам сообщества на его членов, обладание участниками сообщества общим правом, специфика которого определяет особенности в принятии решения по его реализации.

10. Установлено, что в праве общей долевой собственности европейских государств принятие решений о пользовании и управлении общей вещью осуществляется на основании решения большинства, что позволяет договориться и обуславливает необходимость участия в обсуждении общих дел. Единогласное принятие решений ограничено вопросами распоряжения общей вещью, изменения ее целевого назначения.

В российском праве общей долевой собственности принцип единогласия применяется для решения любых вопросов, касающихся владения, пользования и распоряжения общей вещью.

Обосновано сохранение принципа единогласия в российском праве общей долевой собственности только для решений, касающихся распоряжения вещью в целом, изменения ее целевого назначения.

В результате проведенного исследования предложено изложить п.п. 1, 2 ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации в следующей редакции:

«1. Порядок владения и пользования общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется на основании соглашения между сособственниками, которое считается принятым, если за него проголосовало большинство участников долевой собственности. Большинство устанавливается исходя из размера долей участников. Если установленный порядок владения и пользования общим имуществом явно ущемляет права лица, голосовавшего против, но оставшегося в меньшинстве, такое лицо вправе обратиться в суд об изменении соглашения о владении и пользовании общей вещью.

2. При невозможности принятия соглашения о порядке владения и пользования большинством голосов порядок владения и пользования устанавливается судом».

11. В праве Германии, Австрии, Швейцарии и Франции выявлены нормы, регулирующие управление общим имуществом. Под управлением понимаются осуществляемые в интересах всех сособственников и не требующие особых затрат действия, необходимые для содержания и поддержания потребительских качеств имущества, а также направленные на его улучшение и изменение его целевого назначения. Управленческие мероприятия подлежат строгой классификации (Германия и Австрия – обычное и чрезвычайное управление; Швейцария – необходимые действия по управлению, срочные, обычные, важные и строительные управленческие мероприятия; Франция – меры, направленные на сохранение имущества, срочные меры, иные действия в общих интересах). В зависимости от вида управленческих решений для их принятия применяется принцип либо большинства, либо единогласия.

Обоснована необходимость унификации гражданского законодательства России с правом указанных государств в этой части и возможность имплементации российского права нормами об управлении общим имуществом, обусловленной невозможностью охватить все

возможные действия сособственника классической триадой правомочий собственности.

12. В праве общей долевой собственности иностранных государств закреплена возможность одного из сособственников осуществлять самостоятельные действия по управлению общей вещью как срочного, чрезвычайного характера, направленные на спасение имущества от гибели, повреждения, так и планового характера, направленные на поддержание целевого назначения имущества и сохранения его ценности. Распределение расходов, связанных с совершением указанных выше действий, может осуществляться как после их совершения, так и до. Реализация мероприятий не ставится в зависимость от одобрения их другими сособственниками. Совершая самостоятельные действия в отношении всей вещи в целом, сособственник может действовать только в общих интересах.

В результате проведенного исследования предложено изложить п. 3 ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации в следующей редакции:

«Каждый участник долевой собственности может осуществлять действия, необходимые для сохранения вещи или поддержания ее полезных свойств и стоимости, без согласия других участников до тех пор, пока сособственник видит в этом необходимость. Расходы на осуществление указанных мероприятий возмещаются остальными участниками долевой собственности по правилам, предусмотренным ст. 249 настоящего Кодекса, или по иным правилам, установленным сособственниками».

13. Установлен диспозитивный характер права общей долевой собственности в Германии, Австрии и Швейцарии. Средством индивидуального регулирования выступает договор, который в случае регистрации его условий в поземельной книге распространяет свое действие и в отношении правопреемников лиц, его заключивших. Договор регулирует пользование и управление общим имуществом, порядок и способ принятия решений, касающихся владения и пользования имуществом; порядок несения расходов по содержанию общей вещи; действия по сохранению имущества,

которые вправе осуществлять любой из собственников без предварительного согласия остальных собственников; применение преимущественного права покупки; прекращения отношений общей долевой собственности и т. д.

Обосновано расширение диспозитивности регулирования в российском правопорядке общей долевой собственности с закреплением обязательности зарегистрированных как обременения договорных условий в отношении недвижимого имущества для правопреемников.

14. Выявлено, что особое внимание европейское законодательство уделяет процедуре прекращения отношений общей долевой собственности. Приоритетное прекращение общности производится путем раздела общей вещи в натуре, если это возможно приемлемым способом, то есть когда общий предмет или несколько предметов могут без уменьшения стоимости быть разделены на части, соответствующие долям участников. Если общую вещь вообще нельзя разделить или невозможно разделить без значительного уменьшения стоимости, то любой собственник может требовать судебной продажи и распределения вырученных средств между участниками. Право требовать раздела или выдела доли может быть ограничено на определенный срок соглашением сторон; кроме того, суд своим решением по заявлению одного из собственников может приостановить процесс раздела в связи с особой заинтересованностью в данный момент одного из собственников в использовании общего имущества. Если стороны согласны на физическое деление в неравных частях, то возможно назначение денежной компенсации. Распределение равных долей вещи между участниками производится по жребию.

Обоснована необходимость изменения установленного ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации порядка прекращения отношений общей долевой собственности.

С учетом потребностей судебной практики и анализа положительного зарубежного опыта предложено изложить ст. 252 ГК РФ «Прекращение отношений общей долевой собственности» в следующей редакции:

«1. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними, если иное не предусмотрено законом.

2. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества, если иное не предусмотрено законом.

3. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества или установления способа и условий раздела общего имущества.

Если выдел доли в натуре не возможен приемлемым способом или не допускается законом, выделяющийся собственник по его выбору имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности с их согласия либо на предоставление ему права вещной выдачи (п. 3 ст. 305).

Если раздел общего имущества в натуре невозможно осуществить приемлемым способом или не допускается законом, оно подлежит продаже, с дальнейшим распределением между сособственниками денежных средств пропорционально принадлежащим им долям.

4. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией с согласия как выделяющегося участника долевой собственности, так и компенсирующих несоразмерность выделенной доли.

5. Сособственник утрачивает долю в праве собственности на движимое имущество с момента получения компенсации, а долю в праве собственности

на недвижимое имущество – с момента государственной регистрации перехода доли к остальным собственникам».

15. Обосновано, что отношения общей долевой собственности носят длящийся характер, поэтому важны гарантии бесконфликтного существования сособственников. Для лиц, добросовестно и разумно осуществляющих свое право, законодательством Германии, Австрии и Швейцарии установлена возможность требовать прекращения права собственности сособственника, злоупотребляющего своим правом (создающего невыносимые условия для общего владения и пользования вещью), уничтожающего или портящего общее имущество, уклоняющегося от несения бремени содержания общего имущества, чем существенно нарушаются права иных сособственников. Решение о применении такой меры ответственности выносится судом на основании решения сособственников, принятого большинством голосов. Если сособственников всего двое, то обратиться в суд может любой из них.

Обоснована возможность имплементации аналогичной нормы в российском праве общей долевой собственности и предложено дополнить ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации следующими пунктами:

«6. Если участник долевой собственности систематически не исполняет свои обязанности, связанные с содержанием имущества, допуская его ухудшение и разрушение, или злоупотребляет своим правом, создавая невыносимые условия для владения и пользования общим имуществом, остальные участники долевой собственности вправе предупредить сособственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение общего имущества – также назначить сособственнику разумный срок для его ремонта.

7. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы других сособственников, создавать невыносимые условия для совместного владения и пользования общим имуществом, уклоняться от несения бремени содержания общего имущества, уничтожать или портить

его, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску сособственников может принять решение о продаже с публичных торгов доли в общем имуществе с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Решение об обращении в суд с иском о продаже доли с публичных торгов принимается большинством всех участников долевой собственности. В случае если сособственников всего двое, с иском в суд вправе обратиться любой из них».

16. Установлено, что российское законодательство и законодательство европейских государств имеют принципиально разные подходы к распределению расходов по содержанию общего имущества.

Европейское законодательство ориентировано на принцип пропорциональности доли в общей собственности бремени расходов по содержанию имущества. В случае невозможности использования или неравного пользования общим имуществом этот ключ распределения расходов может быть изменен как по решению всех сособственников, так и по решению суда (в случае невозможности принятия решения общим собранием). Право требовать пересмотра механизма распределения расходов не может быть ни изменено, ни отменено соглашением между сособственниками.

Российское право и судебная практика отталкиваются от единственного формального критерия размера доли. Обоснована возможность имплементации нормы, закрепляющей право сособственника требовать пересмотра распределения расходов с учетом объема и возможности пользования общим имуществом. Предложено дополнить ст. 249 ГК РФ следующим положением: «Если в силу конструктивных особенностей имущества, находящегося в общей долевой собственности, собственник лишен возможности пользования какой-либо его частью или объем использования общего имущества незначителен по сравнению с другими собственниками, размер участия такого собственника в издержках по



содержанию и сохранению, в том числе связанных с уплатой налогов и сборов, подлежит уменьшению».

Пункт 2. ст. 39 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Если в силу конструктивных особенностей имущества, находящегося в общей долевой собственности, собственник лишен возможности пользования какой-либо его частью или объем использования общего имущества незначителен по сравнению с другими собственниками, размер его участия в издержках по содержанию и сохранению, в том числе связанных с уплатой налогов и сборов, подлежит уменьшению».

17. Тенденции развития права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи свидетельствуют о дальнейшем развитии корпоративной концепции общей собственности. Рассмотрение общности сособственников через призму конструкции юридического лица, приравненной к квазюридическому лицу (Германия, Швейцария), а в Австрии к юридическому лицу, наиболее наглядно демонстрируют эту тенденцию. Развитие российского гражданского права в аспекте сближения с правом Евросоюза наглядно показывают уже вступившие в силу изменения ГК РФ в части признания гражданско-правового сообщества.

В значительной степени вбирает в себя европейский опыт правового регулирования отношений общей собственности Проект изменений ГК РФ. Так, в частности, в Проекте введены новые правовые нормы, ранее неизвестные российскому законодательству, об общей собственности, среди которых, прежде всего, право внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество условий соглашения о владении и пользовании недвижимой вещью и право вещной выдачи.

**Теоретическая значимость** положений и выводов диссертации заключается в том, что они дополняют и развивают гражданско-правовую теорию права общей собственности, касающуюся концептуальных положений об отношениях общей собственности (о концепциях права общей долевой собственности, о правовой природе отношений общей долевой собственности и общей совместной собственности, о понятии общности долевых собственников и их видах, о понятии «гражданско-правовое сообщество», классификации правоотношений общей собственности, об особенностях осуществления правомочий общей собственности, о порядке принятия решений, о регулировании договорных отношений между сособственниками, о возможности дробления доли на части, о правовом положении владельца незначительной доли, о прекращении отношений общей собственности).

**Практическая значимость** диссертации состоит в том, что полученные в ходе исследования выводы и сформулированные на их основе практические предложения могут послужить теоретической базой для совершенствования законодательства и правоприменительной практики, проведения экспертиз нормативных правовых актов, использоваться в учебном процессе и юридической практике.

**Апробация работы и внедрение результатов исследования.** Основные теоретические положения и выводы, научно-практические и законодательные предложения изложены в опубликованных работах, а также докладах, сообщениях на научных, научно-практических конференциях: международных (Иркутск, 7–8 октября 2010 г.; Уфа, 21 февраля 2011 г., Барнаул, 4–5 марта 2011 г., Иркутск, 29–30 июня 2011 г., Иркутск, 12 ноября 2011 г.; Новосибирск, 3 мая 2012 г.; Иркутск, 13–14 апреля 2012 г.; Иркутск, 29–30 июня 2012 г.; Красноярск, 25–26 июня 2012 г.; Иркутск, 26 ноября 2012 г.; Караганда, 12 декабря 2012 г.; Уфа, 23 января 2013 г.; Штутгарт, 18–19 февраля 2013 г.; Иркутск, 20–21 июня 2013 г.; Казань 14–15 апреля 2014 г.; Астана, 29–30 августа 2014 г.; Москва, 25–27 ноября 2014 г.);

всероссийских (Иркутск, 19 ноября 2010 г.; Иркутск, 13–14 октября 2011 г.; Тамбов, 20 апреля 2012 г.; Саратов, 1–2 июня 2012 г.; Москва, 28–29 апреля 2012 г.; Киров, 7 декабря 2012 г.; Иркутск, 19 марта 2013 г.; Москва, 9 апреля 2013 г.; Иркутск, 23–24 мая 2014 г.).

Выводы диссертационного исследования использовались при решении вопросов, связанных с применением норм, регулирующих особенности осуществления права общей долевой собственности и отдельных его видов, Четвертым арбитражным апелляционным судом РФ; Верховным судом Республики Тыва; Верховным судом Республики Бурятия; использованы в научно-консультативном совете при Федеральном арбитражном суде Восточно-Сибирского округа; в экспертной работе в Конституционном совете Республики Казахстан по делу о признании неконституционной нормы п. 6 ст. 220 Гражданского кодекса Республики Казахстан, Верховном суде Республики Казахстан.

Эмпирическая и теоретическая база для исследования была собрана в процессе стажировок в ведущих научных и образовательных центрах, а также в высших органах судебной власти Российской Федерации. Среди них, в частности:

- Верховный Суд Российской Федерации (г. Москва, Россия, 2013 г.);
- Кёльнский университет (г. Кёльн, Германия, 2011 г.);
- Университет Людвиг-Максимилиана (г. Мюнхен, Германия, 2013 г.);
- Зальцбургский университет (г. Зальцбург, Австрия, 2013 г.);
- Бернский университет (г. Берн, Швейцария, 2013 г.).

Выводы диссертации использованы в учебном процессе при чтении лекций и проведении практических занятий по курсам «Гражданское право». Разработаны магистерские учебные курсы «Вещное право: проблемы теории и практики», «Теоретические и практические проблемы осуществления сделок с недвижимым имуществом», при подготовке магистрантов в процессе научного руководства, проведении занятий по проблемам вещного права на факультете повышения квалификации судей судов общей

юрисдикции и арбитражных судов Российского государственного университета правосудия.

**Структура диссертации.** Работа состоит из введения, четырех глав, включающих 11 параграфов, заключения и библиографического списка.

# **Глава 1. ИНСТИТУТ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИИ И СТРАНАХ ЕВРОПЫ: ПОНЯТИЕ, ВИДЫ, КОНЦЕПЦИИ**

## **§ 1. МОДЕЛИРОВАНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В РОССИИ И СТРАНАХ РОМАНО-ГЕРМАНСКОЙ ПРАВОВОЙ СЕМЬИ**

### **1.1. Римская модель общей собственности**

Противно природе, чтобы если я держу какую-либо вещь,  
и ты рассматривался бы, как держащий ее <sup>1</sup>

Странами романо-германской правовой системы был воспринят институт общей собственности, созданный римскими юристами, поэтому, анализируя европейское право общей собственности, нельзя не остановиться на концепции общей собственности, разработанной в период классического римского права.

В оценке значения римского частного права, безусловно, следует согласиться с мнением С. С. Алексеева, который отмечал, что римское частное право произвело «мощное, пожалуй, даже «взрывное» интеллектуальное обогащение права, когда разум «ворвался» в область социальной регуляции и в связи с потребностями деловой жизни и юридической практики проявил свою силу в создании юридических механизмов, конструкций и категорий высокого интеллектуального порядка. ... Поэтому оно чуть ли не в готовом виде вошло в человеческую культуру. Причем вошло не как система эффективных конкретизированных юридических предписаний... а как интеллектуальные правовые ценности – совершенная система юридических построений, конструкций, категорий,

---

<sup>1</sup> Цит. по: Алексеев С. С. Линия права. М., 2006. С. 138.

понятийного и лексического аппарата, суммированных в VI в. в дигестах компиляций (кодексе) Юстиниана»<sup>2</sup>.

«Римское право было правом блестящей цивилизации, простиравшейся от Средиземного моря до Северного, от Византии до Бретани, вызывавшей в душе современников похожее на ностальгию чувство единства, утраченного христианским миром»<sup>3</sup>.

Особенно детальной проработанностью отличалось римское вещное право.

Принадлежность одной и той же вещи нескольким лицам называлась римскими юристами *communio* (общность).

Отношения общей собственности могли возникнуть по желанию их участников, мотивированных наличием интереса в общем использовании имущества. Примером образования общности долевых собственников являлось случайное соединение вещей либо наследования. Как отмечает Р. Зом, в первом случае между сособственниками устанавливались контрактные отношения, действовало право товарищества, во втором случае существовали квазиконтрактные отношения, то есть общность действовала подобно товариществу<sup>4</sup>.

В большинстве случаев отношения общей собственности не подразумевались как длительные, сособственнику в период этой недолговременной стадии доставалось положение управомоченной персоны, которое позволяло ему оказывать влияние на управление общей вещью. Кроме того, всегда сохранялась возможность в любое время добиваться отмены общей собственности<sup>5</sup>.

Единственной формой общей собственности в римском праве классического периода была общая долевая собственность. Предыдущие

---

<sup>2</sup> Алексеев С. С. Линия права. С. 139.

<sup>3</sup> Давид Р., Жоффре-Спинози К. Основные правовые системы современности. М: «Международные отношения», 1996. С. 35

<sup>4</sup> Зом Р. Институции. Учебник истории и системы римского гражданского права. Выпуск 2. Перевод с немецкого Г. А. Барковского. СПб., 1910.- С. 298.

<sup>5</sup> Муромцев С. Гражданское право древнего Рима / Лекции. М., 1883. С. 466.

периоды развития римского права характеризованы наличием также и института совместной собственности. Однако в период молодой республики совместная собственность все больше и больше оттеснялась и в период классического права полностью исчезла. Общая долевая собственность, считающаяся в последствии классической формой общей собственности, больше соответствовала общей долевой собственности<sup>6</sup>.

Римское право, в том числе право собственности, имеет сугубо индивидуалистический оттенок, который последовательно прослеживался во всем<sup>7</sup>. Один из римских юристов, Цельс, утверждал, что «не может существовать собственности или владения одной и той же вещью, которые осуществляются двумя лицами в полном объеме»<sup>8</sup>. Эта позиция соответствовала представлению об исключительности и абсолютности права собственности и обеспечивала общей собственности «плохую питательную среду»<sup>9</sup>. Между тем общая собственность не могла быть просто запрещена, так как для определенных отношений по поводу вещей являлась необходимой.

Запрет или исключение случаев образования отношений общей собственности невозможны, но такие случаи были сведены к минимуму, а также созданы правила, регулирующие быструю ликвидацию общности. Эта тенденция была ярко выражена в классическом римском праве, которое уравнивало правовое положение сособственника и единоличного собственника, если отношения общей собственности были неизбежны.

Под общей собственностью понималась собственность, поделенная на некие идеальные доли. Великий римский юрист Ульпиан по этому поводу

---

<sup>6</sup> Филатова У.Б. Институт общей долевой собственности в советском гражданском праве // Российская юстиция. 2010. № 11. С. 14-16.

<sup>7</sup> Филатова У.Б. Индивидуалистический подход регулирования общей собственности: история и современность // Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения : материалы II международной научно-практической конференции (г. Уфа, 23 января 2012) : в 3 ч. / под общ. Ред. А.В. Рагулина, М.С. Шайхуллина; Евразийский научно-исследовательский институт проблем права . – Уфа, 2012. С. 157-159.

<sup>8</sup> Цит. по: Муромцев С. Гражданское право Древнего Рима. С. 466

<sup>9</sup> Schneider B. Das Schweizerische Miteigentum. Bern. 1973. S. 17.

писал: «Неделимые вещи делятся на части скорее рассудком, чем в действительности»<sup>10</sup>.

Руководящим началом организации права общей собственности, был принцип в соответствии с которым, владение всей вещью рассматривалось как владение совокупностью всех долей.

Общность долевых собственников выступала как единоличный собственник. Порядок осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения вещью в целом и доли в частности строился аналогично единоличной собственности, то есть для осуществления правомочий собственности по отношению к вещи в целом необходимо выразить общую волю, а для распоряжения своей долей достаточно воли одного сособственника. Приравнивание общей собственности к единоличной собственности – это проявление индивидуалистического подхода к построению отношений общности сособственников, акцентирующего только вещную природу отношений общей собственности, и игнорирующего их корпоративную сущность<sup>11</sup>.

Регулирование отношений общей собственности основывалось на следующих принципах:

– во-первых, несколько сособственников рассматривались по отношению к вещи как одно лицо. Вещь в таком случае принадлежала не отдельным лицам, а их обществу, при этом каждый мог пользоваться ею в равной степени;

– во-вторых, каждый из сособственников мог пользоваться всей вещью<sup>12</sup>;

– в-третьих, решения о распоряжении, содержании и управлении общей вещью принимались только единогласно. Таким образом, если один из

---

<sup>10</sup> Цит. по: Новицкий И.Б. Римское право. С. 102

<sup>11</sup> Филатова У.Б. Общая долевая собственность: подходы к правовому регулированию в некоторых европейских правовых порядках // Правовая политика и развитие российского законодательства в условиях модернизации: сборник докладов под ред. д-ра юрид. наук А.В. Малько, д-ра юрид. наук В.М. Шафирова, д-ра юрид. наук, А.В. Усса.- Красноярск : СФУ, 2012, С. 497-505.

<sup>12</sup> Цит. по: Новицкий И. Б. Римское право. С.102



сособственников не изъявил своего согласия на предполагаемую перемену, вещь должна оставаться в прежнем своем положении<sup>13</sup>;

– четвертое правило заключается в том, что если с вещью, которая по умственным ее частям принадлежала нескольким лицам, были соединены некоторые права и обязанности, не допускающие разделения, тогда все соучастники пользовались такими правами совокупно и ни один из них не мог распоряжаться такими правами без согласия прочих даже на свою долю<sup>14</sup>.

Построенный на указанных выше принципах порядок осуществления правомочий был источником споров между сособственниками, поскольку принятие любого, даже очень важного решения могло быть осложнено принципиальной позицией одного из сособственников. Выходом из этих конфликтных ситуаций было только прекращение общности.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать несколько выводов:

Первый: римскими юристами были разработаны принципы, положенные в основу механизма правового регулирования отношений общей собственности, в основе которых лежал тезис об абсолютности права. Римский правопорядок общей собственности построен по образцу собственности индивидуальной.

Второй: Максимальная близость конструкций общей и индивидуальной собственности в римском праве выражалось в единогласном решении вопросов, касающихся владения, пользования, управления и распоряжения вещью. Единогласие с одной стороны порождало многочисленные споры, связанные с принятием решений, с другой стороны, было причиной несвоевременности и неэффективности мер по управлению вещью. Указанные факты детерминируют проблемы применения института

---

<sup>13</sup> Гарсиа Гарридо М.Х. Римское частное право: Казусы, иски, институты / Перевод с испанского; Отв. ред. Л.Л. Кофанов. М. : Статут, 2005. С. 315.

<sup>14</sup> Цит. по: Гарсиа Гарридо М.Х. Римское частное право: Казусы, иски, институты. С. 316.

общей собственности, а также разрушение отношений имущественной общности.

## **1.2. Генезис и формы развития института общей собственности в России**

Отношения общей собственности относятся к древнейшим правовым отношениям, что подтверждается наличием норм их регулирующих в древнейших источниках прав. Уже в пространной редакции Русской Правды есть примеры таких норм. Право общей собственности на вещь могло связывать, как родственников, так и лиц родством не связанных. Примером первой общности долевых собственников, связанных родством, является общность наследников. Так, мать, если муж ее, отец ее детей, умирая, не сделал другого распоряжения, владела нераздельно со своими детьми имуществом своего умершего мужа, а их отца, управляя общим имуществом.

У посторонних лиц в общей собственности особенно часто находились угодья, промышленные заведения, первоначальное учреждение и содержание которых превышало средства одного человека<sup>15</sup>.

Вторым этапом развития института общей собственности, явилось Соборное Уложение Алексея Михайловича 1649 г. Отличительной чертой Соборного Уложения было существенное развитие юридической техники, выразившееся не в констатации факта существования отношений, но в закреплении правил регламентирующих поведение участников отношений собственности. Регулирование сводилось к следующему: 1) управление и распоряжение общим имуществом осуществлялось по общему согласию всех участников. Допускалось управление общим имуществом единогласно избранным управляющим из числа собственников; 2) расходы по содержанию имущества и доходы, которые приносила общая вещь,

---

<sup>15</sup> Неволин К. История российских гражданских законов. Т. 2. Книга вторая об имуществах. Раздел первый об имуществах вообще и раздел второй о правах на вещи. СПб., 1851. С. 435

распределялись между сособственниками пропорционально их долям; 3) отчуждение имущества допускалось только по общему согласию; 4) распоряжение долей носило свободный характер.

Статья 14 главы XVII «О вотчинах» Уложения впервые закрепила право преимущественной покупки, предусмотрев, что один из братьев, которым досталась после отца вотчина, имеет право продать или заложить свой в ней участок; но другие братья имеют право уплатить ему деньгами за его участок и обратить участок к себе.

Право преимущественной покупки получило развитие в Уставе купеческого водоходства 1781 г., в котором закреплялось, «что участник в общем судне властен продать или уступить часть свою другому, но не иначе, как с согласия прочих; если они не захотят принять к себе в соучастники того, кому настоящий хозяин намерен уступить свою часть, то должны сами уплатить за нее хозяину по справедливой оценке».

Свод законов гражданских 1826 г. детализировал правила об общей собственности в томе X содержащую отдельную одноименную главу. Под правом общей собственности (общего владения) понималось право собственности, принадлежащее двум или многим лицам на одно и то же имущество (ст. 543).

Легальное определение общей собственности подверглось детальному доктринальному анализу. На основе этого определения учеными формулируются признаки общей собственности. Е. В. Васьковский характеризует право общей собственности следующими признаками: 1) наличием нескольких субъектов и 2) единством объекта. Ученым отмечается непоследовательность законодателя названным им же самим признакам, так в главе об общей собственности содержатся некоторые постановления относительно обществ, акционерных компаний и общинных земель, субъектами права собственности в которых являются юридические лица, например дворянское общество, община, а не совокупность лиц. Признак единства объекта также соблюдается законодателем не

последовательно, поскольку «составители X тома поместили под рубрикой общей собственности несколько правил относительно чересполосного владения, то есть права собственности нескольких лиц на отдельные части неразмежеванного имения»<sup>16</sup>.

Свод законов определял объекты права общей собственности, к которым относилось как неделимое по своему свойству или по закону имущество, так и имущество, подлежащее разделу. Общее имущество первого рода не может быть разделено между соучастниками на особые материальные части, в отношении к общему имуществу второго рода всегда принималось, что никто не обязан оставаться соучастником в таком имении, если не обязался к тому договором<sup>17</sup>.

Дореволюционное законодательство построено на основе римской концепции понимания права общей собственности как права нескольких лиц на идеальные доли одного и того же имущества. Фундаментальные римские принципы осуществления общего владения получили необходимое развитие.

Согласно ст. 546 распоряжение общей вещью осуществлялось по взаимному согласию сособственников. Управление общим имуществом осуществлялось либо всеми сообща, либо доверялось одному из товарищей. В основе принятия решений по поводу пользования и управления общим имуществом, лежал принцип единогласия, отсутствие согласия одного из участников накладывало запрет на осуществление управленческого решения. Примечательно, что была предусмотрена возможность привлечения к ответственности собственника за негативные последствия, вызванные его «*jus prohibendi*». «Соучастники, приносящие своим отказом на заключение сделок по общему имуществу вред другим соучастникам, обязаны отвечать перед последними за понесенные ими убытки по общим правилам закона о

---

<sup>16</sup> Васьковский Е. В. Учебник гражданского права. Выпуск 2. Вещное право. СПб., 1896. С. 95-96.

<sup>17</sup> Васьковский Е. В. Учебник гражданского права. С. 98.

вознаграждении за вред и убытки, причиненные деяниями неправомерными»<sup>18</sup>.

Сособственник обладал возможностью осуществить страхование неразделенного имущества, при этом страховое вознаграждение принадлежало не исключительно ему, а всем сособственникам пропорционально их долям, при этом другие участники общего имущества возмещали расходы по оплате страховой премии.

Распоряжение долей осуществлялось свободно с соблюдением преимущественного права покупки, цель которого определялась Д. И. Мейером следующим образом: «Право преимущественной покупки установлено по соображению, что между сохозяевами должно быть согласие, единодушие в осуществлении права собственности, а между тем путем отчуждения доли, может быть, навязется беспокойный, своенравный товарищ по праву собственности»<sup>19</sup>.

Законодатель наделил изначальных совладельцев неотъемлемым правом не допускать в свою общность посторонних лиц без их на то согласия, однако механизм осуществления права преимущественной покупки остался за рамками правового регулирования. Это был достаточно серьезный пробел законодательства, так как «знать о совершении сделки продажи доли в общем имении у младшего нотариуса и об утверждении этой сделки старшим нотариусом, если продавец и покупатель пожелают соблюсти тайну, прочие участники в этом имении, не обладая даром ясновидения, не имели никакой возможности»<sup>20</sup>. Соответственно, исключалась возможность предотвратить нарушение прав либо своевременно прореагировать на него.

Распределение расходов и доходов осуществлялось пропорционально долям.

---

<sup>18</sup> Победоносцев К. Курс гражданского права. Изд. 4-е. Т. 1. СПб., 1896. С. 524.

<sup>19</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право / Под ред. А. И. Вицина, изд-е 8 испр. и доп. СПб. 1902. С. 284.

<sup>20</sup> Бардский А. Согласие совладельцев на продажу доли в общем имении // Вестник права и нотариата. 1910. № 5. С. 175-177.

Общее владение имуществом законодательному регулированию не подвергалось. В доктрине выражалось мнение об осуществлении этого правомочия на основе единогласно принятого решения. К. Анненковым подчеркивалось, что: «Владение общим имуществом, подобно тому, как и пользование им, должно подлежать распределению между соучастниками соответственно размеру их долей участия в нем, т.е. должно быть допускаемо или реальными частями общего имущества, если предоставляется возможным владение им по частям, а если имущество по своей природе таково, что совместное и одновременное обладание им несколькими лицами представляется невозможным, то посредством предоставления им поочередного владения соответственно размеру их долей участия. В случае несогласия некоторых участников на такое справедливое распределение... и стремления их захватить большую долю в нем, такие действия их должны быть признаваемы судом уже за действия, нарушающие права других соучастников, которые для этого у последних и должны служить основанием к предъявлению требований об устранении таких действий, в видах восстановления их прав на общее имущество. Неуказание в видах разрешения подобных споров в самом законе представляется довольно существенным пробелом в нем...»<sup>21</sup>.

Прекращались отношения общей собственности посредством раздела общего имущества или выдела доли из него. Делимость имущества предопределяла возможность осуществления раздела или выдела. Раздел имущества осуществлялся в добровольном или в принудительном порядке, которые разными процессуальными процедурами. Принудительный раздел оформлялся разделительным актом по правилам нотариального положения. Добровольный раздел осуществлялся в порядке судебного-межевого разбирательства по просьбе одного или нескольких участников<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Анненков К. Система русского гражданского права. Том 2. Права вещные. СПб., 1895. С. 90.

<sup>22</sup> См.: Васьковский Е. В. Учебник гражданского права. Выпуск 2. Вещное право. СПб., 1896. С. 102.

Первый советский кодифицированный акт Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 1922 г.<sup>23</sup> (далее по тексту – ГК 1922 г.) содержал нормы, регулирующие в первую очередь отношения общей долевой собственности. В ст. 61 ГК 1922 г. впервые легально закреплено понятие общей собственности, под которой понималось отношение принадлежности права собственности двум или нескольким лицам сообща, по долям (общая собственность)<sup>24</sup>.

Правомочия владения, пользования и распоряжения осуществлялись на основании воли большинства собственников, если участники не смогли прийти к единогласному мнению. Большинство определялось по числу голосов. Причем, давая оценку действующим в то время иностранным правовым актам, таким как Германское гражданское уложение (§ 745), Швейцарский гражданский кодекс (ст. 647), в нормах которых большинство определялось по размеру доли, учеными отмечалась неприемлемость для России применения «чисто капиталистического принципа – верх берет тот, кто больше имеет»<sup>25</sup>.

Обязанности собственников сводились к несению бремени расходов на содержание имущества пропорционально имеющейся доле и соблюдению при отчуждении доли, кроме случая продажи с публичных торгов, права преимущественной покупки принадлежащего другим собственникам при отчуждении доли третьему лицу. Порядок и сроки осуществления права преимущественной покупки, последствия его нарушения урегулированы не были.

Ст. 65 ГК 1922 г. предусматривала возможность выдела доли, если это право не противоречило закону или договору, порядок которого определялся соглашением, а в случае недостижения соглашения - судом. Первоначально

---

<sup>23</sup> СУ РСФСР. 1922. № 71. Ст. 904.

<sup>24</sup> Хрестоматия по истории отечественного государства и права. 1917 – 1991 гг. / Под ред. О.И. Чистякова. М., 1997. С. 120.

<sup>25</sup> Зимелева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. Часть первая // Вестник гражданского права. М., 2009, Т. 9 № 4. С. 203.

рассматривался вопрос о возможности выдела доли в натуре без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению имущества, в случае невозможности соблюдения данного требования выделяющий долю собственник получал денежную компенсацию.

Легальное разделение общей собственности на виды в нормах ГК 1922 г. не осуществлено, на доктринальном уровне общая собственность классифицируется на долевую и совместную, с отнесением к последней общего имущества супругов и имущества колхозного двора<sup>26</sup>.

ГК 1922 г. содержал в целом скудное регулирование отношений общей собственности, а потому законодательные пробелы вынужденно восполнялись ведомственными нормативными актами и судебной практикой.<sup>27</sup>

Основы гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (далее по тексту – Основы)<sup>28</sup> были приняты в 1961 г. Единственная, посвященная отношениям общей собственности ст. 26 Основ, закрепляла субъектный состав права общей собственности, а также впервые легально проводила деление общей собственности на долевую - с определением долей и совместную – без определения долей.

Следующий этап развития института общей собственности связан с принятием Гражданского кодекса Российской Советской Федеративной Социалистической Республики 1964 г. (далее по тексту – ГК 1964 г.)<sup>29</sup>, глава 12 которого посвящалась общей собственности, носила одноименное название и состояла из 19 статей, детально регулирующих особенности данного вида собственности.

---

<sup>26</sup> Зимелева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. С. 215.

<sup>27</sup> Маслов В.Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. М., 1963. С. 24.

<sup>28</sup> Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (вместе с Основами законодательства): Закон СССР от 08.12.1961 // Ведомости ВС СССР, 1961, № 50, ст. 525

<sup>29</sup> Гражданский кодекс РСФСР: утв. ВС РСФСР 11.06.1964 (Утратил силу с 1 января 2008 года в связи с принятием Федерального закона от 18.12.2006 N 231-ФЗ ) // Ведомости ВС РСФСР. 1964. № 24. ст. 407.



Ст. 116 ГК 1964 г. дословно повторяет норму ст. 26 Основ, подробно определяя круг субъектов, обладающих способностью иметь имущество на праве общей собственности, относя к ним двух или нескольких колхозов или иных кооперативных и других общественных организаций, либо государство и одного или несколько колхозов, или иных кооперативных и других общественных организаций, либо двух или нескольких граждан.

В отличие от ГК 1922 г. в ст. 117 ГК 1964 г. закреплялся принцип единогласного решения вопросов, касающихся осуществления правомочий собственности. В случае недостижения единогласия порядок владения, пользования и распоряжения определялся судом по иску любого из собственников.

Расходы на содержание общей вещи распределялись между участниками соразмерно доли в принадлежащем имуществе.

Сособственники имели следующие права:

- Право на отчуждение своей доли другому лицу.
- Преимущественное право покупки. При продаже доли в общей собственности постороннему лицу остальные участники общей долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

В отличие от других нормативно-правовых актов, закреплявших и ранее данное право за собственником, впервые был детально регламентирован механизм его осуществления. Продавец доли в общей собственности обязан известить в письменной форме остальных участников общей долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники общей долевой собственности откажутся от осуществления преимущественного права покупки или не осуществят этого права в течение месяца в отношении дома, а в отношении прочего имущества

– в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки участник другой общей долевой собственности в течение трех месяцев имеет право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Особенности осуществления продажи доли в жилом доме, характерные именно для советского строя, отмечались Н. Линниковой. Право преимущественной покупки доли в жилом доме было ограничено помимо общих положений нормой ст. 106 ГК РСФСР, предусматривающей возможность нахождения в личной собственности граждан, а также у совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей только одного жилого дома (или части одного дома), не превышающего 60 кв. м жилой площади. Однако с разрешения исполкома районного (городского) Совета народных депутатов на приобретение доли дома при наличии у сособственника большой семьи или права на дополнительную жилую площадь сособственник мог осуществить право преимущественной покупки<sup>30</sup>.

– Право на выдел своей доли из общего имущества, при этом, если соглашение о способе выдела не достигнуто, то по иску любого участника имущество делится в натуре, поскольку это возможно без несоразмерного ущерба его хозяйственному назначению; в противном случае выделяющийся собственник получает денежную компенсацию.

Кроме того, был предусмотрен перечень оснований, прекращавших право общей долевой собственности. Ст. 123 предусматривала, что право общей долевой собственности государства и граждан, кооперативных или других общественных организаций и граждан подлежит прекращению в

---

<sup>30</sup> Линникова Н. Право преимущественной покупки // Социалистическая законность. М., 1981. № 8. С. 29.

течение одного года, исчисляемого со дня возникновения общей собственности, путем:

- 1) раздела имущества в натуре, если этот раздел возможен;
- 2) выкупа государством, кооперативной или другой общественной организацией долей, принадлежащих гражданам;
- 3) продажи гражданам доли, принадлежащей государству, кооперативной или другой общественной организации;
- 4) продажи всего имущества с последующим распределением вырученной суммы между участниками общей собственности соответственно их долям.

Были регламентированы особенности осуществления права общей долевой собственности на отдельные виды имущества. Так, в частности, ст. 124 регулировала особенности пользования жилым домом. Интерес вызывает предусмотренное в данной статье правило относительно соглашения между участниками общей долевой собственности на жилой дом, о порядке пользования обособленными помещениями дома (квартирами, комнатами) в соответствии с долями участников. В том случае, если данное соглашение было нотариально удостоверено и зарегистрировано в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, то оно обязательно и для лица, которое впоследствии приобретает долю в общей собственности на этот дом.

Норму ст. 124 ГК 1964 сложно переоценить и на современном этапе развития законодательства. Р.П. Мананкова справедливо отмечала, что целью обозначенной выше нормы является не только обеспечение интересов правопреемников, что не вызывает явной, непосредственной заинтересованности в особом оформлении соглашения у сособственников, но и гарантирует при неизбежном изменении субъектного состава. Кроме того, ученый отмечает, что распределения реальных долей между участниками «стимулирует их наиболее заинтересованно и добросовестно осуществлять

свои обязанности по сохранению и хозяйственному содержанию отведенных ему помещений»<sup>31</sup>.

К общей совместной собственности относилась собственность членов колхозного двора и собственность занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве.

Основы гражданского законодательства 1991 г.<sup>32</sup>, действовавшие непродолжительное время на территории РФ в постсоветский период содержали единственную статью, фрагментарно регулирующую общую собственность и отражающую лишь ее общие принципы.

Хотелось бы также обозначить несколько первых постсоветских актов, ныне утративших силу, но представляющих собой также этапы развития гражданского права в целом и института общей собственности в частности.

Период с конца 80-х и до конца 90-х годов прошлого столетия называется в литературе периодом «реставрации капитализма»<sup>33</sup>. В развитии права можно выделить два этапа, связанных с изменениями, происходившими в обществе. Первый этап – середина 80-х – начало 90-х гг. – характеризовался постепенными демократическими изменениями, попытками либерализовать социалистическую правовую систему, второй – с начала 90-х гг. – отмечен коренными изменениями в правовой системе, явившимися следствием перехода от социализма к капитализму, от плановой к рыночной экономике.

В развитии гражданского права также выделяют два этапа. Первый – с середины 80-х до начала 90-х гг. – характеризовался постепенным допущением рыночных отношений.

В этот период развития гражданского законодательства принимается Закон «О собственности в СССР», который устанавливает, что в СССР может

---

<sup>31</sup> Мананкова Р. П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому гражданскому законодательству. Томск, 1977. С. 23.

<sup>32</sup> Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 № 2211-1) (с изм. от 03.03.1993) // Ведомости СНД и ВС СССР. 26.06.1991. № 26, ст. 733

<sup>33</sup> История отечественного государства и права: Учебник / Г. А. Кутьина, Р. С. Мулукаев, Т. Е. Новицкая и др.; под ред. О.И. Чистякова. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2002. С. 544.

существовать собственность советских граждан, коллективная и государственная, собственность иностранных государств, международных организаций, иностранных юридических лиц и граждан, допускалось объединение имущества, находящегося в собственности граждан, юридических лиц и государства и образование на этой основе смешанных форм собственности.

Второй этап в развитии гражданского права можно связать с принятием 24 декабря 1990 г. и введением в действие с 1 января 1991 г. Закона «О собственности в РСФСР»<sup>34</sup>. Российский закон наряду с государственной, муниципальной собственностью общественных объединений (организаций) восстановил частную собственность. Одновременно был предусмотрен запрет для государства устанавливать в какой бы то ни было форме ограничения или преимущества в осуществлении права собственности в зависимости от нахождения имущества в частной или других формах собственности. Впервые после Октябрьской революции 1917 г. в собственности граждан могли находиться земельные участки. Квартиры стали объектом права собственности несколько ранее – по закону СССР. В отличие от прежнего законодательства не ограничивались число и стоимость приобретенного имущества. Таким образом, Закон о собственности в РСФСР является тем своеобразным рубежом, с которого начался процесс перехода к рыночной экономике. Основные принципиальные изменения, внесенные данным законом, были отражены в тексте Конституции России.

Относительно общей собственности п. 2 ст. 3 Закона о собственности предусматривалась возможность принадлежности имущества одновременно нескольким лицам на праве общей собственности. Данный вид собственности назывался также коллективной собственностью, что, конечно же, по сути, является неверным. В остальном регулирование общей

---

<sup>34</sup> О собственности в РСФСР: Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1(ред. от 24.06.1992, с изм. от 01.07.1994) // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1990. № 30. ст. 416.

собственности этим законом не отличалось от регулирования, закрепленного в ГК 1964 г.

Несмотря на то что законы о собственности и предпринимательской деятельности являлись радикальными, тем не менее, необходимо было комплексное, системное обновление гражданского законодательства, обусловленное потребностями перехода к рынку, которое впервые было предпринято в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. Основы стали применяться на территории России с 3 августа 1992 г., причем только в той части, которая не противоречила Конституции и законодательным актам России и президентским указам, принятым после 12 июня 1990 г.

Статья 46 Основ была посвящена отношениям общей собственности, кроме того, что наименование «коллективная собственность» больше не упоминалось, содержание статей этих законов было абсолютно идентичным.

«К середине 90-х гг. сложилась многоуровневая система гражданского законодательства: собственно российские законы и президентские указы, часто противоречащие друг другу, Основы гражданского законодательства СССР 1991 г., действовавшие в указанных пределах, ГК РСФСР 1964 г., продолжавший действовать в частях, не противоречащих законам и указам, с одной стороны, и Основам – с другой, а также соответствующие подзаконные акты. Такое состояние гражданского законодательства осложнило и запутало правоприменительную деятельность, стало тормозом на пути дальнейших преобразований и требовало создания единого кодифицированного акта. Им стал новый Гражданский кодекс Российской Федерации»<sup>35</sup>.

Согласно ст. 35 Конституции РФ каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Данное положение Конституции

---

<sup>35</sup> История отечественного государства и права: Учебник / Г. А. Кутьина, Р. С. Мулукаев, Т. Е. Новицкая и др.; под ред. О. И. Чистякова. С. 128.

предопределило возможность нахождения одной вещи в собственности двух и более лиц.

Глава 16 ГК РФ<sup>36</sup> посвящена общей собственности. В целом значение «экономической конституции страны» – ГК РФ 1994 г. сложно переоценить. Но что касается института общей собственности, никаких новелл и существенных изменений по сравнению с ранее действовавшим законодательством он не принес. Он бережно сохранил все недостатки правового регулирования, наблюдавшиеся в прошлом, и породил новые.

Статья 244 ГК РФ закрепляет два вида общей собственности: долевую собственность – с определением доли каждого из собственников в праве собственности и совместную – без определения таких долей.

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Режим совместной собственности предусмотрен законом в качестве законного режима имущества супругов<sup>37</sup> и имущества фермерского хозяйства<sup>38</sup>. Кроме того, в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом товариществе имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов<sup>39</sup>. Во всех остальных случаях возникает общая долевая собственность.

Гражданский кодекс предусматривает, что общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц неделимой вещи, то есть вещи, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения или изменения ее назначения и которая выступает

---

<sup>36</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): ФЗ от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 06.04.2011) // СЗ РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301

<sup>37</sup> Ст. 33 Семейный кодекс Российской Федерации: ФЗ РФ от 29.12.1995 № 223-ФЗ, в ред. от 23.12.2010 // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.

<sup>38</sup> Ст. 6 О крестьянском (фермерском) хозяйстве: ФЗ РФ от 11.06.2003 № 74-ФЗ (ред. от 28.12.2010) // СЗ РФ. 2003. № 24. ст. 2249.

<sup>39</sup> Ст. 4 О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан: ФЗ РФ от 15.04.1998 № 66-ФЗ (ред. от 01.07.2011) // СЗ РФ . 1998. № 16. ст. 1801

в обороте как единый объект вещных прав и в том случае, если она имеет составные части. Общая собственность на делимое имущество возникает только в случаях, предусмотренных законом или договором.

Ст. 133.1 ГК РФ закрепила новый объект права общей долевой собственности единый недвижимый комплекс. Единый недвижимый комплекс, рассматривается как совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически и технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь. Таким образом, в качестве единого недвижимого комплекса могут выступать как совокупности объединенных единым назначением вещей, неразрывно связанных физически и технологически, так и совокупность вещей, расположенных на одном земельном участке.

К единому недвижимому комплексу применяются правила о неделимых вещах (ст. 133.1 ГК РФ). Это означает, что единый недвижимый комплекс представляет собой вещь, раздел которой в натуре невозможен без ее разрушения, повреждения или изменения назначения единого недвижимого комплекса. Он выступает в обороте как единый объект вещных прав, являясь неделимой вещью, даже если этот комплекс имеет составные части, которые можно заменить другими составными частями. Взыскание может быть обращено на единый недвижимый комплекс только в целом. Законом или судебным актом может быть предусмотрена возможность выделения из подобного комплекса его составной части, в том числе в целях продажи ее отдельно. Важно отметить, что в последнем случае суд может самостоятельно производить реальный раздел единого недвижимого



комплекса<sup>40</sup>.

Отношения по поводу долей в праве собственности на единый недвижимый комплекс регулируются правилами гл. 16 и ст. 1168 ГК РФ. Появление имущественных комплексов в российском гражданском обороте связано с экономической реформой, направлениями которой было в том числе введение многообразия форм собственности на объекты гражданских прав и расширение объектов частной собственности. Как справедливо отмечается В.К. Андреевым: «Включение в ГК РФ новой статьи о едином недвижимом комплексе, уточнение понятий неделимой и делимой вещи в значительной степени улучшило правовое регулирование выступления простых вещей и их совокупности в гражданском обороте»<sup>41</sup>.

До 1 октября 2013 года упоминание о комплексе недвижимого имущества, объединенного единой целью использования, можно было встретить только в разрозненных нормативных правовых актах, среди которых ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации»<sup>42</sup>, в ФЗ «О теплоснабжении»<sup>43</sup>, ФЗ «О связи»<sup>44</sup>, ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».<sup>45</sup>

Судебная практика об обороте энергетических имущественных комплексов свидетельствует, что для классификации имущественных комплексов как особых объектов (недвижимости) используются заключения экспертов, технических экспертиз, производится анализ технологического производства с использованием объектов комплекса<sup>46</sup>.

Единые недвижимые комплексы обладают признаками, как неделимой вещи, так и сложной, что неоднократно подтверждалось судебной

<sup>40</sup> Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав. С. 27.

<sup>41</sup> Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав // Гражданское право.- 2014.- № 1.- С. 26-29.

<sup>42</sup> О газоснабжении в Российской Федерации : ФЗ РФ от 31.03.1999 года № 69-ФЗ

<sup>43</sup> О теплоснабжении : ФЗ РФ от 27.07.2010 года № 190-ФЗ

<sup>44</sup> О связи: ФЗ от 07.07.2003 №126-ФЗ

<sup>45</sup> Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : ФЗ РФ от 08.11.2007

<sup>46</sup> Болтанова, Е. С. Правовой режим имущественных комплексов энергетического сектора экономики России //Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. № 11. С. 50 - 62

практикой<sup>47</sup>.

С одной стороны новизна правовой конструкции, с другой стороны востребованность на практике активизировали научную дискуссию о понятии и признаках единого недвижимого комплекса<sup>48</sup>. В литературе можно встретить разный перечень признаков. Наиболее полный перечень признаков ЕНК предложен Л.А. Чердаковой, среди которых: 1) общее функциональное назначение составных вещей; 2) наличие в составе комплекса двух или более недвижимых вещей; 3) движимая вещь имеет физическую связь с недвижимой; 4) объекты физически или технологически связаны между собой или находятся на одном земельном участке; 5) совокупность вещей, как правило, влечет увеличение стоимости объекта в целом; 6) объекты не являются имущественными правами или обязанностями, а представляют собой вещи; 7) в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность объектов в целом как на одну недвижимую вещь; 8) объединение вещей в единый комплекс способствовало их наделению особым качеством, которым они не обладали ранее<sup>49</sup>.

Как уже отмечено выше данный перечень представляется полным, но не бесспорным. Во втором признаке Л. А.Чердакова указывает на необходимость наличия в составе ЕНК двух и более недвижимых вещей, однако законодательная формулировка «совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и *иных вещей*» (выделено - У.Ф.) допускает

---

<sup>47</sup> См. напр. Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 17 декабря 2010 года по делу № А14-19477/2009/543/35; Определение ВАС РФ от 26 апреля 2011 года N ВАС-4719/11; Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 21 июня 2010 года по делу N А10-3069/2010, Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28 декабря 2011 года № ВАС-14019/11

<sup>48</sup> См. например, Белов В.А. Имущественные комплексы: Очерк теории и опыт догматической конструкции по российскому гражданскому праву. М., 2004. С. 141 - 142. ; Дружинина Ю.Ф. Имущественный комплекс в системе объектов гражданских прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2011. С. 9.; Лейба А. Новый объект вещных прав // ЭЖ-Юрист. 2013.№ 37; Степанов С.А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве. М., 2002. С. 90.; Трофимова Г.А. Имущественный комплекс: неоднородность правовой конструкции // Юрист. 2014. № 7. и др.

<sup>49</sup> Чердакова Л.А. Имущество муниципальных образований как необходимое условие эффективного осуществления права муниципальной собственности // Государственная власть и местное самоуправление. - М.: Юрист, 2014, № 4. - С. 46-49

и объединение движимых вещей и при отсутствии недвижимых при условии их неразрывной физической или технологической связи.

В третьем признаке делается указание на физическую связь движимой вещи с недвижимой для объединения в ЕНК. Думается, что физической связью с недвижимым имуществом, а точнее с земельным участком обладают постройки, не относящиеся к объектам капитального строительства, а потому не претендующие на статус недвижимого имущества согласно п.10 ст. 1 ГрК РФ. В большей части движимые вещи связаны с недвижимостью технологически.

Пятый признак не является юридическим, а скорее экономическим, и потому на правильную квалификацию объекта в качестве ЕНК влиять не может.

Особое значение для определения объекта недвижимости как ЕНК имеет седьмой признак. В цивилистике долгое время длится дискуссия о моменте возникновения объекта недвижимости. Первая позиция сводится к тому, что недвижимая вещь возникает с момента государственной регистрации, так как для признания права собственности на строение необходимо определенное право на земельный участок, поскольку известно, что «недвижимостью в гражданском праве признается не любое имущество, отвечающее признаку связанности с землей, а то, которое, обладая такими признаками, может быть объектом гражданских прав. Это означает, что в качестве недвижимого должно рассматриваться лишь имущество, на которое могут быть установлены право собственности и иные права. А для возникновения таких прав необходима государственная регистрация<sup>50</sup>». Однако как отмечает С.А. Степанов отрицать существование объектов недвижимости до государственной регистрации «первого» права на него равносильно отрицанию вещей вообще. Не право порождает недвижимую вещь, а недвижимость, признаваемая таковой в силу природных свойств или

---

<sup>50</sup> Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. С. 276.

указания закона, требует регистрации права на нее. Деление вещей на недвижимые и движимые необходимо для установления круга объектов, подпадающих под особое правовое положение<sup>51</sup>. Так полагает и ряд других авторов<sup>52</sup>.

Говоря о ЕНК необходимо отметить, что законодатель в качестве легального признака закрепил необходимость регистрации права собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Таким образом, объект в качестве ЕНК возникает только с момента государственной регистрации права на него, то есть необходимо публичное признание этого статуса. Думается суды столкнутся с трудностями квалификации объекта в качестве ЕНК, когда регистрирующий орган будет отказывать в регистрации права, а в законе данный недвижимый комплекс прямо не будет поименован, учитывая, что государственная регистрация права на ЕНК является конститутивным признаком ЕНК, легально закрепленным в ГК РФ. На наш взгляд, признак государственной регистрации не должен быть определяющим. Государственная регистрация права на объект как на ЕНК – это уже следствие того, что комплекс вещей как движимых, так и недвижимых, объединен общим целевым назначением, а потому вещи связаны между собой физически, технологически или размещены на одном земельном участке.

ЕНК обладает следующими признаками:

- 1) комплекс вещей (а не прав), как движимых, так и недвижимых.
- 2) вещи объединены общим целевым назначением, а потому связаны между собой физически, технологически или размещены на общем земельном участке.

---

<sup>51</sup> Недвижимое имущество в гражданском праве / Степанов С.А. - М.: Статут, 2004. - 223 с. С. 45.

<sup>52</sup> Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 1999. С. 15 – 16; Витрянский В.В. Договор продажи недвижимости // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 1999. N 8. С. 104 - 110.

На основании изложенного, хотелось бы предложить следующую редакцию нормы ст. 133.1 ГК РФ:

«Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке.

Право собственности на совокупность указанных объектов в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество подлежит регистрации в целом как одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах».

Введение нового объекта недвижимости, безусловно, потребует дополнительной работы от законодателя. Изменения потребуются в законодательство о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственном кадастре недвижимости, в земельное и градостроительное законодательство, в правила ведения ЕГРП и во множество иных законов и подзаконных актов.

ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» содержит отдельную статью, посвященную государственной регистрации прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним. К настоящему времени приняты только методические рекомендации по государственной регистрации права на энергетические производственно-технологические комплексы электростанций, электросетевые комплексы<sup>53</sup> и на недвижимое имущество организаций атомного энергопромышленного комплекса Российской Федерации при приватизации указанного

---

<sup>53</sup> Методические рекомендации о порядке проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества - энергетические производственно-технологические комплексы электростанций и электросетевые комплексы, утвержденные Приказами Минюста России № 289, Минэкономразвития России № 422, Минимущества России № 224, Госстроя России № 243 от 30 октября 2001 года

имущества<sup>54</sup>.

Не все ученые разделяют убеждение о необходимости закрепления единого недвижимого комплекса, руководствуясь решением проблемы отнесения линейных объектов к недвижимому имуществу, поскольку на практике возникали в основном проблемы связанные с оформлением прав на земельные участки, разработкой документации по планировке территории и др., но не вопрос о правовом статусе данных объектов<sup>55</sup>. Несмотря на то, что ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не называет линейные объекты объектами недвижимости, многие законы восполняют этот пробел, например, ФЗ «О связи», ФЗ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>56</sup> прямо относят некоторые виды линейных объектов к недвижимому имуществу.

За многие годы регистрации прав на подобные объекты сложилась и практика их кадастрового учета. Для подготовки технического плана линейного объекта такое сооружение условно делилось на части, каждая из которых расположена в пределах одного кадастрового округа. Органы технической инвентаризации выдавали кадастровый паспорт на линейный объект как на сооружение, в него заносился инвентарный (учетный) номер. Государственная регистрация права на линейный объект осуществлялась на основании инвентарного номера, и в свидетельстве о государственной регистрации указывался условный номер.

Возможность нахождения в составе единого недвижимого комплекса, в том числе и движимого имущества, предопределяет прогнозируемые трудности государственной регистрации прав, поскольку постановка

---

<sup>54</sup> Методические рекомендации по вопросам проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество организаций атомного энергопромышленного комплекса Российской Федерации при приватизации указанного имущества, утвержденные Приказом Федеральной регистрационной службы от 24 июля 2007 года № 156.

<sup>55</sup> Жаркова О.А. Кадастровый учет объектов недвижимости // Вестник ВАС РФ. 2014. № 2.С. 62-75.

<sup>56</sup> Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : ФЗ РФ от 08.11.2007

движимых вещей на кадастровый учет не представляется возможной.

Хотелось бы так же обратить внимание на неясность термина «единый объект» которым оперирует законодатель в ст. 133.1.

В проекте изменений в ГК РФ в ст. 130 заложена норма о том, что земельный участок и находящиеся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь. Однако в Федеральном законе от 2 июля 2013 г., включившем в Кодекс нормы о едином недвижимом комплексе, такого положения нет.

В то же время заметим, что в действующем Земельном кодексе Российской Федерации (далее - ЗК РФ) в подп. 5 п. 1 ст. 1 закреплён похожий принцип - принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В статье же 133.1 ГК РФ речь идет лишь о самом едином недвижимом комплексе как едином участвующем в обороте объекте, без какой-либо привязки к судьбе находящегося под ним земельного участка<sup>57</sup>.

Конструкция единого объекта в понимании единства земельного участка и имущества находящегося на нем и имеющего тесную с ним связь, способствовало бы возрождению принципа римского частного права «*superficies solo cedit*» (т.е. все вещи, возвышающиеся над земной поверхностью и тесно с ней связанные, следуют за данной поверхностью). Римские юристы относились к земле как главной вещи, а ко всем постройкам как принадлежностям дано вещи, отсюда и общность юридической судьбы. Данным принцип воспринят законодательством Германии, Австрии, Швейцарии и Франции.

---

<sup>57</sup> Ахметьянова З.А. К вопросу об объектах права собственности // Юрист. 2013. № 23. С. 25-28.

Как известно юридическая связь земельного участка с объектами, построенными на ней прервалась после Октябрьской Революции, с принятием ВЦИК Декрета от 26 октября 1917 г., в соответствии с которым земля, ее недра, леса, воды были провозглашены общенародной собственностью. Все земли, принадлежавшие помещикам, царскому семейству, монастырям, должны были быть переданы в распоряжение Советов крестьянских депутатов для дальнейшего распределения между крестьянами. Декретом ВЦИК от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» был установлен запрет на совершение любых гражданско-правовых сделок с землей, что фактически означало исключение недвижимых вещей из гражданского оборота. Гражданский кодекс РСФСР 1922г. окончательно упразднил в советском законодательстве деление имущества на движимое и недвижимое (в примечании к ст. 21 говорилось: «С отменой частной собственности на землю деление имуществ на движимые и недвижимые упразднено»). С этого момента земля находилась в собственности государства, а расположенные на ней здания и сооружения могли находиться в собственности граждан и юридических лиц.

Современный законодатель стремится восстановить признак юридической связи земельного участка с расположенными на нем объектами. Закрепление конструкции ЕНК – шаг в этом направлении. Особое значение общность земли построенного на ней здания имеет применительно к многоквартирным домам, поскольку в силу закона общее имущество многоквартирного дома является имущественным комплексом, находящееся в долевой собственности владельцев жилых квартир и (или) комнат (п. 1 ст. 290 ГК; ст. 36 - 43 ЖК). Право собственности на квартиру (комнату) неразрывно связывается с долей в праве собственности на общее имущество жилого дома. Однако право собственности на квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме является первичным, и как следствие доля в общем имуществе многоквартирного дома.

Как справедливо отмечает Е.А. Суханов, «само по себе данное решение



нельзя признать наиболее удачным, ибо такие квартиры и комнаты не предназначены для самостоятельной эксплуатации, будучи теснейшим образом связанными и друг с другом, и с другими частями дома (обычно общими в них являются не только стены, но даже пол и потолок, а объектом права собственности жильца в этом случае по сути становится пространство). Более эффективным, как, в частности, показывает и европейский опыт, было бы признание многоквартирного жилого дома единой, юридически неделимой вещью и тем самым в целом - объектом долевой собственности жильцов. Последние в этом случае получают в пользование (или на особом вещном праве) приходящиеся на их доли квартиры и в этих же долях несут все необходимые расходы по содержанию дома в надлежащем состоянии»<sup>58</sup>.

Дополнительным аргументом в пользу этого вывода может служить введение обязанности собственников в многоквартирных домах оплачивать взносы и формировать фонд капитального ремонта многоквартирного дома<sup>59</sup>. Думается, что потребность формирования такого фонда будет не так остро восприниматься нашим населением, если им изначально будет принадлежать право собственности на долю, порождающее право пользования квартирой.

Принципы осуществления права общей собственности, закрепленные в ст. 246-247 основаны на единогласии. В случае недостижения согласия режим владения и пользования может быть установлен судом.

Правомочие распоряжения в отношении общего имущества осуществляется только по соглашению всех участников долевой собственности. Распоряжение долей осуществляется собственником самостоятельно, с соблюдением при возмездном отчуждении (кроме случаев

---

<sup>58</sup> Гражданское право: В 4 т. Том 1:Общая часть: Учебник 3-е издание, переработанное и дополненное. Под ред. Е.А. Суханова. М. Волтерс Клувер, 2008. С. 154.

<sup>59</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях устранения ограничений для предоставления государственных и муниципальных услуг по принципу «одного окна»: ФЗ РФ от 28.07.2012г. № 133 ФЗ // Российская газета. 2012. № 5845

продажи с публичных торгов и мены) права преимущественной покупки, которое принадлежит иным сосособственникам на отчуждаемую долю.

Право преимущественной покупки представляет собой предусмотренную законом возможность участников общей долевой собственности приобрести право на продаваемую одним из сосособственников долю преимущественно перед посторонними лицами на равных с ними условиях.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Прекращение отношений общей долевой собственности возможно в результате раздела общего имущества или выдела доли из него.

Общая собственность легально подразделяется на долевую и совместную. Институт долевой собственности неоднороден по своему содержанию, некоторые общественные отношения в рамках этого института выделяются в субинституты. Например, институт общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

Отличия данного вид общей долевой собственности настолько очевидны, что некоторые исследователи предлагают выделить его в

отдельный вид общей долевой собственности, назвав «неделимой долевой собственностью»<sup>60</sup>.

К отличительным признакам «неделимой долевой собственности» относятся: невозможность выдела доли в натуре и отчуждения доли в праве общей собственности отдельно от жилого помещения, следование доли судьбе жилого помещения, возникновение права общей долевой собственности данного вида в силу прямого указания закона, отсутствие преимущественного права покупки, принцип большинства голосов в принятии решений.<sup>61</sup>

Размер доли в отличии от обычного вида долевой собственности, не предоставляет больший объем прав в отношении пользования общим имуществом, а влияет исключительно на размер расходов на содержание общего имущества и возможность установления порядка владения, пользования и распоряжения общим имуществом. Применение принципа большинства в принятии решений, противоречии общей концепции права долевой собственности, установленной в ГК РФ. В соответствии с п. 3 ст. 45 ЖК РФ: «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа, что определяется долей в праве общей собственности, а не числом собственников». Ст. 15 ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» устанавливает, что размер доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорционален размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, иной способ исчисления доли может быть предусмотрен решением общего собрания. От размера

---

<sup>60</sup> Сидоренко А. Д., Чефранова Е. А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме// Жилищное право.2004. №4.С.13.

<sup>61</sup> Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Указ. соч. С. 12.

доли зависит величина «голоса» при голосовании согласно п. 3 ст. 48 ЖК РФ.

ЖК РФ предусматривает механизм защиты меньшинства, выражающийся в праве судебного оспаривания решения, принятого большинством голосов, собственника, голосовавшего против или не участвующего в голосовании, при условии, что таким решением нарушены его права и законные интересы. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенное нарушение не является существенным и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику (п. 6 ст. 46 ЖК РФ).

Думается в праве общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах очевидно последовательное законодательное урегулирование корпоративного аспекта отношений собственников. Законодатель создал механизм управления общим имуществом, основанный на принципе большинства в принятии решений.

ЖК РФ допускает исключение из принципа единогласия в принятии решений на общем собрании, только если такое решение касается уменьшения общего имущества посредством реконструкции, переустройства и перепланировки.

Еще одним субинститутом права общей долевой собственности можно считать право общей долевой собственности пайщиков на имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд (далее – ПИФ). Данный вид общей собственности закреплен и в полной мере регулируется ФЗ от 29.11.2001г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»<sup>62</sup>.

Конструкция ПИФа равно, как и ее правовое регулирование российским законодательством вызывает со стороны ученых множество

---

<sup>62</sup> ч. 2 ст. 1 и абз. 2 п. 2 ст. 11// СЗ РФ. 2001. № 49. Ст.4562.

нареканий и характеризуется как скорее стихийное и непродуманное, чем взвешенное и непротиворечивое. По мнению С. В. Ротко и Д. А. Тимошенко это связано с непродуманной имплементацией института американской правовой системы в нашу (континентальную).<sup>63</sup> Развивая эту мысль, М. В. Плющев отмечает, что: «...внедрение паевых инвестиционных фондов в российскую правовую действительность было осуществлено без сколько-нибудь существенного их юридического анализа. Задействованные в рамках американской модели таких фондов правовые конструкции "security", "trust" были восприняты как безусловные аналоги российских ценных бумаг, доверительного управления, невзирая на очевидные для любого грамотного юриста серьезные различия между ними»<sup>64</sup>.

Паевой инвестиционной фонд «представляет собой такую форму организации инвестиционной деятельности в Российской Федерации, в рамках которой инвесторы передают свое имущество в доверительное управление профессиональных менеджеров для инвестирования с целью получения прибыли (прироста)»<sup>65</sup>.

Доверительные управляющие объединяют имущество инвесторов в обособленный имущественный комплекс (ПИФ) и управляют им, как единым портфелем. Инвесторы, приобретающие доли участия в ПИФ, являются его пайщиками. Их право на долю собственности в имуществе, составляющем ПИФ, удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией, – инвестиционным паем ПИФ.

Данный вид общей долевой собственности обладает рядом особенностей, а именно:

1. В силу прямого указания абзаца 3 п. 2 ст. 11 ФЗ «Об инвестиционных фондах», присоединяясь к договору доверительного управления ПИФом,

---

<sup>63</sup>Ротко С. В., Тимошенко Д. А. Паевой инвестиционный фонд: некоторые вопросы правовой природы // Современное право. 2010. № 2. С. 49.

<sup>64</sup> Плющев М. В. Правовая природа паевого инвестиционного фонда и инвестиционного пая: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук Ростов-на-Дону, 2005. С. 3 - 4.

<sup>65</sup> Вавулин Д. А. Комментарий к Федеральному закону «Об инвестиционных фондах» (постатейный). М., 2009. С. 154.

пайщик тем самым отказывается от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее ПИФ, при этом соответствующее право прекращается.

2. Не применяется к ПИФам ст. 251 ГК РФ о моменте перехода доли в праве общей собственности, поскольку эта доля в составе пая как бездокументарной ценной бумаги переходит только в момент внесения приходной записи по лицевому счету приобретателя пая в реестре пайщиков или по счету депо (п. 2 ст. 149 ГК РФ, п. п. 1, 2 и 5 ст. 14 и ст. 47 Закона об Инвестиционных фондах, п. 9.1 Положения о порядке ведения реестра владельцев инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов (утв. Постановлением ФКЦБ от 7 июня 2002 г. N 20/пс)).

3. Согласно абзацу 2 п. 2 ст. 11 Закона об ИФ раздел имущества, составляющего ПИФ, и выдел из него доли в натуре не допускаются.

4. Исключается личное пользование пайщиками имуществом, им принадлежащим, и, как следствие, не применяется п. 3 ст. 245 ГК РФ. «Неотделимые улучшения общего имущества могут осуществляться собственниками только с соблюдением установленного порядка использования общего имущества, однако устанавливаемый пайщиками порядок пользования общим имуществом как раз исключает пользование общим имуществом кем-либо из них лично, а потому ни один из пайщиков не имеет права осуществлять неотделимые улучшения»<sup>66</sup>.

5. Особое внимание законодателя уделено порядку управления общим долевым имуществом (ст. 11 ФЗ «Об инвестиционных фондах»).

Все эти особенности являются причиной сомнений в вопросе отнесения имущества ПИФ к общему долевым имуществом. Так, например, В. А. Белов отметил, что отношения, возникающие по поводу имущества пайщиков ПИФ несопоставимы с рамками института общей собственности, поскольку не соответствуют признакам общей долевой собственности: во-первых,

---

<sup>66</sup> Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008. С. 292.

заключение каждым пайщиком в отдельности договора доверительного управления имуществом с управляющей компанией, внесенным в качестве пая в ПИФ не представляет собой способ образования общей долевой собственности; во-вторых, отсутствием права на раздел общего имущества и выдела доли из него нарушается принцип добровольности участия в общем праве собственности; в-третьих, отсутствие права преимущественной покупки и юридической связи между пайщиками<sup>67</sup>.

Думается, что отсутствие указанных признаков, еще не означает невозможность отнесения к праву общей долевой собственности, а лишь свидетельствует о специфике данного вида. Применение института общей долевой собственности к регулированию имущества ПИФа является распространенной международной практикой. «В мировой практике распространены два способа организации инвестиционных фондов: на корпоративных началах – когда фонд наделяется статусом юридического лица, и на договорных началах - когда фонд организуется на основе договора без создания юридического лица, при этом для договорного инвестиционного фонда зарубежные правовые порядки также часто используют конструкцию принадлежности фонда на праве общей собственности его инвесторам: § 30 Закона ФРГ об инвестициях, ст. L214-20 и L214-43 Денежного и финансового кодекса Франции, п. 7 ст. 209 ГК Республики Казахстан и п. 12 ст. 1 Закона Республики Казахстан от 7 июля 2004 г. №576-II «Об инвестиционных фондах», ст. 22 Закона Украины от 15 марта 2001 г. №2299-III «Об институтах совместного инвестирования (паевые и корпоративные инвестиционные фонды)», ст. 29 Закона Эстонии от 9 апреля 1997 г. «Об инвестиционных фондах»<sup>68</sup>.

Представляется, что конструкция общей долевой собственности в целом позволяет применять ее и в отношении имущества ПИФ, поскольку

---

<sup>67</sup> Белов В. А. Ценные бумаги в российском гражданском праве: Учеб. пособие по спец. курсу. 2-е изд., перераб. и доп.: В 2 т. Т. II. М., 2007. С. 567 - 568.

<sup>68</sup> Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008. С. 250.

преимущественное право покупки должно рассматриваться современным законодательством как рудиментарное, что касается раздела имущества, то он может быть осуществлен посредством продажи этого имущества. Выдел доли в натуре не всегда возможен и в обычных отношениях общей долевой собственности. Таким образом, имущество ПИФа, обладая определенной спецификой, относится к видам общей долевой собственности.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать несколько выводов:

Первый: период становления и развития института права общей собственности исчисляется веками, на протяжении которых он был востребован. Актуальность его очевидна и в настоящее время, что подтверждается расширением сферы его применения, например, за счет распространения права общей долевой собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, собственников комнат в коммунальных квартирах, поводу имущества пайщиков ПИФ.

Второй: римскими юристами были разработаны принципы осуществления права общей собственности и основные теоретические конструкции, объясняющую правовую природу отношений. Римское наследие было почти полностью воспринято отечественным законодательством всех периодов. Ретроспективное исследование института права общей собственности показывает законодательное регулирование, опирающееся на римские принципы и постепенное расширение сферы его применения. Важнейшими актами, знаменующими этапы развития института, являются Соборное уложение 1649 г., Свод законов Российской империи 1826 г. К XIX в. институт получил детальное правовое регулирование, которое, тем не менее, отличалось некой казуистичностью и непоследовательностью. Характерным является также отнесение к общей собственности акционерных обществ и чересполосного владения. Минусы воспринятой законодателем римской индивидуалистической концепции, основанной на единогласном принятии решений, сглаживались закреплением



института ответственности сособственника виновного в непринятии решения, что представляется интересным с точки зрения имплементации в современное законодательство.

Третий: советский период развития института характеризуется разработкой фундаментальных теоретических положений, актуальных и значимых и в современный период. Кодекс 1964 года закрепил принцип единогласия принятия решений, который получил соответствующее теоретическое обоснование. Представляет особый интерес правило многие нормы вполне современны и представляют безусловный интерес, например нормы, закрепленные в ст. 124 ГК РСФСР 1964 г. о необходимости соблюдения нотариальной формы соглашения о порядке пользования обособленными помещениями жилого дома. Ценность этой нормы заключается в распространении этого соглашения на правопреемников, что способствовало стабильности отношений.

Четвертый: ГК РФ воспринял почти без изменений опыт правового регулирования ГК РСФСР 1964 года, который в свою очередь основан на принципах, разработанных римскими юристами, рассчитанный на кратковременный характер отношений общей собственности и не учитывающий особенности коллективного действия. Таким образом, право общей собственности в России представляет собой один из наиболее статичных правовых институтов, нормы которого не подвергались сколь-нибудь существенному изменению на протяжении всей многовековой истории, при том, что сфера применения института общей собственности существенно расширилась, что предопределило необходимость существенного реформирования механизма правового регулирования отношений общей собственности с учетом их длящегося характера и экономических детерминант.

Пятый: ЕНК характеризуется следующими признаками: состоит из комплекса вещей (а не прав), как движимых, так и недвижимых; вещи объединены общим целевым назначением, а потому связаны между собой

физически, технологически или размещены на общем земельном участке. Не оправдано включение законодателем в легальное определение ЕНК признака государственной регистрации права как на единый объект, поскольку это создаст трудности для судей по делам об обжаловании отказа в государственной регистрации права на ЕНК. В связи с чем предлагается следующая редакция ст. 133.1 ГК РФ:

«Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке.

Право собственности на совокупность указанных объектов в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество подлежит регистрации в целом как одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах».

### **1.3. Правовое регулирование отношений общей собственности в Германии**

Начало основания правовой системы Федеративной Республики Германия исчисляется с момента образования Северо-Германского Союза под главенством Пруссии, преобразовавшегося в 1871 г. в Германскую империю. Правовая система формировалась под влиянием нескольких факторов, определяющих ее специфику. Во-первых, в состав Северо-Германского Союза вошли несколько княжеств, городов и иных территориальных образований, законодательные акты и правовые обычаи которых продолжали действовать еще некоторое время до издания соответствующих общегерманских законов. Главным ориентиром для

создания общегерманских законов служили нормативные акты Пруссии, Баварии и Саксонии, в частности Прусское земельное уложение 1794 г., охватывающее несколько отраслей прав, Баварский Уголовный кодекс 1813 г. и более ранние баварские Судебный и Гражданский кодексы 1753 и 1756 гг., Саксонский Гражданский кодекс 1863 г., Ганноверский Гражданский процессуальный кодекс 1850 г. Во-вторых, необходимо отметить, что на оккупированных в прошлом французами под командованием Наполеона землях, вошедших в состав Германской империи, сохраняли силу введенные в тот период Гражданский кодекс Франции 1804 г. и иные наполеоновские кодексы. В третьих, как отмечается исследователями, «при подготовке проектов учитывалось и общее право, представлявшее собой сложное переплетение норм, восходящих к римскому и каноническому праву и правовым обычаям древних германцев»<sup>69</sup>.

Одним из первых предшественников действующего гражданского уложения было Баварское гражданское уложение 1756 г., называемое также кодексом Максимилиана Баварского. Данный документ содержал раздел, посвященный регулированию отношений общей собственности.

Сособственники, по выражению известного немецкого ученого Р. Крайтмайера, состояли в отношениях с третьими лицами как «один субъект»<sup>70</sup>. Во внутренних отношениях в сообществе преобладает принцип единогласия, который лежит в основе принятия решений по распоряжению вещью в целом, а также управлению и пользованию. В ряде случаев применение этого принципа исключалось. В комментарии Р. Крайтмайера приводится целый перечень, в том числе, например, ремонт, необходимый для содержания вещи; его мог осуществить любой из сособственников. Для этого случая установлено общее правило, что каждый, кто уклоняется от несения бремени расходов, лишается своей доли. Лишение доли возможно,

---

<sup>69</sup> Жалинский А., Рерихт А. Введение в немецкое право. М., 2001. С. 32.

<sup>70</sup> Kreittmayr R. Anmerkungen über den Codicem Maximilianeum bavaricum civilem. II. Teil. München, 1821. S. 293.

если соответствующий собственник извещен о затратах и осуществление этих мероприятий никаким образом не ущемляет интересы других сособственников.

Первой среди прусских кодификаций является Прусское земельное уложение 1794 г. Первый проект «Project des Corpus Iuris Fridericiani» основывался еще, как и Баварский кодекс, по существу на общем праве. Некоторый застой в работе над законом наблюдался в период семилетней войны, после чего работа над законом была возобновлена.

Редакторы закона взяли за основу изложенное в книге Р. Крайтмайера «Философия, критика и история» общее право, которое действовало по формуле «пристойно, практично и применимо». Вероятно, влияние рациональной правовой мысли и явилось причиной иного, чем в общем праве, взгляда на отношения общей собственности. «Редакторы закона прилагали все усилия, чтобы найти целесообразный порядок для общей собственности, и нашли его, отталкиваясь от природы вещей, что явилось выигрышным вариантом»<sup>71</sup>.

Несмотря на определенные идентифицируемые отличия от римского права, Прусское земельное уложение для определения общей собственности берет за основу римскую общую собственность по долям, хотя формулировка § 1 главы 17 более близка по содержанию к современному немецкому праву совместной собственности. «В некоторых случаях общая собственность по Прусскому гражданскому уложению напоминает нечто среднее между совместной и долевой собственностью. И хотя Прусское уложение регулирует общую долевую собственность, различные организационные нормы представляли собой обращение к теории совместной собственности»<sup>72</sup>.

К существенным отличиям между общим правом и организацией общей собственности по Прусскому гражданскому уложению относится в

---

<sup>71</sup> Onniker M. Pfandrecht und Zwangsvollstreckung bei Miteigentum und Stockwerkeigentum. Bern, 1972. S. 26.

<sup>72</sup> Schneider B. Das schweizerische Miteigentumsrecht. S. 21.

первую очередь признание принципа большинства в прусском праве. Речь идет о вопросах, касающихся содержания общей вещи, для решения которых применяется принцип большинства. Однако при внесении изменений в саму вещь, например при изменении ее назначения, требуется согласие всех собственников, вопрос о выборе способа внесения изменений может решаться большинством голосов.

В основу решений, касающихся распоряжения вещью, также положен принцип большинства. Собственники, не поддержавшие решение большинства, вправе требовать прекращения общности (§§ 19, 20 главы 17) либо оспаривать это решение в судебном порядке. В последнем случае судья должен принять решение о голосовании и установить, является ли принятое решение лучшим для сообщества. Если судья подтверждает это, тогда утвержденные мероприятия должны быть осуществлены; в случае если судья не утверждает мероприятия, все должно быть оставлено без изменений. Если мероприятия утверждены в судебном порядке, но они влекут финансовые издержки и потери для меньшинства, судья в своем решении распределяет эти издержки между лицами, относящимися к большинству, принявшему решение. В этом смысл компенсационной защиты меньшинства.

Управление вещью осуществлялось при участии всех собственников. Между тем допускались отклонения от этого принципа. В частности, управление могло осуществляться избранным сообществом администратором, решение о его избрании принималось большинством голосов. В срочных случаях отдельный собственник мог на свой риск принимать необходимые меры.

Большинство устанавливалось по общему размеру доли. Тем не менее, законом предусматривалась возможность самостоятельного определения собственниками случаев, когда большинство определяется по количеству лиц. «Уложение не приводит примеров такого подсчета большинства голосов. Можно предположить, что собственники могли самостоятельно

определять перечень таких вопросов»<sup>73</sup>. Таким образом, правовое регулирование носило диспозитивный характер.

Пользование вещью и распределение расходов по ее содержанию распределялись между сособственниками пропорционально их долям (§§ 45-51). В случае неисполнения обязанности содержания вещи по решению суда собственник лишался своей доли. Судья определял цену, и доля продавалась остальным сособственникам (§ 46).

Доля в общей собственности представляла собой оборотоспособный объект. Она могла быть отчуждена, заложена или иным способом обременена без согласия остальных сособственников. Однако отчуждение доли должно было осуществляться при соблюдении права преимущественной покупки, принадлежащего остальным собственникам.

Прекращение участия в долевой общности осуществлялось посредством реализации права на выдел доли в натуре.

Нормы Прусского уложения создали хорошую основу для Германского гражданского уложения (далее по тексту – ГГУ). ГГУ воспринял почти все без исключения организационные положения Прусского гражданского уложения. Безусловно, систематизация ГГУ отличается от инкорпорированного акта, поскольку в ГГУ нормы об общностях размещены в разделе, регулирующем обязательственное право.

Благодаря признанию принципа большинства произошел большой прогресс в регулировании отношений общей собственности по сравнению с общим правом<sup>74</sup>.

Институт общей собственности регулируется в ГГУ нормами как обязательственного права, так и вещного права. Согласно господствующей немецкой доктрине отношения, связанные непосредственно с осуществлением права собственности, регулируются вещным правом

---

<sup>73</sup> Jener K. Ausgewählte Probleme bei Entstehung, Übertragung und Belastung von Miteigentumsanteilen. Würzburg, 2006. S. 4.

<sup>74</sup> Schneider B. Das schweizerische Miteigentumsrecht. S. 23.

§§ 1008-1011 ГГУ. Сама же общность имеет обязательственную природу, поэтому положения о долевой общности размещены в разделе «Обязательственное право» главе 17 «Общность» §§ 741-758 (между главами 16 «Товарищество» и 18 «Рента»), где долевая общность регулируется как важнейшая форма выражения общей собственности.

Если собственниками вещи являются несколько субъектов, то они образуют общность, как правило, долевую, в виде исключения – совместную. Параграфами 1008-1011 ГГУ регулируется только долевая собственность. Совместная собственность в каждом отдельном случае обсуждается как правовая конструкция<sup>75</sup>.

Немецкое право различает только две формы общей собственности – долевую собственность и совместную. Совместная собственность существует в обществах гражданского права (§ 705 ГГУ), брачных имущественных общностях (§ 1415 ГГУ), наследственных общностях, в открытых торговых товариществах (§ 105 Торгового кодекса) и в коммандитных товариществах (§ 161 Торгового кодекса). Совместная собственность может быть создана только в силу прямого предписания закона, посредством заключения договора совместная собственность образована быть не может. От всех форм сособственности отличается право долевой собственности на общее имущество собственников квартир.

Для совместной собственности характерно, что вещь находится «в общих руках». «Доля отдельного сособственника не является вещно-правовой, поэтому ей нельзя распоряжаться»<sup>76</sup>. Пользование и распоряжение осуществляется только всеми сособственниками сообща или их представителями. Только в открытом торговом товариществе каждый товарищ может распоряжаться общей вещью, выступая представителем общности (§ 125 Торгового кодекса).

---

<sup>75</sup> Prütting H. Sachenrecht. Juristische Kurz-Lehrbücher. - 34. Aufl.7. München, 2010. S. 255.

<sup>76</sup> Baur F., Stürner R. Sachenrecht. 18., neu bearbeitete Auflage. München, 2009. S. 20.

В совместной собственности единая вещь составляет часть имущественной массы, принадлежащей нескольким лицам, объединенным определенной связью. В отдельных случаях связь может устанавливаться законодательно. Характерным для большинства отношений общей совместной собственности является то, что отдельные сособственники ни вещью в целом, ни своей долей самостоятельно распорядиться не могут. С учетом этих особенностей для регулирования отношений совместной собственности применяются нормы об общей долевой собственности.

Другая ситуация складывается при урегулированной долевой собственности: здесь каждый сособственник имеет определенную долю на вещь, которая не выражается в пространственной части вещи, реально не видима и потому называется идеальной (§§ 1008 – 1011 ГГУ). Эта доля является собственностью, каждый сособственник может ее свободно отчуждать, обременять и распоряжаться в других формах, которые возможны для единоличной собственности<sup>77</sup>.

Основные положения, регулирующие общую долевую собственность в ГГУ, сводятся к следующему. Приобретение и утрата права общей долевой собственности регулируются общими положениями о собственности. Однако не все нормы о прекращении права собственности могут быть распространены на долю. Несмотря на то что § 928 ГГУ предусматривает возможность отказа от права собственности на земельный участок, в случае если этот участок находится в долевой собственности, отказ от доли невозможен. Передача доли на земельный участок, как и изменение доли, нуждаются в нотариально заверенном соглашении и регистрации в поземельной книге.

Возникновение права связывается с приобретением доли, которой каждый собственник самостоятельно и независимо может распоряжаться (§

---

<sup>77</sup> Baur F., Stürner R. Sachenrecht. S. 21.



747 II ГГУ). Плоды и доходы делятся между сособственниками пропорционально их долям.

К особым формам долевой собственности относятся: право собственности на общее имущество собственников квартир, право собственности на ценные бумаги, депозит<sup>78</sup>.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать несколько выводов.

Первый: гражданское уложение Пруссии содержало небольшое количество норм, посвященных общей собственности, но они демонстрируют современное регулирование этих отношений, в том числе применение принципа большинства, ответственность за неисполнения обязанности по содержанию имущества, регулирование правомочия управления общей вещью. Причина такой высокой юридической техники – это чувство практичности и тщательное рассмотрение как римского, так и немецкого опыта правового регулирования общей собственности, что позволило создать подходящее регулирование длящихся отношений общей собственности.

Второй: ГГУ восприняло опыт предшествующего нормативного правового акта, но при этом произвело дифференциацию правового регулирования. Все те отношения общей собственности, которые относятся к правомочиям собственности, регулируются вещными нормами, все, что относится к особенностям взаимодействия сособственников регулируется обязательственным правом.

#### **1.4. Становление и развитие права общей собственности в Швейцарии**

---

<sup>78</sup> Grziwotz H., Keukenschrijver A., Ring G. BGB Sachenrecht// Kommentar. Band 3: § 854-1296. Auflage 2. 2008. S. 1008.

Становление швейцарского права общей собственности осуществлялось на базе двух авторитетных правовых систем – римского и немецкого права. Кроме того, швейцарским законодателем был собран и изучен правовой опыт регулирования данных отношений в соседствующих со Швейцарией странах: Франции, Италии, Австрии.

«Предпосылки заимствования позитивного опыта регулирования видятся в аналогичности проблем, которые возникают при определении порядка общей собственности. Однако эти проблемы возникали в разное время и в разных социально-экономических условиях, поэтому пути их решения не всегда одинаковы, а отличаются самобытностью»<sup>79</sup>.

Гражданский кодекс Швейцарии (далее по тексту – ГК Швейцарии)<sup>80</sup> называет две формы общей собственности: долевую (ст. 646) и совместную (ст. 652). Следуя традиции немецкой правовой мысли, учитывается резкое различие двух видов общей собственности. Во время создания кодекса ученые редко высказывали мнения о необходимости создания общих положений, подходящих сразу для обоих видов общей собственности. Господствующим мнением тогда было убеждение, что изучение природы общей собственности связано с исследованием доли в вещи или в праве. Совместная собственность характеризовалась через долю в праве, так как выделить ее было невозможно. Совместная собственность представляет собой неразделенное правомочие, которое образуется в результате возникновения отношений совместной общности, законом ограничен круг данных отношений. Долевая собственность представляет собой исключительно вещные отношения.

В истории развития швейцарского права общей собственности можно выделить два периода. Первый длился с момента создания Швейцарского гражданского кодекса и до середины XX века.

---

<sup>79</sup> Schneider B. Das schweizerische Miteigentumsrecht. S. 16.

<sup>80</sup> Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 SR 210 Inkrafttreten am 1. Januar 1912.

С 50-х годов XX века начинается процесс ревизии института общей собственности, который ознаменовал начало нового этапа развития института.

Законодательство об общей собственности до ревизии 50-х годов XX века характеризовалось ярко выраженной индивидуалистической концепцией общей собственности, которая корнями уходит в римское право, где доля представляет собой самостоятельный объект, свободный в распоряжении. Определенное ограничение свободы распоряжения видится в установленном в законе праве преимущественной покупки (ст. 682). «С другой стороны, это является также доказательством негативного отношения законодателя, так как право преимущественной покупки помимо прочего преследует цель ликвидации общности»<sup>81</sup>. Аналогичной цели служит право каждого сособственника предъявлять требование о прекращении общности, хотя такая возможность должна быть ему предоставлена. В случае предъявления такого требования экономическая стоимость его доли в вещи должна быть ему возвращена, поэтому независимо от воли других сособственников доля подлежит реализации (§ 650). Если продать долю было невозможно, то он мог требовать прекращения всей общности с продажей вещи и разделом прибыли от продажи пропорционально долям. Право предъявлять требование о прекращении общности могло быть ограничено договором сроком на десять лет. Лицо, приобретающее долю независимо от основания, не было связано этими ограничениями, поскольку они не подлежали регистрации в поземельной книге.

Свидетельством индивидуальной структуры общей собственности было также специальное право отдельного владельца доли на употребление, пользование и представительство общности сособственников, правомочия по проведению обычных мероприятий по управлению (§ 648 I, § 647 II). Однако эта индивидуалистическая концепция общей собственности ограничивается

---

<sup>81</sup> Schneider B. Das schweizerische Miteigentumsrecht. S. 19.

действием принципа, согласно которому реализация права может быть ограничена только существующим правом другого лица. Таким образом, при реализации одним сособственником права потребления и пользования вещью возможности по реализации аналогичных правомочий других сособственников не могут ухудшаться. Практически это приводит к тому, что пользование и потребление вещи возможны только по взаимному согласию сособственников. Обычные действия по управлению могут быть осуществлены одним сособственником только в том случае, если большинством голосов ничего другого не было определено. Но всегда сособственник, осуществляя самостоятельные действия в отношении всей вещи в целом, может действовать только в общих интересах.

Из этого вытекает, что в осуществлении управления обязательно присутствует коллективный аспект, что не скажешь о реализации правомочия распоряжения. Поэтому распоряжение своей долей может осуществлять собственник самостоятельно, а управление осуществляется только всеми сообща.

В центре проблематики общей собственности всегда стоял вопрос об организации порядка управления. В связи с тем, что институт общей собственности является практически востребованным, было признано целесообразным законодательное регулирование этого вопроса. Если бы этот вопрос не получил законодательного регулирования, институт общей собственности не нашел бы широкого распространения в Швейцарии<sup>82</sup>.

Швейцарское гражданское законодательство, особенно право собственности, направлено на обеспечение социального аспекта, что находит свое проявление также в правопорядке общей собственности, где особые интересы отдельного субъекта непременно должны находить обратную связь с общими интересами. Законодательство об общей собственности до ревизии им не обладало социальным характером.

---

<sup>82</sup> Meier-Hayoz A. Schweizerisches Privatrecht. Basel, Genf, München, 1996. S. 21.

Для права общей собственности в Швейцарии характерна, прежде всего, высокая оценка принципа большинства, поскольку управление общей вещью осуществляется совместно. Это требует принятия решений в рамках общности. Для всех мероприятий по управлению швейцарское законодательство до ревизии предусматривало, как и правопорядки всех соседствующих со Швейцарией государств, волю большинства, что, безусловно, является сильным признаком корпоративной организации. При этом большинство понимается как большинство лиц (§ 647). Только в отношении важных мероприятий по управлению необходимо квалифицированное большинство, которое определяется по большинству долей и большинству лиц одновременно.

До ревизии швейцарский институт общей собственности различал обычные мероприятия по управлению и важные. В литературе выделялась также третья категория мероприятий по управлению – особые, касающиеся действий, связанных с отчуждением, обременением и изменением цели назначения вещи. Обычные мероприятия по управлению в отличие от важных и особенных были очень легки в осуществлении, так как каждый сособственник мог осуществлять их самостоятельно, если большинством голосов не было решено что-либо иное. Важные мероприятия могли осуществляться по решению квалифицированного большинства (большинство лиц и долей), а особые только единогласно.

Под обычными мероприятиями по управлению понимаются меры, которые не требуют специальных затрат и вытекают из обыденного использования вещи или относятся к мерам хорошего управления, как необходимые и целесообразные, в том числе оплата по ипотеке, поддержание порядка и т.д.

Важные мероприятия по управлению – это те, которые не относятся к обычным и особым мероприятиям.

Последовательное введение принципа большинства имело своим последствием то, что мероприятия по управлению, даже те, которые

являются необходимыми для содержания вещи, в каждом случае большинством лиц или обладателями большинства долей могли быть блокированы. Если один собственник имел более половины доли, он мог блокировать любые решения. Для меньшинства этой общности единственным выходом из этой ситуации было ее прекращение.

Разумеется, на практике возникала необходимость обжалования таких решений. В случае если соглашение не было достигнуто или решение большинства не устраивает какого-либо сособственника, порядок управления мог быть передан на справедливое усмотрение судьи и таким образом обжалован. Судебное решение принималось только в обычном судебном процессе, который влек за собой большие судебные издержки и характеризовался длительностью судебного разбирательства. Кроме того, он предполагал обязательное участие адвоката, поэтому популярностью не пользовался. Таким образом, положительное значение этой практики в значительной степени утрачивалось.

Анализируя швейцарское право общей собственности до ревизии, можно сказать, что швейцарская общая собственность по сравнению с римским регулированием общей собственности, которое в своем классическом виде было аналогично регулированию индивидуальной собственности, квалифицируется как прогрессивное регулирование, поскольку в нем нашел закрепление принцип большинства. Нашла нормативное закрепление самостоятельная компетенция отдельного сособственника, который мог по своему усмотрению осуществлять обычные мероприятия по управлению. По сравнению с германским правопорядком швейцарское законодательство об общей собственности до ревизии можно рассматривать как «отсталое»<sup>83</sup>.

Основные причины осуществления ревизии сводятся к следующему:

1. Проблемы применения принципа большинства.

---

<sup>83</sup> Schneider B. Das schweizerische Miteigentumsrecht. S. 41.

Применение принципа большинства – само по себе передовое предписание. Но только его не достаточно для нормального функционирования отношений общей собственности, так как это не способствует предотвращению споров и качественному содержанию вещи. Один собственник, если он настаивает на проведении мероприятий по содержанию и обновлению вещи, но его не поддержали остальные сособственники, не имеет шансов реализовать их, кроме как за свой счет. Если этот сособственник готов за свой счет осуществить необходимые мероприятия, однако остальные все равно выступают против, это рассматривается как злоупотребление правом, и согласно § 2 ГК Швейцарии он может обратиться к судье. Судья своим решением может легализовать осуществление этих мероприятий. Однако обращение к судье – это юридически сложная, дорогостоящая и длительная процедура, не способствующая укреплению отношений в общности.

Только обычные мероприятия по управлению сособственник мог осуществлять сам, если большинством голосов это право не было отменено. Даже если расходы незначительны, а мероприятия необходимы, то и тогда большинство могло предотвратить это решение, что в конечном итоге могло повлечь гибель или порчу вещи.

## 2. Сложности с принятием решений.

Очень распространенным являются отношения общей собственности, в которых всего лишь два участника. В этой ситуации говорить про большинство не представляется возможным, так как под ним понимается большинство лиц. Такая проблема имела особое значение для осуществления обычных мероприятий по управлению вещью, поскольку они могут осуществляться отдельным сособственником, если большинство не решило иного. В описанном нами случае большинство решить иного не может по причине его отсутствия.

При квалифицированном большинстве (по лицам и долям) принятие решения при несогласии любого из собственников также невозможно.

Если собственников больше, чем два, но одному принадлежит половина доли в вещи, это тоже ведет к его монополистическому положению, что приводит к отсутствию права на инициативные действия со стороны других собственников.

Изменить эту ситуацию можно было только посредством обращения к судье, что, как уже отмечалось выше, было не самым удобным способом разрешения конфликтных ситуаций.

### 3. Отсутствие надлежащего критерия относительно разграничения мероприятий по управлению имуществом.

Для разграничения мероприятий по управлению вещью из австрийского права была заимствована классификация, разграничивающая действия по управлению на обычные и важные. В швейцарском праве эта дифференциация используется в аренде (ст. 263 ГК Швейцарии), в пахтах (ст. 284-285 ГК Швейцарии), а также при осуществлении пользования (ст. 765 ГК Швейцарии). В этих правовых отношениях содержание вещи предполагается. Дополнительно решаются вопросы по осуществлению мероприятий по содержанию вещи и распределению расходов, связанных с ним. Положение интересов в общей собственности несколько отличается, тем не менее есть общие проблемы, касающиеся содержания вещи. При собственности обеспечение содержания вещи должно быть гарантировано, а не, как в аренде, предполагаться. Вторым должен быть определен вопрос о компетенции и распределении расходов.

Когда осуществление содержания общей вещи досконально урегулировано законом, а значит, создан механизм реализации содержания и оно гарантировано, тогда можно использовать классификацию управленческих мероприятий на обычные и важные. Если гарантия не дана, тогда теряется смысл общей собственности как длительных отношений, и она используется как переходный этап. Общая собственность содержит потенциал длительных отношений, поэтому такая гарантия должна



предоставляться. Гарантия содержания общей вещи будет только тогда, когда каждый сособственник вынужден нести расходы по содержанию<sup>84</sup>.

В процессе ревизии законодательства об общей собственности был произведен отказ от разграничения мероприятий по управлению на обычные и важные. В качестве иного критерия разграничения управленческих мероприятий стал использоваться принцип положения интересов общей собственности, а именно: содержание вещи может осуществляться так долго, как, по крайней мере, один собственник этого хочет. Если один из сособственников хочет осуществлять мероприятия по содержанию вещи, то его желание должно быть гарантировано. Должна быть установлена законодательная возможность предпринимать действия против большинства. Так, собственник должен иметь возможность самостоятельно осуществлять такие мероприятия, в которых вещь нуждается, для того чтобы ее полезные свойства не терялись. Была обоснована необходимость дифференциации управленческих мероприятий на полезные и роскошные.

Наличие необходимых мероприятий можно обнаружить и в других областях частного права. Например, компенсация необходимых расходов при осуществлении действий в чужом интересе, при неосновательном обогащении, добросовестном и недобросовестном владении и т.д. Во всех названных случаях определяется необходимость таких расходов и размер суммы, которую должен возместить должник. § 422 Обязательственного права регулирует порядок возмещения этих расходов, затраты на необходимые и полезные мероприятия должны быть возмещены, все другие улучшения должны быть переданы в случае их отделимости. Природа ситуации такова, что расходы возмещаются, после того как действия были осуществлены. В этом и состоит отличие от общей собственности, в которой, напротив, сначала оговариваются виды действий и размер расходов. В первую очередь это касается действий по сохранению стоимости и

---

<sup>84</sup> Schneider B. S. 43.

возможности использования вещи, что и является критерием разграничения компетенции. Во вторую очередь решается вопрос о распределении расходов. Этот принцип имеет модифицированное действие, так как распределение расходов принципиально осуществляется по долям. Способность к модификации этого критерия проявляется в том, что можно отступить от размера долей при распределении расходов исходя из степени полезности мероприятий для конкретного сособственника, который в этих мероприятиях больше нуждается в связи с особенностями использования им общей вещью<sup>85</sup>.

4. Неэффективность государственной помощи при возникновении спорных ситуаций.

Право большинства сособственников запрещать проведение даже необходимых мероприятий является, как уже отмечалось выше, негативной стороной закрепления принципа большинства<sup>86</sup>.

На практике такие иски принимались, и справедливым усмотрением судьи определялся порядок управления вещью. Это было не очень эффективно, так как было связано с психологическими и материальными трудностями, которые сопровождали этот процесс. Процесс был достаточно длительным, судебная помощь не своевременной.

5. Требование единогласия для принятия решений о проведении ремонтных и строительных мероприятий.

Для проведения важных мероприятий управления, а также для большого ремонта требуется квалифицированное большинство (по лицам и долям). До реформирования законодательства вопрос об отнесении строительных и ремонтных мероприятий к компетенции квалифицированного большинства был спорным, и некоторые ученые отстаивали позицию о необходимости единогласия для осуществления таких мероприятий. Чем дороже были мероприятия, тем больше была возможность

---

<sup>85</sup> Meier-Hayoz A. Schweizerisches Privatrecht Vorbem. 646-654, S. 253.

<sup>86</sup> Meier-Hayoz A. Schweizerisches Privatrecht. S. 19.

того, что кто-то наложит вето на их осуществление. ГК Швейцарии ответа на этот вопрос не давал, что «свидетельствовало о несколько пренебрежительном отношении к долевой собственности. Законодателем отдавалось предпочтение совместной собственности»<sup>87</sup>.

Поскольку общая собственность – институт, востребованный на практике, необходимо было найти способ решения этой проблемы. Кроме того, необходимо было возродить популярность общей собственности, за которой закрепилась репутация экономически невыгодной, что было связано, в том числе, и с пробелами законодательства.

6. Отсутствие эффективных возможностей применения санкций против субъектов, отказывающихся в принятии решений.

Хотя в основе швейцарской общей собственности заложена римская индивидуалистическая концепция, тем не менее, сособственники образуют общность, что невозможно без взаимного внимательного отношения. Отношения общности в большинстве случаев требуют общих действий или действий в одном общем направлении, для того чтобы не причинить вреда вещи и не «отравить» отношения между сособственниками.

Швейцарскому правопорядку известен принцип внимательного использования права. Нарушение одним из сособственников обязанности внимательного отношения друг к другу или к словам другого может проявляться в том, что он выступает против выполнения каждого мероприятия или провоцирует споры, сконцентрирован только на своих эгоистических интересах. Этими действиями он делает отношения общей собственности невыносимыми. Отношения общности всегда сопровождаются риском получить асоциального партнера, в связи с чем, популярность общей собственности страдает.

В описанном выше случае с асоциальным сособственником для других сособственников есть единственная возможность защитить свои интересы –

---

<sup>87</sup> Schneider B.- S. 57.

продать свою долю и не продолжать дальше отношения собственности. Право преимущественной покупки создало благоприятную почву для того, чтобы асоциальный собственник стал единственным собственником, что является несправедливым. Эти действия приводят к предъявлению требований о прекращении общности. «Измученный» сособственник, у которого была заинтересованность в использовании вещи, вынужден отстраниться от собственности, что представляется несправедливым. Более разумным видится удаление асоциального собственника. В противном случае нарушается принцип следования санкции только за противоправными действиями виновного субъекта»<sup>88</sup>.

Недостатки законодательства, действующего в Швейцарии до ревизии, обозначенные выше, носили серьезный характер и требовали пересмотра правового регулирования отношений общей собственности. Но, как отмечается в литературе, «основной предпосылкой осуществления ревизии была необходимость создания базы для законодательства, регулирующего общую долевую собственность на общее имущество собственников квартир»<sup>89</sup>.

Процесс ревизии был основан на анализе старого швейцарского института общей собственности, опыта соседских государств и на принципах классического римского права. Благодаря качественному анализу опыта правового регулирования и судебной практики изменения действующего швейцарского законодательства носили глубинный характер. Главной целью ревизии было создание необходимой базы для регулирования общей собственности на общее имущество собственников квартир. В первую очередь выявляли, подходит ли общая собственность для этих отношений, и если да, то какие изменения нужно внести. Эти исследования и позволили выявить описанные выше недостатки.

---

<sup>88</sup> Schneider B. S. 48.

<sup>89</sup> Haab H. Privateigentum und materielle Enteignung. Bern, 1947. S. 47.

Введение права общей собственности на общее имущество в многоквартирных домах было инициировано политиками, а не юристами и сопровождалось многочисленными парламентскими слушаниями. 30 марта 1951 года было внесено предложение о введении общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Юридический департамент парламента был против этого решения, так как оно влекло большие изменения в ГК Швейцарии, кроме того фактически аналогичный результат можно было получить, используя другие способы, минуя институт общей собственности. Тем не менее, в результате научных дискуссий было установлено, что все же лучше всего подходит институт общей собственности.

С осени 1955 года была начата разработка проекта изменений в Гражданское уложение, которая закончилась в мае 1957 года. Далее следовали многочисленные обсуждения проекта в парламенте, закончившиеся в 1959 году. По итогам обсуждения проект был переработан и вновь обсуждался комиссией по вещным правам, после чего были внесены существенные изменения. 1 января 1965 года изменения в ГК Швейцарии вступили в силу.

ГК Швейцарии предусматривает, что общая собственность образуется, если у нескольких субъектов находится в собственности одна вещь. Общая собственность по швейцарскому законодательству может быть только двух видов: долевая собственность и совместная собственность.

Основанием возникновения совместной собственности выступает закон или договор при обязательном наличии личной связи между сособственниками. К видам совместной собственности относятся следующие общности: общность товаров, общность наследства, общества, коммунальная общность родственников, а также открытое торговое и коммандитное товарищества. Право совместной собственности осуществляется обществом в целом, а право каждого из сособственников на вещь в целом подлежит регистрации.

Долевая собственность может возникнуть без личных отношений. Регистрируется право сособственника на часть вещи, при этом доля указывается в арифметических единицах. Долевые сособственники образуют правовую общность.

Долевая собственность – это такой вид общей собственности, при котором каждый управомоченный может распоряжаться только своей долей. Выделяют типы долевой собственности: обычный – при котором право собственности сособственников распространяется на всю общую вещь, но совокупность прав по свободному пользованию и распоряжению простирается только на долю. Вторым типом долевой собственности является собственность на часть здания, при котором сособственнику принадлежит исключительное право пользования и управления вещью.

Кроме того, выделяют самостоятельную и несамостоятельную долевую собственность. В самостоятельной долевой собственности сособственник может принципиально свободно отчуждать или обременять свою долю. В несамостоятельной долевой собственности существуют ограничения распоряжения долей.

Доля в праве общей собственности – это совокупность всех прав и обязанностей отдельного сособственника по отношению к общей вещи. В этом смысле доля представляет собой конкретное правовое положение отдельного сособственника по отношению к общей вещи. Кроме того, доля выступает основанием определения размера для несения бремени расходов на содержание общей вещи.

Доля делима, например, при наследовании или в результате сделки – в таких случаях допускается отчуждение части доли. Доля в праве собственности на земельный участок подлежит государственной регистрации в поземельной книге. Каждый сособственник может распорядиться своей долей полностью или в части.

Основаниями возникновения общей долевой собственности могут выступать следующие юридические факты:

1. сделка (договор или завещание);
2. смешение или объединение вещей, возникновение общей собственности в данном случае предусмотрено законом (ст. 727 I ГК Швейцарии);
3. судебное решение или ведомственное распоряжение.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать несколько выводов:

Первое: Гражданский кодекс Швейцарии в построении концепции правового регулирования учел не только римские нормы, но и опыт соседних государств в первую очередь Германии. Помимо этого в 50-60-е годы институт общей собственности был подвергнут глобальной ревизии, целью которой было устранение выявленных в процессе существования института недостатков и подготовка фундамента для развития института общей долевой собственности на многоквартирные дома.

Второе: Швейцарское законодательство общей собственности основано на применении принципа большинства, причем по числу лиц, детальном регулировании правомочия управления, балансе интересов одного и большинства, уважении права и внимательном отношении к праву другого сособственника.

### **1.5. Институт права общей собственности в Австрии**

Развитие австрийского частного права не происходило в границах сегодняшней Австрии. С одной стороны, наблюдалось влияние римского и немецкого права, с другой стороны, остались глубокие следы рецепции общего права, что характерно для европейского частного права в целом. На рубеже 15–16 столетий наблюдается процесс превращения домашней правовой жизни вместе с правовой техникой общего права во многие новые современные правовые средства, в которых распознается немецкая цезура развития австрийского частного права. К наступлению Средневековья

следует новый виток развития австрийского права, который привел к научным основам и систематизации частного права. «Австрийское частное право развивалось под влиянием немецкого, римского или канонического права, а также ряда философских течений, таких как схоластика, гуманизм, философия Просвещения и иных либеральных взглядов»<sup>90</sup>.

Средневековая общая собственность на недвижимое имущество стала прототипом многих современных проявлений этого правового феномена, к таким относятся общинные земельные участки и пастбища, средневековые реально-разделенные дома (сегодня реально-разделенная общая собственность). Большая часть общей собственности на недвижимое имущество была преобразована в частную или публичную собственность, в том числе, например, в рамках земельной реформы, проводимой в Австрии в 1848 году. К публичной общей собственности было отнесено то, что является общим для всех: дороги, водные объекты, луга для выпаса скота, все это использовалось и управлялось коллективно.

Отправной точкой развития общей собственности была домашняя общность. Семейная общность была выражена в форме общности братьев, крестьянской общности, рыцарской наследуемой общности, брачной общности. Это были разновидности общей собственности, известной нам сейчас как совместная собственность, так как распоряжение осуществлялось только «общей рукой», то есть только сообща по единогласному решению. Индивидуально принадлежала только доля. В случае смерти собственника, если у него не оставалось наследников, размером его доли прирастали доли других сособственников.

Совместная собственность подходила только для маленьких союзов, обладающих личной связью, так как в совместном домовладении все собственники сообща «осуществляют хозяйствование на гибель или

---

<sup>90</sup> Floßman U. Österreichische Privatrechtsgeschichte. S. 164.



процветание (поэтому имущество, доходы и расходы – все в общих руках)»<sup>91</sup>. Постепенно правовое регулирование общности подвергалось преобразованию, что было связано с необходимостью создания новых форм, характеризующихся большей свободой и диспозитивностью их членов. В период позднего Средневековья наблюдается переходный этап выбора форм, более подходящих для этой цели.

Во внутренних отношениях осуществляется разграничение управления и пользования совместным имуществом. Отдельный сособственник постепенно приобретал самостоятельность, так что в отношениях с третьими лицами один мог выступать как представитель общности (например, в открытых товариществах). Начала формироваться общность собственников, при которой отдельный собственник мог свою долю самостоятельно продавать или обременять, но в осуществлении своего права собственности он был ограничен аналогичными правами других лиц (долевая собственность). Появилась новая форма товарищеской собственности, которая, хотя и придерживалась принципа совместного распоряжения общей вещью, но отдельному сособственнику принадлежало специальное право пользования. Прогрессивному развитию общности наследников помешала невозможность мужчин и женщин того времени сотрудничать на равных при определении порядка управления общим имуществом и в ограниченной степени при распоряжении.

Также несогласованность была в регулировании прекращения общности собственников. Некоторые виды общности устанавливались «на вечное время» (например, рыцарское неразделенное имущество), только единогласное решение всех членов общности могло изменить эту ситуацию.

Усилиями правовой науки 18 века общая собственность была систематизирована. Для этого времени характерно, что наряду с индивидуальным собственником – юридическим лицом существовала только

---

<sup>91</sup> Flossman U. S. 165.

общая собственность по идеальным долям, где сособственник не только распоряжался своей долей, но и предъявлял требования о прекращении общности. Это неминуемо влекло отмирание совместной собственности. С конца 17 столетия существовали научные попытки сохранить совместную собственность. «Результатом этих усилий была общая собственность, в которой сочеталась немецкая концепция совместной общей собственности и римская концепция общей долевой собственности, базирующаяся на принципе индивидуальности правомочий собственника. Имущественная общность супругов, общее наделение леном, неделимое наследство, сельская община понимались как специальные отношения общей собственности, в которых отдельному сособственнику предоставлялось специальное право пользования, но только все вместе могли распоряжаться вещью»<sup>92</sup>.

Первая и единственная австрийская кодификация вступила в силу в 1812 году. Всеобщий гражданский кодекс Австрии<sup>93</sup> (далее по тексту ГК Австрии), действующий до настоящего времени, – самый важный кодифицированный акт гражданского права в Австрии и вместе с тем старейший действительный свод законов немецкоязычного правового круга.

В дополнение к нормам уложения действуют многочисленные специальные законы. Тем не менее, ГК Австрии – это по-прежнему основа австрийской гражданской правовой системы и наряду с Французским гражданским кодексом 1804 г. старейший из действующих в Европе законов, отличающийся разумностью правовых идей<sup>94</sup>.

§ 308 ГК Австрии дифференцирует право собственности на индивидуальное и общее. Нормы гражданского кодекса регулируют совместное владение в нескольких разделах. Параграфы 825-849 применяются только к вещным правовым общностям. К обязательственным

---

<sup>92</sup> Flossman U. S. 164.

<sup>93</sup> Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch fuer die gesamten deutschen Erblaender der Oestereichischen Monarchie vom 01.06.1811 JGS № JGS 946/1811 Inkrafttreten am 01.01.1812.

<sup>94</sup> Erler A., Werkmüller D. Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte (HRG).- 2. Auflage, Bd. 1. Berlin, 2008. S. 146-155.

общностям применяются §§ 888-896. § 361 ГК Австрии содержит без изменения с 1812 года юридическое определение, которое сформулировано таким образом, что позволяет себя применять ко всем типам общей собственности.

Согласно § 361 «если одна вещь безраздельно принадлежит нескольким лицам, она состоит в общей собственности. В отношении вещи в целом совладельцы рассматриваются как одно лицо, но каждому из них принадлежит полное право собственности на определенную, хотя и не выделенную часть».

Подробное регулирование общность совладельцев как форма простой или идеальной сособственности нашла в § 825 ГК Австрии и последующих. Общая собственность подразделяется в свою очередь на общую собственность с идеальными долями, с реальным выделением долей и совместную собственность.

При реально-разделенной сособственности вещь подлежит разделу не только с правовой точки зрения, но и фактически. После принятия закона 1879 года данный вид общей собственности не может больше образовываться. Тем не менее в некоторых федеральных землях реально-разделенная собственность продолжает существовать в качестве собственности на этажи и подвалы, например в Зальцбурге, Бургенланде и в Тирольском нагорье.

Значение этой формы собственности было признано задолго до создания ГК Австрии, так как она была широко распространена и социально значима. Ее ликвидация в 1879 году произошла скорее по догматическим и неубедительным причинам. Широкая формулировка § 361 позволяет также включать в себя и данный вид.

Реально-разделенная собственность могла применяться в отношениях общей собственности собственников квартир на имущество, предназначенное для общего пользования, что предусмотрено § 833 ГК и

приложениями к нему<sup>95</sup>. Применение в данном случае простой собственности (или идеальной) влечет определенные сложности, которые связаны с тем, что речь идет о некоем «творении юриста», искусственно созданной конструкции, которая не восприимчива в реальном внешнем мире. Для регулирования данных отношений режим реально-разделенной собственности был более понятен простым людям<sup>96</sup>.

Простая или идеальная собственность подлежит регулированию в §§ 361, 825 и в последующих параграфах ГК Австрии. Данные отношения называются также долевой собственностью или собственностью по долям. Здесь разделена не вещь, а право. Однако идеальное соучастие в собственности еще не предоставляет конкретное право пользования определенной предметной частью. Долевая собственность может образовываться также при смешении или объединении вещей, в этом случае доля определяется не по размеру, а по количеству вещей (количественная собственность) или в единицах измерения (например, в килограммах). Количественная собственность – это особый вид долевой собственности, который имеет строгое разграничение от собственности по идеальным долям и особый иск о прекращении<sup>97</sup>.

Каждый собственник может самостоятельно распоряжаться своей долей согласно § 829 ГК Австрии; он вправе без извещения других собственников или их согласия продать, передать по наследству, заложить или иным образом обременить, например, оформить ипотеку или установить сервитут. В отношении отдельной доли может также осуществляться принудительное производство.

Долевая собственность возможна как на движимую, так и недвижимую вещь.

---

<sup>95</sup> SZ 24/58 (1951)

<sup>96</sup> Koziol H., Welser R. Grundriss des bürgerlichen Rechts. Band I. Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht. 13. Aufl. Wien : Manzsche Verlags- und Universitaetsbuchhandlung, 2006. S. 294.

<sup>97</sup> OGH in JB1 1974, 38.

Каждый собственник имеет право пользоваться общей вещью. Если возможности пользования не ограничены (например, дорога), согласие других на пользование вещью не требуется. В случае ограничения возможности пользования, собственник должен пользоваться вещью, не создавая препятствий для фактического пользования других<sup>98</sup>. В остальных случаях объемы и виды пользования устанавливаются в регламенте. Регламент оформляется в виде договора и распространяет свое действие только на лиц, его подписавших<sup>99</sup>. На приобретателя доли регламент распространяется только в случае добровольного взятия на себя обязательств прежнего собственника по договору (§ 1120 АГК в данном случае не применяется)<sup>100</sup>. Договорные или установленные судом правила пользования общей вещью, зарегистрированные в поземельной книге, распространяют свое действие на приобретателя доли. В отношении приобретателя доли в общем имуществе в многоквартирном доме регламент действует независимо от регистрации в поземельной книге (абз. 3 § 17 Закона о собственности на квартиру).

Пользование и расходы на содержание общей вещи по общему правилу определяются пропорционально доле (§ 839), между тем собственники могут устанавливать иные правила<sup>101</sup>.

Законом предусмотрены возможности защиты собственности, которые могут быть обращены как против третьих лиц, так и против других собственников. Собственники могут запрещать самовольные вмешательства и превышения власти со стороны других собственников, например самовольное ограждение частей общей земли или террасы<sup>102</sup>.

Самым распространенным случаем возникновения простой собственности является наследование, кроме того она может

---

<sup>98</sup> OGH in SZ 72/150; RZ 1992/36; EvBl 1993/186; immolex 2001/34; immolex 2004/176.

<sup>99</sup> OGH in ecolex 2002/222.

<sup>100</sup> OGH in MietSlg 40.043; wobl 1990, 95; immolex 1997, 280.

<sup>101</sup> OGH in MietSlg 33. 091; EvBl 1998/204.

<sup>102</sup> Ziehensack H. Die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft unter besonderer Berücksichtigung des Liegenschaftsrechts und der Realteilung in Form der Begründung von Wohnungseigentum. Wien, 1998. S. 87.

образовываться в силу судебного решения (например, раздел брачной общности) и договора.

Третьим видом общей собственности является право совместной собственности, которое распространяет свое действие на имущество в коммандитном и открытом торговом товариществах, данные общности обладают правосубъектностью. Кроме того, имущественная общность супругов, современное название которой «партнерская общность», также в некоторых случаях может представлять собой совместную собственность.

Совместная собственность характеризуется тем, что участники не могут свободно распоряжаться долями. Только все вместе они могут распоряжаться вещью в целом и долями. Эти общности являются экономически чувствительными, так как зависят от личного участия и доверия, цель именно совместного действия заключается в том, чтобы не ставить общность под угрозу, действуя в одностороннем порядке.

В результате проведенного исследования можно прийти к выводу, о том что ГК Австрии дифференцирует правовые общности на вещные и обязательственные. Вещные общности подразделяются на общности собственников с идеальными долями, с реальным выделением долей и общность совместных собственников.

### **1.6. Общая собственность во французском праве**

Гражданский кодекс 1804 года воспринял концепцию классического римского права в регулировании отношений общей собственности в его индивидуалистической тенденции. Французские законодатели негативно воспринимали право общей собственности, что проявилось в том, что особого раздела посвященного нормам об общей собственности не существует в ГК Франции. Общая собственность регулируется двумя видами норм. Во-первых, ст. ст. 815-842, образующими раздел «Об общей собственности и о праве на иск о разделе наследственного имущества»,

находящимися в книге третьей «О различных способах приобретения права собственности», а во-вторых, нормами ст. 653-673, объединенных в раздел «Об общих стене и канаве», расположенных во второй книге «Об имуществе и о различных видоизменениях собственности».

Французская правовая наука всегда усматривала в эксклюзивном характере собственности непреодолимую помеху для существования общей собственности<sup>103</sup>. Законодатели попытались сочетать признаки общей собственности с индивидуалистической концепцией восприятия права собственности. Данное сочетание выразилось в том, что, с одной стороны, признание получила индивидуальная собственность на долю, причем правомочия относительно своей доли были приравнены правомочиям индивидуального собственника, общность сособственников воспринималась как простая общность предмета; с другой стороны, внутренние отношения между сособственниками были урегулированы по аналогии отношений участников юридического лица, которое в кодексе 1804 года еще не нашло признание.

Во французском праве долевой собственности, которое в основном опирается на римский правовой институт, существует два вида общей собственности: обычная неразделенность владения и вынужденное неразделенное владение.

Обычная неразделенность владения не получила специального регулирования в гражданском кодексе. Имеются только лишь отдельные нормы, регулирующие долевую собственность наследников. Общность наследников воспринимается как простое временное состояние, и его регулирование также очень узко.

Это молчание законодателя в отношении регулирования неразделенного владения устранялось в основном наукой и практикой. При этом главным ориентиром служили принципы, разработанные римскими

---

<sup>103</sup> Colin A., Capitant H. Cours elementaire de droit civil Francais/Paris : Librairie Dalloz. S. 35.

юристами. Право долевой собственности, по мнению французских ученых, представляло собой всего лишь: «простой механизм собственности индивидуальной»<sup>104</sup>. Признается право сособственников на вещь в целом и право каждого из сособственников на абстрактную долю. В отношении доли сособственник воспринимался как индивидуальный собственник. При этом долевая собственность рассматривалась не как общее право, а подразумевалась как совокупность независимых прав собственности.

Из этой модели регулирования отношений общей собственности производными являются следующие организационные принципы:

– распоряжение своей индивидуальной долей сособственник осуществляется по своему усмотрению. Доля может отчуждаться и обременяться залогом. Залог недвижимых вещей исключается по ст. 2205 ГК, которая хотя и была предназначена для наследственных общностей, но по общему представлению распространялась на все общности долевых сособственников<sup>105</sup>.

– Фактическое и правовое распоряжение всей вещью в целом осуществлялось по единогласному решению всех собственников. Каждый участник долевой собственности обладает правом возражения (*jus prohibendi*) против мероприятий, осуществляемых одним или несколькими сособственниками. Негативное воздействие этого принципа смягчается за счет частичного применения правового регулирования других правовых отношений. Сособственник, предпринимающий действия без согласия всех собственников, приобретал статус представителя без полномочий, действия которого должны были быть одобрены в последующем. Расходы на осуществление этих действий подлежали возмещению постольку, поскольку была доказана необходимость их совершения (ст. 1375). Нарушением принципа единогласия является также предоставление возможности, при отсутствии согласия между сособственниками обратиться к судье.

---

<sup>104</sup> Colin A., Capitant H. Cours elementaire de droit civil Francais/Paris: Librairie Dalloz. S. 102.

<sup>105</sup> Colin A., Capitant H. Cours elementaire de droit civil Francais/Paris: Librairie Dalloz. S. 110.



Относительно необходимых мероприятий по содержанию вещи действует одинаково право товариществ, а именно ст. 1859 абз. 2. Каждый товарищ должен вносить взносы на осуществление необходимых мероприятий по содержанию вещи.

– Пользование и употребление общей вещи регулировалось абз. 2 ст. 1859 из права товариществ. Названная норма предусматривала, что каждый сособственник общей вещи мог ею пользоваться в соответствии с целевым назначением и если это не нарушало прав других сособственников.

Каждому сособственнику принадлежит право требовать прекращения общности в любое время. Это право закреплено в Кодексе Наполеона только для общностей наследников (ст. 815), но оно действует также для всех случаев долевой собственности. Отказ сособственника от его права требовать прекращения общности возможен самое большое на пять лет, по истечении этого времени оно возникает вновь.

Правовое регулирование обычного неразделенного владения является фрагментарным и содержит некоторые недостатки индивидуалистической концепции, хотя и смягченные отдельными правовыми нормами. Напротив, вынужденное неразделенное владение получило подробное регулирование (ст. 653-674). Определенные случаи возникновения принудительной общности, например, как у собственников забора, получали особое правовое регулирование. Другие случаи «акцессорной долевой собственности» – это общие дороги, дворы, колодцы и т.д., с которыми связана собственность на земельные участки, или долевая собственность на общие части дома, которая называлась собственностью на этажи и регулировалась ст. 664. В отличие от обычного неразделенного владения, в особенности наследственной общности, здесь долевая общность имеет не временный характер, а, напротив, рассчитана на длительное существование. Однако это характерно и для семейно-правовых имущественных общностей, а также для товариществ.

В случаях с вынужденным неразделенным владением правомерно говорить о целевых общностях. Общая вещь служит общей цели, например

разграничению земельных участков, обеспечению прохода к прилегающему земельному участку и т.д., и общность вместе с тем направлена на реализацию этой цели, что означает необходимость регулярных мероприятий по содержанию общей вещи. Поэтому правовое регулирование данных отношений должно быть целесообразным, сокращающим споры к минимуму, для того чтобы не допустить ухудшение вещи и чтобы достижение цели было возможным.

Для всех вынужденных общностей характерно следующее: пользование общей вещью может осуществляться каждым из собственников, при этом права ограничены правами другого. Участники могут создать регламент пользования общей вещью. Каждый участник имеет право принуждать к уплате расходов на осуществление содержания вещи посредством осуществления необходимых мероприятий. Право на вещь может возникнуть только посредством смены собственника земельного участка, поскольку является акцессорным. Прекращение общности и раздел вещи не возможен, что связано с особой природой отношений.

Практически важной формой вынужденного совладения впоследствии стала собственность на общие части здания. Уже ст. 664 содержит субсидиарное регулирование раздела расходов на ремонт и улучшение в разнообразных отношениях. Комплексное регулирование собственности на части здания приобретает только с принятием закона от 28 июня 1938 года. Год за годом этот закон изменялся и дополнялся, и только принятие нового закона 17 марта 1967 года помогло устранить все недостатки.

Горизонтальный раздел зданий с выделением этажей в отдельную собственность был в различных областях Франции частым явлением и регулировался многочисленными кутюмами. Самым известным является признание долевой собственности на общее имущество здания за собственниками апартаментов в ст. 116 кутюма Осер (*coutume d'Auxerre*)<sup>106</sup>

---

<sup>106</sup> Kotovtchikhine S. La réformation de la coutume d'Auxerre: histoire externe // <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00213507>

1561 года. Другими центрами развития отношений общей собственности между собственниками апартаментов в здании были Леон и Гренобль.

Названный закон содержал два раздела, второй из которых содержал права и обязанности сособственников. Ст. 5 перечисляла части здания, находящиеся в общей собственности и находящиеся в особой собственности. Общности принадлежали полы, земельный участок и все части здания, которые не подлежали исключительному использованию. Для особого права собственности на части здания непосредственно применялись правила о собственности на земельный участок. Относительно общих частей здания правовому регулированию недоставало должного уровня развития и законодательного оформления. Тем не менее кутюм 1561 года закреплял многие вполне современные нормы. Порядок управления и содержания общих частей определялся регламентом (ст. 6). Собственники этажей объединялись в общность, которая называлась синдикатом. Этот синдикат располагал двумя органами: общим собранием членов и управляющим. Собрание членов синдиката было волеобразующим органом, а управляющий волеисполняющим. *Jus prohibendi* было устранено. Действовал принцип большинства, причем большинство исчислялось голосами присутствующих или представляемых. Закрепление принципа большинства сблизило организацию общности к организации товарищества с юридической правосубъектностью. Для принятия регламента было необходимо квалифицированное большинство. Управляющий избирался простым большинством голосов. Он должен был осуществлять необходимые мероприятия по содержанию здания, представлять интересы сособственников во внешних отношениях.

Помимо названных выше форм вынужденного совладения, видами долевой собственности можно назвать фактическую коллективную собственность, регулируемую семейным правом и правом товариществ. Долевая имущественная общность супругов – это и сегодня употребляемая форма долевой собственности, которая не имеет общего с немецкой

совместной собственностью. Личное товарищество не является юридическим лицом, правомочия на распоряжение имуществом принадлежат имущественной общности. Организация общности и управление регулируются заключенным товарищами договором. Относительно правомочий раздела имущества действует ст. 815.

Необходимо отметить, что Законом № 85-1372 от 23 декабря 1985 года были внесены многочисленные изменения во французское право общей собственности, которое во многом приблизилось к немецкой модели правового регулирования, но все же сохранило свою самобытность.

В результате проведенного исследования можно прийти к выводу, что общая собственность во французском праве урегулирована весьма лаконично, но вместе с тем имеет исторически подробную и не утратившую актуальность и сегодня дифференциацию. Разделение совместного владения на простое и вынужденное позволяет выявить необходимые отличия для правового регулирования, особенности которого опираются на целевое назначение имущества.

## § 2. КОНЦЕПЦИИ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ: «ИНДИВИДУАЛИСТИЧЕСКАЯ КОНЦЕПЦИЯ» И «КОНЦЕПЦИЯ ОБЩНОСТИ»

Правовое регулирование отношений общей собственности в европейских правовых системах основано на некоей концепции, идее последовательно воплощенной законодателем. Этимология термина «концепция» берет свое начало от латинского «conceptio» (пер. - «понимание, система»). Толкование слова «концепция» различно. Его понимают, как «понятие, образ понятия, способ понимания, соображения и выводы»<sup>107</sup>, «система взглядов на что-нибудь, основная мысль»<sup>108</sup>, «замысел, теоретическое построение; то или иное понимание чего-нибудь»<sup>109</sup>.

Концепция в философском смысле представляет собой способ понимания, трактовки какого-либо предмета, явления, процесса, основную точку зрения на предмет или явление, руководящую идею для их систематического освещения<sup>110</sup>. Термин «концепция» употребляется также для обозначения ведущего замысла, конструктивного принципа в научной, художественной, технической, политической и других видах деятельности<sup>111</sup>.

Концепция общей собственности понимается как система взглядов на суть отношений общей собственности, руководящая идея, детерминирующая особенности правового регулирования отношений общей собственности<sup>112</sup>.

Уже в названии «общая собственность» заложена явная коллизия, поскольку, с одной стороны, подразумевается общность, участники которой

<sup>107</sup> Толковый словарь. В. И. Даль. 1863-1866. С. 256.

<sup>108</sup> Толковый словарь. С. И. Ожегов, Н. Ю. Шведова. 1949-1992. С. 369.

<sup>109</sup> Толковый словарь. Д. Н. Ушаков. 1935-1940. С. 502.

<sup>110</sup> Философский энциклопедический словарь. М.: Советская энциклопедия. Гл. редакция: Л. Ф. Ильичёв, П. Н. Федосеев, С. М. Ковалёв, В. Г. Панов. 1983. С. 214.

<sup>111</sup> Философская энциклопедия. В 5-х т. М.: Советская энциклопедия. Под редакцией Ф. В. Константинова. 1960—1970. С. 305.

<sup>112</sup> Филатова У. Б. Концепции права общей долевой собственности и их законодательное закрепление в России и странах романо-германской правовой семьи // Российское правосудие. – 2014. – № 10. – С. 42–53.

вынуждены подчиняться общим обязательным правилам, регулирующим порядок взаимодействия, ограничивающим правовой статус участников наличием аналогичных прав у других участников, а с другой стороны – право собственности, которое понимается как полное господство над вещью, абсолют вещных прав. «Абсолютный характер права собственности проявляется в праве собственника требовать от любых лиц воздержаться от вторжения в правовую сферу собственника»<sup>113</sup>.

Анализируя институт права общей собственности стран романо-германской правовой семьи можно прийти к выводу, что в правовом регулировании отношений общей собственности существует два подхода детерминированных разными концепциями. Выявленные концепции именуется индивидуалистическая концепция и концепция общности.

Основная суть индивидуалистической концепции заключается в акцентировании вещной составляющей права общей собственности, игнорируя при этом корпоративный его аспект, поэтому обладатель доли в праве общей собственности приравнивается в вопросах владения пользования и распоряжения вещью к собственнику единоличному, без учета его мнения другие собственники осуществлять свое субъективное право не могут. Порядок владения, пользования и распоряжения вещью в целом и доли в частности построен по образцу единоличной собственности, то есть для осуществления правомочий собственности по отношению к вещи в целом необходимо выразить общую единую волю, а для распоряжения своей долей достаточно воли одного сособственника. Из чего следует, что долевая собственность рассматривается не как общая собственность, а как система независимых прав сособственников на доли, которые в их совокупности образуют одно право.

Обозначенная выше концепция понимания долевой собственности была характерна для римского права, а затем почти дословно воспринята

---

<sup>113</sup> Андреев В.К. Право собственности в России. М., 1993. С. 14.

российским законодательством разных периодов. Некоторые ее проявления, но не в абсолютном виде отражены во французском законодательстве. «Французский Гражданский кодекс 1804 года, как и классическое римское право со своими индивидуальными тенденциями, настроен скорее, враждебно к общей собственности. Французская правовая наука усматривает сильную помеху для развития общей собственности в эксклюзивном характере собственности». <sup>114</sup>

В основу принятия решений, касающихся осуществления всех правомочий собственности положен принцип единогласия, что и является главным признаком индивидуалистического подхода. Решение обозначенных вопросов без учета мнения каждого из сособственников невозможно, поскольку нарушает признак исключительности права собственности, выражающегося в полном господстве над вещью. Каждый участник обладает *ius prohibendi* (правом налагать запрет), которое имеет абсолютный характер, распространяется на любые решения и судебному обжалованию не подлежит.

Согласно предписаниям ст. ст. 246-247 ГК РФ владение, пользование и распоряжение в отношении общего имущества осуществляется по соглашению всех сособственников, если соглашения достичь не удастся, то устанавливается судом.

Неоднократно критикуемый принцип единогласный принцип принятия решений единогласия <sup>115</sup> глубоко укоренился в отечественном правопорядке и получил теоретическое обоснование в советский период развития правовой науки. М. В. Зимелева отмечая потребительскую цель данного института, указывала на соответствие принципа единогласия общей трактовке института в советском гражданском праве. Основным аргументом служил тот факт, что решением вопросов большинством голосов обесмыслит право владельцев

---

<sup>114</sup> Planiol/Ripert/Boulangier, II, 794; Colin/Capitan, II, 100 ss.

<sup>115</sup> См., напр., Маслов В. Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. М., 1963. С. 25.

маленьких долей или сособственников находящихся в меньшинстве<sup>116</sup>. Аналогичная позиция высказывалась Д. Ф. Еремеевым, который подчеркивал, что «принцип единогласного управления общей собственностью сам по себе предполагает наиболее целесообразное использование имущества и наиболее полное удовлетворение интересов всех сособственников, а не большинства из них».<sup>117</sup>

Между тем очевиден тот факт, что законодательное требование принятия решений единогласно, приводит к невозможности их принятия, что влечет неэффективность использования и управления общим имуществом. Обращение каждый раз в суд за определением порядка владения и пользования общей вещью, не представляется возможным, в виду длительности, эмоциональной и материальной затратности судебной процедуры. Кроме того, в судебном порядке нельзя легитимировать решение общности, касающееся правомочия распоряжения.

Закрепление принципа единогласия очевидно снижает ценность автономии воли сторон и предопределяют в основном императивное регулирование отношений общей собственности. Для стран, придерживающихся индивидуалистической концепции характерно закрепление и широкая сфера действия права преимущественной покупки, в то время как в европейских правовых порядках оно используется крайне редко и «считается институтом устаревшим и необоснованно ограничивающим гражданский оборот»<sup>118</sup>. Данное право способствует прекращению отношений общей собственности и создает почву для вынужденной продажи доли сособственником, «уставшим» от некомфортного правового соседства с другими совладельцами.

Приверженность законодателя к индивидуалистической концепции в правовом регулировании отношений долевой собственности приводит к

---

<sup>116</sup> Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве. Часть первая // Вестник гражданского права. М.: ООО «Издат. дом В. Ема», 2009, Т. 9 № 4. С. 198.

<sup>117</sup> Еремеев Д. Ф. Право личной собственности в СССР. Госюриздат, 1958. С. 78.

<sup>118</sup> Prütting H. Sachenrecht. Juristische KurzßLehrbücher. 34. Auflage. Verlag C.H. Beck München, 2010. S. 394.



экономической неэффективности, обесцениванию идеи общей собственности.

Второй вид правового регулирования, характерный для стран немецкоязычного правового круга, основан на «концепции общности». Данная концепция построена на дуализме правового регулирования, выражающемся не только в урегулировании вещной составляющей отношений, но и корпоративной. Особе внимание законодатель уделяет упорядочению отношений внутри общности, рассматривая общность сособственников как квази-юридическое лицо.

«Концепция общности» характеризуется следующим. Во-первых, принятие решений, касающихся управления и пользования общей вещью, осуществляется большинством голосов. Консолидация данного принципа осуществлена всеми странами немецкоязычного правового круга, за исключением решений об изменении целевого назначения вещи и распоряжении вещью в целом, которые принимаются единогласно. Определение юридической судьбы вещи и изменение цели кардинальным образом меняют смысл участия в общности, поэтому учету подлежит мнение каждого из сособственников.

Особенностями обладает норма § 833 ГУ Австрии, называющая в числе мероприятий по чрезвычайному управлению вещью меры связанные с существенным ее улучшением и закрепляющая единогласный порядок принятия таких решений.

Вторым признаком является закрепление в законе такого понятие как «общие интересы». Руководство общими интересами оправдывает самостоятельные несогласованные действия одного из сособственников, необходимые для сохранения целевого назначения имущества и поддержания его в нормальном состоянии.

Третьей особенностью концепции общности является особый акцент на договорную форму индивидуального регулирования, а не на судебную как в индивидуалистической концепции. Условия договора, отражающие

особенности владения, пользования и управления недвижимым имуществом, могут быть зарегистрированы сособственниками в поземельной книге (§§ 746, 1010 ГГУ). Третье лицо, приобретая долю, вступая тем самым в уже сложившуюся общность имеет возможность ознакомиться с условиями договора, поскольку с момента приобретения доли оно примет их на себя. Такая правовая конструкция присоединения приобретателя к уже существующему договору обеспечивает с одной стороны гарантию общности, что заведенный порядок со вступлением нового члена не будет изменен, с другой стороны исключает ситуацию покупки «кота в мешке» для приобретателя доли, поскольку он заранее имеет представления об особенностях организации правоотношений внутри общности. Если правила внутреннего регулирования не были зарегистрированы в поземельной книге, то третье лицо не связано их условиями. Представляет интерес возможность привлечения к ответственности продавца доли, принявшего на себя обязанности из внутренних правил и не осуществившего их регистрации. Анализ судебной практики немецких судов свидетельствует о привлечении таких продавцов к ответственности за неисполнение правил общности, так как, подписывая их, он должен был понимать, что они имеют значение и для приобретателей доли в будущем.

Швейцарское и австрийское право закрепляет аналогичные правовые последствия.

Понятие «общие интересы» раскрывается особым образом при прекращении отношений общей долевой собственности. Одним из важнейших гарантий соблюдения прав сособственников является право требовать прекращения общности в любой момент. Неспособность принятия решений, а потому неэффективность управления, конфликтность и напряженность между сособственниками, отпадение интереса в использовании общего имущества – факторы свидетельствующие о невозможности или нецелесообразности существования общности. Законом предусмотрена возможность любым сособственником требовать

прекращения общности в целом, а не только своего участия в ней, если данное право не ограничено соглашением между сособственниками (абз. 1 § 749 ГГУ, § 650 ШГУ и § 850 ГУ Австрии). Если у сособственника нет интереса в сохранении общности, он может в судебном порядке требовать прекращения общности, в том случае общая вещь подлежит продаже, а полученные деньги делятся между сособственниками пропорционально долям.

Между тем предусмотрен механизм защиты общих интересов. Прекращение общей собственности не должно приходиться на время, когда сособственник вынужден пользоваться этой вещью (например, комбайн в период уборки урожая). Это правило служит временной отсрочкой прекращения общности.

Высшим проявлением защиты общих интересов является возможность требовать исключения из общности. Данное право имеет место в швейцарском правопорядке, в котором существует принцип внимательного использования права. Нарушение одним из сособственников обязанности внимательного отношения друг к другу или к словам другого может проявляться в том, что он «выступает против выполнения каждого мероприятия или провоцирует споры, сконцентрирован только на своих эгоистических интересах, этими действиями он делает отношения общей собственности невыносимыми. Отношения общности всегда сопровождаются риском получить асоциального партнера. В связи с чем популярность общей собственности страдает»<sup>119</sup>. В данном случае единственной возможностью расстаться с асоциальным собственником является продажа доли и прекращение отношений собственности. Право преимущественной покупки создало благоприятную почву для того, чтобы асоциальный собственник стал единственным собственником. «Измученный» сособственник, для которого была заинтересованность в использовании

---

<sup>119</sup> Schneider B. Das schweizerische Miteigentumsrecht. Bern: Stämpfli. 1973. S. 104.

вещи, вынужден отстраниться от собственности. Это представляется несправедливым, более разумным видится удаление асоциального собственника. В противном случае нарушается принцип следования санкции только за виновными действиями»<sup>120</sup>.

Для справедливого регулирования этой ситуации в период ревизии швейцарского законодательства 50 – 60 годов XX века была введена норма ст. 649в Швейцарском гражданском уложении, позволяющая исключать асоциального партнера из общности.

Осуществление исключения из общности сособственников допустимо при соблюдении следующих условий.

1. Причинами исключения из общности могут вытекать только из отношений между сособственниками либо из отношений с участием субъектов, которым вещь предоставляется во временное или постоянное пользование.

2. Причины должны иметь серьезный, не устранимый или не устранимый по воле исключаемого сособственника характер.

3. До исключения должны быть предприняты иные меры по устранению правонарушения, такие как предупреждение, требования о прекращении, обращения в полицию и проч.

4. Истцом может выступать только субъект, которому наносится вред посредством воздействия на общую вещь. Ответчиком может выступать как собственник, тогда предъявляется иск об исключении из общности, так и иной субъект, осуществляющий пользование вещью или обладающий ограниченным вещным правом, в этом случае предъявляется иск о прекращении вещного права<sup>121</sup>.

Соблюдению общих интересов служит и невозможность применения некоторых способов прекращения права собственности к праву общей

---

<sup>120</sup> Schneider B. Das schweizerische Miteigentumsrecht. S. 105

<sup>121</sup> Rey H. Die Grundlagen des Sachenrechts und Eigentum. 3. erg. und überarbeit. Aufl. Bern: Stämpfli. 2007. S. 210

долевой собственности. С точки зрения анализа правовой природы доли в частности и права общей долевой собственности в целом представляет интерес вопрос о возможности отказа от доли одним из сособственников. Наибольшую актуальность и практическую значимость этот вопрос имеет в Германии, так как достаточно длительное время и доктрина, и практика на основе законодательных предписаний считали этот вариант распоряжения долей возможным, однако возникшие на практике ситуации заставили переосмыслить данную позицию.

В качестве примера приведем случай, рассмотренный земельным судом г. Констанца<sup>122</sup>. Сособственник бассейна хотел отказаться от доли в собственности в связи с отсутствием интереса в собственности данным объектом через регистрацию соответствующего заявления в поземельной книге по § 928 ГГУ. Суд земли не признал возможным отказ от доли.

В мотивировочной части судебного решения отмечалось два обстоятельства, приводящие к невозможности отказа от доли: во-первых, согласно §§ 928, 958 ГГУ правовым последствием отказа от доли является ее бесхозяйность, а не увеличение за ее счет долей других сособственников. Представить себе вещь, являющуюся на какую-то долю бесхозяйной, невозможно. Во-вторых, доля в обременениях, связанных с содержанием и управлением вещью, ложится на других сособственников.

Поэтому применение отказа от доли как способа прекращения права долевой собственности невозможно, в связи с неизбежным нарушением общих интересов.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать несколько выводов.

Первое: установлена консолидация в странах романо-германской правовой семьи двух различных концепций общей собственности, детерминирующих два вида регулирования отношений между

---

<sup>122</sup> NJW-RR 1989, 1424, LG Konstanz aaO. Wilhelm. Sachenrecht. S. 87.

сособственниками. Первая индивидуалистическая концепция отталкивается от вещной правовой природы общей собственности, вторая «концепция общности» наряду с вещной стороной отношений регулирует также корпоративный аспект.

Второе: анализ законодательства и практики его применения позволил выявить особенности видов правового регулирования отношений долевой собственности применяемых в европейских правопорядках, отражающих признаки индивидуалистической концепции и концепции общности. Признаками индивидуалистической концепции являются: применение принципа единогласия в принятии решений и *ius prohibendi*, принадлежащее каждому из сособственников; императивность правового регулирования; пробельность правового регулирования прекращения отношений общей собственности в случае недостижения согласия между сособственниками, а также невозможность принудительного прекращения права общей долевой собственности в случае злоупотребления права общей долевой собственности или неисполнения обязанностей.

Особенностями правового регулирования, основанного на концепции общности, являются: применение принципа большинства с предоставлением меньшинству права на оспаривание решений общности в судебном порядке и закреплением возможности осуществлять управленческие мероприятия одному из сособственников самостоятельно, руководствуясь общими интересами; диспозитивное правовое регулирование отношений между сособственниками и стимулирование индивидуального договорного регулирования; регулирование прекращения общности с максимальным учетом интересов всех сособственников, в том числе и временный запрет раздела общего имущества в общих интересах, а также возможность требовать исключения из общности собственника, не исполняющего свои обязанности или злоупотребляющего правом.

Третий: российское право общей долевой собственности основано на индивидуалистической концепции. Французский институт общей долевой

собственности, отталкивающийся в целом от индивидуалистической концепции, характеризуется фрагментарным проявлением концепции общности, что проявляется в обеспечении правовой возможности осуществления мероприятий одним из собственников самостоятельно в общих интересах, раздела общей вещи посредством продажи, если ее дробление в натуре уменьшает стоимость имущества и т.д.). Страны немецкоязычного правового круга рассматривают отношения общих собственников через призму общности, а не вещного права.

Четвертый: анализ норм Проект ГК РФ<sup>123</sup> показывает сохранение в целом тенденции приверженности к индивидуалистической концепции, проявляющейся в сохранении принципа единогласия, высоком уровне императивности регулирования, допущения отчуждения части доли в одностороннем порядке (п. 2 ст. 276), сохранении преимущественного права покупки (ст. 278). Вместе с тем, нельзя не отметить некоторое усиление корпоративного аспекта как в обновленных нормах ГК РФ, так и в Проекте ГК РФ, проявляющегося в закреплении понятия гражданско-правовое сообщество собственников (181.1 ГК РФ), появлении главы 9.1 ГК РФ, регулирующей решения собраний, возможности распространения действия соглашения собственников на правопреемников (п. 5 ст. 277), нового механизма прекращения общности посредством продажи вещи (п. 3 ст. 280)<sup>124</sup>.

---

<sup>123</sup> О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Проект федерального закона. Дата первой официальной публикации: 07.02.2012//<http://www.rg.ru/2012/02/07/gk-site-dok.html>

<sup>124</sup> Филатова У. Б. Особенности правового регулирования общей долевой собственности в некоторых европейских правовых порядках // Гражданское право. 2013. № 5. С. 35–40.

## Глава 2. ТЕОРИИ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

### § 1. ПОНЯТИЕ, ЗНАЧЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

#### 1.1. Понятие и значение юридической конструкции «доля» в европейской доктрине

Термин «доля» используется всеми анализируемыми нами европейскими кодификациями, но легально данный термин не определен.

Так, например, ст. 646 ГК Швейцарии определяет общую долевую собственность как «принадлежность одной вещи по долям или без определения долей. Если ничего иного не установлено, то доли понимаются как равные. Каждый сособственник может в отношении своей доли осуществлять права и обязанности собственника, распоряжаться и обременять ее». Правовое положение сособственника в отношении своей доли приравнивается к индивидуальному собственнику, что заключается в возможности свободного распоряжения долей, в том числе закладывать и иным образом обременять. «Это не объясняет, однако, ее природу, так как кроме возможностей распоряжения закон не поясняет, какие еще правомочия можно реализовывать в отношении доли»<sup>125</sup>.

Аналогичную норму, позволяющую сособственнику свободно распоряжаться своей долей, содержит § 747 ГГУ. Кроме того ГГУ предусматривает соразмерность доли части плодов (§ 743 ГГУ), обременений и расходов по содержанию и управлению общей вещью (§ 748 ГГУ).

Вопрос о правовой природе доли является, в первую очередь, теоретическим, но он представляет собой и практический интерес, поскольку закон предусматривает возможность распоряжения долей. При этом закон

---

<sup>125</sup> Schneider B. S. 222.



приравнивает распоряжение долей к распоряжению вещью, однако оно не может быть идентичным, так как право и вещи представляют собой разные объекты распоряжения, что неминуемо влечет и различия в правилах распоряжения. Исследования правовой природы и содержания доли помогают найти определение общей собственности как правового явления. Относительно определения правовой природы существуют разнообразные теории, отличающиеся друг от друга отдельными нюансами.

Юридические конструкции общей собственности всегда были полем для весьма категоричных споров. В особенности в пандектистике эти дискуссии достигли апогея.

Почти все принципиальные идеи основных теорий, объясняющих конструкцию общей собственности, были сформированы в XVII-XVIII веках, в дальнейшем эти идеи получили лишь развитие, так как придумать уже что-то принципиально иное очень сложно.

Юридические конструкции общей собственности ставят задачу найти объяснение, возможности осуществления права собственности в отношении одного объекта множеством субъектов. Дополнительными задачами являются выявление связи между субъектами и объектом, а также выявление возможности осуществления господства над вещью, являющееся главным признаком собственности.

Вопрос о понятии идеальной доли – это вопрос о правах, которые принадлежат отдельному участнику в долевой собственности. С позиции конкретных прав и обязанностей в долевой общности понятие идеальной доли никакого юридического значения не имеет. Тем не менее исследование этого понятия не может обойти ни один ученый, занимающийся проблемами общей собственности.

В немецкой правовой доктрине сложилась классическая теория, объясняющая правовую природу доли, и ряд других, которые в тот или иной период также имели определенное влияние. Кроме того, на сегодняшний

день начинают появляться новые концепции, объясняющие сущность этого правового явления.

Б. Шнайдер делит все множество теорий, объясняющих сущность доли, на три группы. Первая группа объединяет теории, в которых несколькими субъектам противопоставляется несколько объектов. Это теории деления. Другая группа теорий воспринимает множество собственников как единого субъекта и основана на идее неделимости или на идее единства права. Третья группа теорий базируется на идее конкуренции. У каждого сособственника существуют права на вещь, которые ограничены только наличием аналогичных прав у других лиц.

Теории неделимости имеют в своей основе общую идею о том, что действительное деление на доли в праве или на доли в вещи невозможно. Они очень разнообразны, и существует множество подгрупп. Назовем некоторые из них.

Теория единого, но многокомпетентного права собственности.

Согласно этой теории каждый сособственник является субъектом абсолютного полного права. Ему принадлежит полное право собственности на всю вещь, так как нельзя разделить ни вещь, ни право, ни стоимость вещи<sup>126</sup>. Догматичное обоснование этой теории было дано в трудах А. Заенгера, Е. Доссмана, К. Энглендера и др. Долю можно выделить только в расходах на содержание вещи. Право собственности принципиально неделимо, а доля помогает только в распределении бремени содержания вещи, доходов от ее использования, а при прекращении общности определяет часть вещи или ее стоимости, таким образом, доля представляет собой ключ к распределению расходов и доходов.

Несмотря на основную идею неделимости, заложенную в основу данной теории, в чем-то необходимо найти долю, что без раздела невозможно. Право и вещь делению не подлежат, что уже было доказано еще

---

<sup>126</sup> Schneider B. S. 207.

римскими юристами. В XVI и XVII веках получили развитие другие теории и постепенно стали господствующими теории делимости. Мысль о неделимости компетенции начала развиваться по-новому. Новые теории попробовали восполнить основной пробел теории неделимости, а именно наличие нескольких компетентных субъектов в отношении одной вещи при неделимости права. Это новое видение сформулировали представители новых теорий. К. Энглендер и К. Ларенц сделали теорию неделимости господствующей в Германии, но они признавали определенный элемент раздела.

Общность собственников как система долей права  
(теория К. Энглендера).

Одну из наиболее значимых теорий, сохраняющих единство общего права в доленой общности и при этом не допускающих количественного разделения права и объединения субъектов согласно теории членства, разработал К. Энглендер в 1914 году и изложил в своей монографии «Регулярная правовая общность». Он пытался решить дилемму: предположение о делении права в количественном смысле было для него изначально неприемлемо, так как он не принимал мысль о том, что сначала общее право делится в доленой общности на несколько частей, которые при их объединении в итоге снова создают унифицированное право. Собственно, оставалось лишь два варианта. Первый – исходить из множественности на стороне объекта (теория множественности права), но в этом случае очень сложно аргументировать представление о том, что общность воспринимается как институт общего права, которое разделено на нескольких лиц. Второй вариант – исходить из единства на субъективной стороне и придерживаться теории членства. К. Энглендер предпринял попытку устранить эту дилемму посредством того, что он нашел третью возможность, которая состояла в том, что множество субъектов проектировалось на содержание самого вещного права.

За счет того, что множество субъектов проектировалось на уровень содержания самого субъективного права, было спасено единство права без обращения к теории членства. Для К. Энглендера правовая общность – это форма компетентности правового содержания, в которой несколько относительно несамостоятельных аналогичных юридических позиций (долей) объединяются внутренним порядком в систему долей права<sup>127</sup>. Доли права, на которые делится все содержание права и в которых, и через которые оно исполняется, не являются субъективными частичными правами, с которыми распалось бы право, а представляют собой составные части формы компетентности одного юридического содержания. Кроме того, общее право появляется не как множество или сумма изолированных, отдельных прав на общую вещь, а как множество долей права, которые объединяются особым видом правового синтеза, что приводит к одной форме компетентности общего права. Этот особый законный синтез К. Энглендер называет «внутренний порядок» общего права<sup>128</sup>.

Доля – это необходимое корреляционное понятие для юридической конструкции общей собственности. Однако оно присутствует не только в вещном праве, но и в обязательственном. Если долю невозможно объяснить через институт общей собственности, то все, что содержит доли, необходимо объединить в самостоятельный институт и через эту призму рассматривать долю, но необходимо подвергнуть анализу именно сплетение долей. Содержание доли зависит от права в целом, но вследствие синтеза долей возникает особая ситуация, которая показывает, что совокупность долей собственности – это не то же самое, что индивидуальное право.

Первым преимуществом этой теории является то, что здесь говорится о синтезе долей, вторым, что она работает на уровне всех правомочий в целом, а не только на уровне распоряжения. После сказанного общность сособственников может быть охарактеризована как любая другая правовая

---

<sup>127</sup> Engländer K. *Regelmäßige Rechtsgemeinschaft*. Berlin, 1914. S. 209.

<sup>128</sup> Engländer K. *Regelmäßige Rechtsgemeinschaft*. S. 161

общность, в которой особый вид сплетений порождает взаимосвязанное взаимодействие и столкновение долей. Как следствие синтеза долей существует внутренний порядок. Внутренний порядок создает право отдельного сособственника и ограничивает отношения владельцев внутри общности, упорядочивает пользование, распоряжение всей вещью в целом. «Внутренний порядок» внутри общей собственности для ее элементов является самым важным критерием различия индивидуального права и коллективного.

Теория К. Энглендера получила поддержку в трудах Г-Х. Лангхайна<sup>129</sup>, Ф. Фабрициуаса и В. Шюнеманна<sup>130</sup>. Труды последнего были встречены решительной критикой<sup>131</sup>.

Недостатки теории К. Энглендера указал К. Ларенц, по мнению которого внутренний порядок похож по природе на устав союза. Это означает существенное дополнение учения о правовой общности, только так правильно воспринимается факт, что общая компетенция права собственности или других прав влечет необходимое соединение управомоченных лиц. Доля для общности является коррелятивным понятием. Рассмотрение общей собственности только с объективной стороны является неполным, оно должно также сопровождаться анализом субъективной стороны.

На объективной стороне внутренний порядок проявляется как определение и ограничение управомоченных во внутренних отношениях, и внутреннее оформление его доли в праве может быть описано как вещное право особого вида. Это не изменяет того, что не все возникшие права и обязанности можно понимать как вещные, так как не все они дают прямое господство над вещью. Большинство прав в отношениях имеет

---

<sup>129</sup> Staudinger J., Langhein G-H. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch : mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen / Vorbem zu §§ 741 ff.Rz. 8. Neubearb. Berlin, 2008. S. 295.

<sup>130</sup> Schuenemann W. Grundprobleme der Gesamthansgesellschaft unter besonderer Beruecksichtigung des Vollstreckungsrechts. Bielefeld, 1975. S. 290.

<sup>131</sup> Gierke O. v. Deutsches Privatrecht, 3. Band, Leipzig. S. 1027.

обязательственную природу. Так, обязательственные права и обязанности, связанные с общей вещью, обладают правом следования.

Действительно, перенесение правовой множественности субъекта в содержание вещного права как с теоретической, так и с практической точки зрения встречает значительные трудности. Отдельный собственник обладает лишь долей в соединении. Доля подразумевается здесь в смысле участия, она позволяет участвовать в содержании права. «Однако это – странный мир: не право присоединяется в теории К. Энглендера к лицу как к субъекту, а лицо становится пропорциональным праву»<sup>132</sup>. То, что эта теория ломается традиционным пониманием субъективных прав, было справедливо отмечено Ф. Фабрициусом<sup>133</sup>.

Заслугой К. Энглендера остается ясное понимание как того, что доля не может представлять собой полного права (что отражается в теории правовой множественности и коллизионной теории), так и того, что считать за отправную точку теорию членства тоже является неверным.

#### Теория единого права К. Хильбрандта.

К. Хильбрандт последовательно развивает теорию единого права<sup>134</sup>, принадлежащего собственникам, так как согласно § 741 ГГУ в доленой общности речь идет о соединении нескольких людей, которым причитается право по долям. В пользу именно такого понимания говорят невозможность одностороннего отказа от доли и односторонняя продажа части доли. Доля не существует ни как реальная доля, ни как независимое частичное право, а только как идеальная доля. По мнению К. Хильбрандта, «доля» выражает лишь участие в ценностном выражении одного собственника в общем предмете. Не имеется доли в праве на предмет (часть права), а имеется только право на предмет, которое полностью принадлежит нескольким

---

<sup>132</sup> Schneider B. S. 245.

<sup>133</sup> Fabricius F. Relativität der Rechtsfähigkeit: ein Beitr. zur Theorie u. Praxis d. privaten Personenrechts. München, 1963. S. 127ff.

<sup>134</sup> Hilbrandt C. Der bei der Bruchteilsgemeinschaft – eine Untersuchung der Rechtsstruktur des Bruchteils – Archiv fuer die civilistische Praxis. Bd. 202 (2002). S. 631-661.

людям. Каждый совладелец понимается как владелец целого права, которое ограничено тем не менее аналогичными вещными правами. В этом отношении их скорее можно рассматривать как ограниченные вещные права (например, сервитут), причем главное отличие состоит в том, что в долевой общности полное право существует без ограничений и ограничено лишь существованием этого права у других собственников, так как в определенных случаях требуется согласие всех совладельцев.

С другой стороны, для ограниченных вещных прав согласно распространенной точке зрения характерно, что они отщепляются от собственности как полное право на время, и после прекращения ограниченных вещных прав полнота права собственности восстанавливается (признак эластичности собственности). Ограниченные вещные права всегда имеют временный характер. А общая собственность имеет бессрочный характер. Сумма долей образует полное право собственности, ограниченное право в своем объединении никогда не создаст полного права собственности. Ограниченное вещное право предполагает существование полного права.

В долевой собственности полное право собственности существует только абстрактно, в представлении, что все эти права в совокупности предоставляют всеобъемлющую власть господства. Всеобъемлющая власть господства, характерная для права собственности, получилась бы вместе с тем только воображаемо из фокусировки этих частичных прав. Тогда не собственность была бы, в противоположность общей догматике вещного права, исходным пунктом, а отдельные частичные права. Эти исключения не являются желательными, так законы логики обязывают действовать, наоборот, от общего к частному.

Такие систематические нелепости не возникают, если понимать сособственность как обычную собственность согласно § 903 ГГУ, распространяя компетенции на нескольких субъектов.

В долевой общности представлен прием правового несения несколькими людьми относительно полного права на совместный предмет. К.

Хильбрандт понимает долю как соединение субъекта с правом, но при этом старается избегать термина «доля». Поэтому, даже говоря о распоряжении долей, он говорит о распоряжении правом в целом, последовательно отстаивая позицию, согласно которой доля не может быть предметом распоряжения. Юридически точно речь идет при распоряжении долей о распоряжении собственностью. В долю невозможно выделить только те правомочия, которые относятся к индивидуальной сфере, поэтому невозможно продать часть доли или долю, так как непонятно – отчуждаем мы свою компетенцию или уже целой общности. Происхождение и источник причитающихся совладельцу прав – это собственность согласно § 903 ГГУ<sup>135</sup>, следовательно, и отчуждение касается собственности в целом.

#### Понимание общности сособственников как единого субъекта собственности.

Основу данной теории составляет идея о том, что одному субъекту противостоит один объект. «В рамках этой теории предпринимались попытки приравнять общность сособственников к юридическому лицу. Эта позиция нашла большую поддержку в Италии и во Франции. В Германии данная мысль была высказана в литературе XVI – XVII веков, но дальнейшего развития не получила»<sup>136</sup>.

К данной разновидности теорий относится теория членства. Общее унифицированное право может основываться только посредством создания общности<sup>137</sup>. Если общность является самостоятельным носителем права, то она должна быть правоспособна<sup>138</sup>. Участники могут иметь только отделенные от этой общности права<sup>139</sup>. Таким образом, участие в общности собственников рассматривается как право членства.

---

<sup>135</sup> Hilbrandt C. Der bei der Bruchteilsgemeinschaft – eine Untersuchung der Rechtsstruktur des Bruchteils. S. 635.

<sup>136</sup> Schneider B. S. 209.

<sup>137</sup> Fabricius F. Relativität der Rechtsfähigkeit, S. 139; Buchda G. Geschichte und Kritik der deutschen Gesamthandlehre. S. 294.

<sup>138</sup> Fabricius F. Relativität der Rechtsfähigkeit. - S. 139.

<sup>139</sup> Dossmann E. Das Recht des Miteigentümers. Halle a. S. Kaemmerer, 1908, S. 111; Hilger N. Miteigentum der Vorbehaltslieferanten gleichartiger Ware. Göttingen: Schwartz, 1983. S.61.



А. Зенгер обобщил самые важные выводы, вытекающие из этой оценки, для общего обучения:

1. Долевая общность отличается от совместной собственности преимущественно в вопросе юридической компетенции несущественным пунктом отчуждаемости доли.

2. В долевого общности, как и в совместной, не осуществляется никакое деление права. Общность – это субъект совместного, полного права.

3. Право сособственника не идентично общему праву, то есть совладелец – это не собственник.<sup>140</sup>

Изъянами данной теории является то, что права пользования и раздела вещи имеют вещную природу. Сособственник обладает этими правами в отношении общего предмета непосредственно, а не в связи с его принадлежностью к определенному союзу людей.

Большее распространение получила теория релятивного юридического лица, согласно которой объединение общих собственников представляет собой общность, не обладающую признаками юридического лица, но очень близкую к нему (теория релятивного юридического лица). Право собственности приносит всем сособственникам тесную связь друг с другом, но одного этого единства недостаточно, чтобы признаваться юридическим лицом.

Существуют дуалистическая и монистическая теории юридических лиц. Господствующая дуалистическая теория понимания юридического лица понимает общность собственников как юридическое лицо второго порядка. Согласно монистической теории юридического лица, юридическим лицом можно назвать любую общность, в которой присутствует связь между участниками и законное регулирование вытекающих из этой общности отношений. Данные соображения позволяют относить общность собственников к юридическому лицу.

---

<sup>140</sup> Saengler A. Gemeinschaft und Rechtsteilung. Giessen, 1913. S. 117.

На этой идее базируется теория коллективного единства общих собственников. Данная теория применяется в основном для объяснения совместной собственности. Теория коллективного единства предполагает существование и юридического лица, и правовых общностей. Правовая общность – это почти юридическое лицо, но в ней так ярко выражена юридическая связь между участниками. Правовая общность сособственников, по этой теории, стоит недалеко от юридического лица. Господствующая теория совместной собственности основана на принятии существования дуализма юридического лица и правовой общности.

Против такого дуализма выступали Р. Кунц, А. Еггер, К. Виланд и Г. Бухда. Они считали, что разница между юридическим лицом и правовой общностью очень теоретична. Как отмечал Р. Кунц: «Идею единства невозможно оценить по шкале возрастания. С точки зрения содержания и качества этой теории, не ясен вопрос о том, что можно наблюдать в общей собственности – множество или единство компетенций<sup>141</sup>».

Р. Кунц утверждал, что можно говорить либо о множестве компетенций, но тогда это не может быть общностью, либо, если признавать одну компетенцию, тогда это юридическое лицо<sup>142</sup>.

Относительно вопроса компетенции существуют глубинные отличия между юридическим лицом и правовой общностью. В первом случае имеет место индивидуальная компетенция, во втором – множество компетенций. Если идти по пути чего-то третьего, то это ничего не решит, что отмечалось Р. Кунцем и К. Энглендером.

Теории, рассматривающие долю как полное право.

Коллизионная теория, или теория коллизий, исходит из неделимости права собственности, поэтому каждому собственнику принадлежит полное

---

<sup>141</sup> Egger A. Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch / Unveränd. Nachdr. der 2. umgearb. Aufl. 1930 Vorbemerkungen zu Art. 52 ff. ZGB № 9. Zürich : Schultheß, 1978. S. 346. Wieland C. Handelsrecht I. Nachdr., Basel, Helbing [u.a.], 1934. Frankfurt/Main, 1987. S. 425.

<sup>142</sup> Kunz R. Über die Rechtsnatur der Gemeinschaft zur gesamten Hand : Versuch einer dogmatischen Konstruktion. Bern, 1963. S. 74; Buchda G. Geschichte und Kritik der deutschen Gesamthandlehre. Nachdr. der Ausg. Marburg 1936. Frankfurt a.M.: Keip, 1970. S. 258.

неделимое право собственности, что порождает конкуренцию прав на общую вещь. Собственность каждого сособственника не отличается от собственности индивидуального собственника. Вещь находится в полном господстве, однако право каждого ограничивается аналогичным правом другого сособственника, что и порождает коллизию. Право собственности ограничено другим правом собственности.

Ключевым положением этой теории является коллизия нескольких прав на вещь, которая представляет собой общий объект. Коллизионные теории имеют тот же недостаток, что и теория деления права. Согласно этой теории существует множество принципиально самостоятельных прав на реально не разделенный объект. Данная теория сфокусирована на столкновении, конфликте прав, в ней совершенно игнорируется мысль об общности. Однако эта теория имеет и преимущество, которое заключается в том, что речь идет о конкуренции права, а не о доле права, что проще для понимания. Данная теория не объясняет нюансы взаимодействия сособственников, которые только совместно могут осуществлять ряд правомочий в отношении общего имущества. Коллизионная теория так же, как и теория деления права, не объясняет элементы сотрудничества и взаимодействия, что для общности является первичным.

Классическая теория общей собственности (теория множественности права) отталкивается от того, что каждый сособственник имеет полное право, ограниченное полными правами других сособственников. Детальную разработку эта теория получила в трудах А. Тура, мнение которого сыграло роль при создании ГГУ. Теория конкурирующих полных прав получила отражение в судебной практике, она также широко освещается в современных комментариях и учебниках.

Но против этой теории есть возражения, в частности – это законодательная трактовка § 741 ГГУ, которая соответствует общеправовой традиции, согласно которой в долевой общности существует единое право с множеством компетенций. Теория множественности права – это

противоположность теории правового единства. Право одного сособственника не ограничивает право другого участника, только доли всех сособственников составляют полное право. Представители этой теории частично признавали, что если признавать общее право, тогда множественность права ломается. Например, А. Тур признавал, что не существует общего права, о котором говорит §§741 ГГУ, а существует сумма одинаковых по содержанию одинакового вида и ранга правомочий на общий объект. К. Энглендер уделял особое внимание различию между юридической коллизией и юридической общностью<sup>143</sup>. Теория, которая не может объяснить необходимого признака существа долевой общности, а именно общности права, является несостоятельной.

Кроме того, К. Энглендер указывает на то, что ГГУ содержит примеры настоящих коллизий права, которые рассматриваются отдельно от долевой общности. Действительная коллизия полных прав представлена в ГГУ, к ней относятся: совпадение нескольких прав пользования в случае совпадения одного земельного сервитута или одного права пользования земельным участком с другим (§ 1024 ГГУ), совпадение узуфрукта с иным узуфруктом или другим правом пользования (§ 1060 ГГУ), ограниченный личный сервитут с иными правами пользования (абзац 2 § 1090 ГГУ). Настоящая коллизия полных прав и долевая общность отличаются друг от друга тем, что никакой участник при образовании общности не может исходить из того, что его правомочия могут осуществляться полностью. Например, в случаях образования собственности в результате смешения или соединения (§§ 947, 948 ГГУ), когда вновь возникшая вещь приобретает большую стоимость по сравнению с вкладом каждого участника, ни один из этих участников не может ожидать полного осуществления права единоличного собственника относительно общего предмета. Поэтому речь идет, при идеальной доле участника, о праве, которое ограничено как бы изнутри. В идеальных долях

---

<sup>143</sup> Engländer K. Regelmäßige Rechtsgemeinschaft. S.137ff.

изначально заложено специфическое ограничение относительно других идеальных долей. В случаях полной коллизии права (§§ 1024, 1060, абзац 2 1090 ГГУ) речь идет о вещных ограничениях, где каждый может ожидать полной реализации своих прав, но это, напротив, чисто внешнее ограничение. Каждый обладатель права может ожидать неограниченной реализации этого права, однако неограниченное исполнение не осуществимо в связи с наличием аналогичного права у другого субъекта. Но также право индивидуального пользования по § 743 абзац 2 ГГУ сомнительно в случаях настоящей коллизии права. Если точно придерживаться теории конкуренции полных прав, то это влечет полный паралич всех прав, так как несколько полных прав взаимно себя оспаривают. Теория не оставляет свободу действий отдельному владельцу права – во всяком случае, на вещном уровне. Дальнейшее возражение против теории конкурирующих полных прав состоит в том, что она, если хочет найти определенную правовую природу идеальной доли, становится двусмысленна. Если долю рассматривать саму по себе, то она представляет собой полное право. И напротив, с точки зрения других владельцев других долей, доля рассматривается как ограниченное вещное право. Доля обладает признаком полного права, а именно эластичностью, данным признаком ограниченные вещные права не обладают.

В этом видится неточность, так как нет явного ответа на вопрос о том, чем же все-таки является доля: полным правом или ограниченным? Кроме того, теория конкуренции полных прав всегда может объяснить только наличие одинаковых по размеру долей, так как изначально рассматривает полные права, которые равны по объему. С полным основанием К. Энглендер указывал на то, что чистая конкуренция возможна только между одинаковыми по содержанию и размеру долями.

Улучшенная теория правовой множественности Р. Шнорра.

Автором улучшенной теории правовой множественности является Р. Шнорр<sup>144</sup>. Идеальная доля понимается им как форма проявления полного права при вещных правах и исках, тем не менее, во внутренних отношениях между участниками он отмечает существенное ограничение этого права.

В основе теории правовой множественности заложен тезис о том, что каждый участник имеет полную собственность на вещь, которая ограничена полной собственностью других участников. Последствием теории правовой множественности в ее классической формулировке на вещном уровне является нейтрализация прав, так как несколько полных прав взаимно себя отрицают. Исходя из этого представления, внутренние отношения должны неизбежно восприниматься как обязательственные. На вещном уровне каждый участник с вещью может поступать по своему усмотрению до тех пор, пока он не нарушает права другого собственника. Таким образом, теория правовой множественности не предоставляет собственникам никакой свободы действий, ведь как только собственник начинает действовать по своему усмотрению, он автоматически нарушает право другого собственника. Если мы хотим индивидуально пользоваться вещью по абзацу 2 § 743 ГГУ и принимать решения управления на основе мажоритарного согласия (абзац 1 § 745 ГГУ), то необходимо применять обязательственную концепцию, однако обязательственная интерпретация, по мнению Р. Шнорра, невозможна, и он предпринимает попытку объяснить сущность доли на вещном уровне. Он отталкивается от мысли не о конкуренции полных прав, а об ограничении вещных прав. Поэтому предлагает понимать идеальную долю как форму проявления полного права, при которой тем не менее вещные права ограничены во внутренних отношениях участников.

Такое понимание идеальной доли помогает избежать трех возражений против старой теории правовой множественности. Теория конкурирующих полных прав была двусмысленной, так как доли рассматривались в этой

---

<sup>144</sup> Schnorr R. Die Gemeinschaften nach Bruchteilen (§§ 741-758 BGB). Tübingen., 2004. S. 85-90.

теории на внешнем уровне как полное право. И напротив, с точки зрения соответственно владельцев других долей, доля проявлялась как ограниченное вещное право. Но долю нельзя рассматривать как ограниченное вещное право, так как ей присуще свойство эластичности, которое характерно для полного вещного права. Усовершенствованная модель эту неточность устраняет. То, что появлялось в старой теории как вещное ограничение, привносимое снаружи в право на участие, в действительности изначально присуще доле. Эту точку зрения пытался выразить Г. Вальсманн, который говорил о том, что «несколько прав с одинаковым содержанием сосуществуют не «враждебно» и не сталкиваются между собой»<sup>145</sup>. Понимание изначального внутреннего ограничения права, а не внешнего ограничения вещного права уже по-другому позволяет взглянуть на внутренние отношения между участниками.

Теория конкурирующих полных прав может объяснить только наличие одинаковых по размеру долей<sup>146</sup>. Усовершенствованная теория устраняет этот недостаток. Поскольку доля больше не рассматривается как результат конкуренции нескольких полных прав (сравнения полного права и права существующего во внутреннем отношении), разные по размеру доли больше не представляют проблему. Доля – это не что иное, как числовой масштаб для градуса ограничения вещных прав и правомочий.

Кроме того, коллизионная теория ставит на одну ступень случаи настоящего столкновения права и отношения долевых собственников. Улучшенная теория Р. Шнорра позволяет разграничивать случаи действительной коллизии прав и отношения между собственниками. В долевой общности ограничение прав не осуществляется на внешнем уровне, а специфическое ограничение заложено в долю изначально, поскольку изначально, вступая в отношения общей долевой собственности, будущий

---

<sup>145</sup> Walsmann H. Der Verzicht : allgemeine Grundlagen einer Verzichtslere und Verzicht im Privatrecht. Leipzig, 1912. S. 131

<sup>146</sup> Englaender K. Regelmässige Rechtsgemeinschaft. S. 141 Fn. 260.

участник осознает, что его право собственности будет существенным образом отличаться от права индивидуальной собственности. Это объясняет возможность ограниченного индивидуального права пользования по абзацу 2 §743 ГГУ и возможность решений большинства по абзацу 2 §745 ГГУ, которая как раз не предусмотрена законом в случаях §§1024, в 1060, абзац 2 1090 ГГУ.

Данную теорию Р. Шнорр называет теорией неколичественного идеального правового деления.

#### Теории деления.

Это общее название объединяет разные по своему содержанию концепции, но главной обобщающей их идеей является идея о возможности деления вещи, права или стоимости.

#### Теория деления вещи на доли.

Первую группу теорий деления, обосновывающих конструкцию общей собственности, представляет теория, согласно которой множество субъектов противопоставляется множеству объектов, каждому сособственнику принадлежит не реальная доля, а идеальная доля. На эту идеальную квоту сособственник имеет индивидуальную собственность. Такое мнение можно встретить в старой литературе<sup>147</sup>. Сегодня такое мнение не является распространенным.

О правовой общности нельзя говорить при таком подходе, поскольку налицо всего лишь общность объекта.

#### Теория деления права.

В дальнейшем главенствующей стала теория деления права, которая отличалась от теории делимости вещи не по результату, а по критерию. Идеальные доли в вещи тоже присутствуют в этой теории, но как следствие деления права, которое на объем права не влияет.

---

<sup>147</sup> Hotomanus, Fromans, Puchta, Karlowa, Goeppert u.s.w.



Теория деления права начинается с работы Вехтера «О делении и способности деления права и вещи»<sup>148</sup>. В противоположность другим авторам Вехтер исследовал в своей работе возможность интеллектуального деления вещи и права и пришел к выводу, что идеальное разделение имеет то же качество, что и реальное. Раздел вещи влечет за собой раздел права, в первом случае раздел осуществляется идеально, во втором реально.

В теории разделения права общая собственность объясняется таким образом, что часть права соответствует идеальной части вещи. Сумма идеальных долей права создает правовое положение, как и у единоличного собственника. Внутренние отношения друг друга предполагают и ограничивают. Речь идет о принципиально самостоятельных отдельных правах. Полное право и доля в праве одинаковы по качеству.

Существует также теория, различающая качество права в доли и индивидуального права. Она близка по содержанию к коллизионной теории, так как здесь также главенствует мысль о конкуренции прав на одну вещь. Отличие заключается в том, что здесь конкурирует не множество прав собственности на вещь, а множество прав, которые представляют собой нечто близкое к праву собственности. Кроме того, в этой теории разделяется и объект, и право, а в коллизионной теории объект остается неделим. Эти теории оставляют без ответа вопрос о том, кто является собственником вещи, что не остается без внимания критиков.

Главным представителем этой теории в немецкой науке является А. Тур, который написал работу «Общая собственность по долям, самостоятельное, не ограниченное друг другом право»<sup>149</sup>.

Разделение права представляет собой разделение объекта в равных частях. Представить это нельзя, потому что большинство авторов склоняются к возможности деления только физических вещей. Некоторые авторы

---

<sup>148</sup> Waechter Ueber die Teilung und Theilbarkeit der Sachen und Rechte, AcP 27, 1844, S. 94.

<sup>149</sup> Zit. von Schneider B. S. 221.

считают, что существуют такие права, которые можно разделить, в том числе право собственности.

Процесс деления права только тогда возможен, когда содержание и объем права способны разделиться. Содержание права складывается из правомочий, они не могут быть измерены. Также невозможно частичное осуществление правомочий собственности. Нельзя сказать, что одному собственнику принадлежит право владения, другому право пользования и т.д. Это можно представить только на теоретическом уровне, практически это не реализуемо. О делении в рамках этой теории нельзя говорить всерьез, так как каждый собственник заинтересован в осуществлении всех правомочий, а не в каком-то одном. Такие концепции существовали в Средние века. Содержательное разделение права невозможно, так как при этом доли будут разные по качеству, но можно разделить по объему. «Общая собственность – это по объему разделенное право собственности на вещь. Часть права сособственника – это как самостоятельное право на вещь в целом, принадлежащее сособственнику»<sup>150</sup>.

Доля объема права соответствует идеальной доле в вещи. Этот процесс деления вещи является идеальным. «Это можно понимать так же как умножение прав, а не как деление одного права»<sup>151</sup>. Деление права возможно только при параллельном идеальном делении вещи. Это называется комбинированная теория деления вещи и права.

Недостатком этой теории является большая самостоятельность прав, при которой невозможно показать зависимость сособственников друг от друга. Эта теория обладает теми же минусами, что и индивидуалистическая концепция римского права. Кроме того данная теория имеет побочный эффект, который заключается в том, что общая собственность предполагает сплетение прав, так как несколько правомочий могут осуществляться только совместно. Эти правомочия являются важнейшими правомочиями общей

---

<sup>150</sup> Meier-Hayoz Berner Kommentars ZGB 646 № 5. S. 378.

<sup>151</sup> Schneider B. S. 223.

собственности. Это самое главное качественное отличие индивидуального права от общего права собственности. Таким образом, правильнее говорить не о делении права, а о распределении его на доли с сохранением связи между долями<sup>152</sup>.

В результате проведенного исследования можно прийти к следующим выводам.

Первый: в европейской гражданско-правовой науке сложились три группы теорий объясняющих правовую сущность доли. Первая группа объединяет теории, в которых нескольким субъектам противопоставляется несколько объектов. Это теории деления. Другая группа теорий воспринимает множество собственников как единого субъекта и основана на идее неделимости или на идее единства права. Третья группа теорий базируется на идее конкуренции. У каждого сособственника существуют права на вещь, которые ограничены только наличием аналогичных прав у других лиц.

Второй: наибольшее распространение получила теория понимания общей собственности через призму правовой общности. Правовая общность – это форма компетентности правового содержания, в которой несколько относительно несамостоятельных аналогичных юридических позиций (долей) объединяются внутренним порядком в систему долей права. Доля – это необходимое корреляционное понятие для юридической конструкции общей собственности. Однако оно присутствует не только в вещном праве, но и в обязательственном. Если долю невозможно объяснить через институт общей собственности, то все, что содержит доли, необходимо объединить в самостоятельный институт и через эту призму рассматривать долю, но необходимо подвергнуть анализу именно сплетение долей. Содержание доли зависит от права в целом, но вследствие синтеза долей возникает особая

---

<sup>152</sup> В немецком языке различают «die Teilung» и «die Aufgliederung», на русский язык оба слова переводятся как деление, но если в первом случае деление предполагает деление на самостоятельные и автономные части, во втором случае это деление с сохранением связи.

ситуация, которая показывает, что совокупность долей собственности – это не то же самое, что индивидуальное право.

## 1.2. Российская правовая наука о правовой природе доли

Общая собственность – это явление, на практике распространенное и используемое в различных сферах человеческой деятельности. Несмотря на многовековую историю существования данного института, остаются поводы для научных дискуссий. Неслучайно Г. Ф. Шершеневич отметил, что «общая собственность – явление весьма частое, представляет значительные трудности для уяснения ее юридической природы»<sup>153</sup>. Наиболее трудной для уяснения представляется правовая природа доли в праве общей собственности.

Согласно п. 2 ст. 244 ГК РФ<sup>154</sup> имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Таким образом, наличие долей характерно и для долевой, и для совместной собственности, с разницей в том, что в последнем случае доля заранее не определена.

В науке гражданского права существуют различные теории, объясняющие правовую сущность доли.

Исторически первой появилась концепция, объясняющая природу доли в праве общей собственности посредством конструкции «идеальной доли». Данная теория была разработана римскими юристами. Один из римских юристов, Цельс, утверждал, что «не может существовать собственности или владения одной и той же вещью, которые осуществляются двумя лицами в полном объеме». Этот принцип соответствовал представлению об

---

<sup>153</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. М., 2005. С. 346.

<sup>154</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 27.12.2009) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

исключительности права собственности, которого придерживались римляне. Вместе с тем юристы допускали возможность существования права собственности у нескольких лиц при неделимости вещи, которая понималась как собственность, подразделенная на некие идеальные доли. Как отмечал Ульпиан: «Неделимые вещи делятся на части скорее рассудком, чем в действительности». Владение всей вещью рассматривалось как владение совокупностью всех долей, а под общей собственностью понимали принадлежность «одной и той же вещи на праве собственности нескольким лицам в интеллектуальных ее долях»<sup>155</sup>. Таким образом, согласно теории «доля в вещи» предмет общей собственности не делится реально, но при этом каждая малейшая частица его считается разделенной.

Такое понимание доли было воспринято некоторыми дореволюционными цивилистами. Так, Д. И. Мейер определял право общей собственности следующим образом: «Несколько лиц представляются субъектами одного и того же права собственности, так что каждому принадлежит идеальная доля вещи, материальная же часть каждого сохозяина не может быть определена. Право общей собственности предполагает реальную неразделенность вещи, но не в том смысле, что вещь не могла бы подлежать разделу. В каждой материальной частичке вещи стекается право собственности всех сохозяев; но если в каждом атоме каждому сохозяину принадлежит известная идеальная доля, то эта доля принадлежит сохозяину и в целой вещи, и таким образом, лицу, имеющему право собственности по вещи сообща с другими лицами, индивидуально может принадлежать половина, треть, четверть вещи – словом, ее идеальная доля, но нельзя указать, которая именно часть вещи принадлежит ему»<sup>156</sup>. При этом ученым отмечалось, что существо общего права собственности заключается в том же, «в чем состоит и отдельное право собственности. Но так как при общей собственности не один субъект права, а несколько, то это

---

<sup>155</sup> Гарсиа Гарридо М. Х. Римское частное право: Казусы, иски, институты. С. 315.

<sup>156</sup> Мейер Д.И. Русское гражданское право. С. 284.

различие отражается и в самом праве общей собственности: осуществление общего права собственности предполагает участие всех сохозяев, при этом требуются действия единогласные, а не по большинству голосов, которого при общей собственности нельзя допустить, ибо каждый сохозяин есть субъект права, и всякое действие относительно его доли в общей собственности без его согласия было бы нарушением его права».

Последователем этой же теории был Е. В. Васьковский, который, анализируя ст. 555 Свода законов гражданских, отмечал, что «наше законодательство приближается в своих постановлениях к приведенному воззрению. Так, по ст. 555, «каждый соучастник может продать или заложить то, что на часть его из общего имущества причитается (свой жребий)», то есть принадлежащую ему идеальную долю имущества, а не часть права или часть ценности вещи»<sup>157</sup>.

В советский период концепция идеальной доли была существенным образом видоизменена. Наряду с «идеальной долей» стали различать долю «реальную». При этом под первой понималась «доля в праве собственности на имущество», а реальная доля определялась как «часть имущества, находящегося в пользовании у конкретного сособственника»<sup>158</sup>. Таким образом, под идеальной долей понимали долю в праве собственности на вещь, а под реальной – «долю в имуществе». При характеристике реальной доли отмечалось, что «в данном случае индивиду принадлежат те блага, которые можно извлечь из выделенной ему части соответствующего имущества. Если такая часть погибает, то субъект теряет и долю в общей собственности на вещь»<sup>159</sup>. В связи с таким пониманием доли стали появляться выводы о том, что установление права лица на реальную долю влечет прекращение общей собственности на вещь и трансформацию ее в собственность индивидуальную<sup>160</sup>.

---

<sup>157</sup> Васьковский Е. В. Учебник гражданского права. Выпуск 2. Вещное право. СПб., 1896. С. 98.

<sup>158</sup> Халфина Р. О. Право личной собственности советских граждан. М., 1961. С. 27.

<sup>159</sup> Ерошенко А. А. Личная собственность в гражданском праве. М., 1973. С. 54.

<sup>160</sup> Тагайзаров Ш. Общая долевая собственность в советском гражданском праве. Душанбе, 1966. С. 13.

Отдельные авторы высказывали мнение о том, что вообще нет необходимости в общей собственности выделять идеальные и реальные доли. Термин «идеальная доля» стал расцениваться как «термин-пережиток», который не может существовать в советском государстве. Так, например, М. В. Зимелева писала: «Конструкция идеальной доли была создана, несомненно, под влиянием условий римского рабовладельческого строя, где одним из основных объектов общей собственности были рабы, в отношении которых были очевидны невозможность и ненужность локализации прав каждого отдельного сособственника. ...Употребление термина «идеальная доля», будучи неправильным само по себе, дало возможность говорить о том, что общая собственность существует не только в идеальных, но и в реальных долях»<sup>161</sup>. Данная точка зрения нашла поддержку в трудах О. С. Иоффе, Ю. К. Толстого, Ш. Тагайназарова.

Н. Н. Пахомова вслед за М. В. Зимелевой отрицает существование реальной доли, но доказывает возможность существования идеальной доли, понимая ее как долю «конкретного сособственника в имуществе, оцениваемую в денежном выражении»<sup>162</sup>.

Таким образом, разработанная римскими цивилистами теория «идеальной доли» претерпела значительные изменения, превратившись в «долю в вещи», понимаемую в буквальном смысле, и потому утратила свою сущность, глубокий смысл и значение, а суждения о существовании «идеальной доли» стали рассматриваться как «наивные»<sup>163</sup>.

Из современных представителей этой теории можно назвать О. Г. Козьменко, по мнению которого «доля в общей вещи представляет собой идеальную долю в вещи без индивидуализации. Идеальная доля существует в каждой части вещи, но не может быть отождествлена ни с одной из них. Идеальная доля немыслима вне вещи. Владение и пользование

---

<sup>161</sup> Зимелева М. В. Указ. соч. С. 6.

<sup>162</sup> Пахомова Н. Н. Право общей собственности. - С. 10.

<sup>163</sup> См. М. В. Зимелева о рассуждениях Д. И. Мейера по поводу существования идеальной доли. Указ. соч. С. 6.

долей возможно лишь путем владения и пользования самой вещью. С точки зрения объектности, общая вещь представляет собой сумму всех ее идеальных долей; следовательно, распоряжение вещью в целом возможно лишь посредством отчуждения всех идеальных долей. Единого права собственности на общее имущество не существует»<sup>164</sup>.

Вторая теория получила наименование «доля в стоимости вещи». Данная концепция объясняет правовую природу доли посредством характеристики вещи как предмета, обладающего определенной стоимостью, соответственно, и доля понимается как известная доля экономической ценности или стоимости общего имущества. В разные периоды развития цивилистической мысли ее придерживались К. Анненков, Г. Ф. Шершеневич, М. Г. Маркова, М. П. Мананкова, Х. Ринк.

К. Анненков отмечал, что «каждому из соучастников в общей собственности может принадлежать не право на какую-либо материальную или реальную часть вещи, являющуюся объектом права собственности, а лишь только на известную долю его экономической ценности или стоимости, или все равно, как говорит закон, на известный жребий, причитающийся на его часть из общего имущества»<sup>165</sup>.

М. Г. Маркова рассматривала отношения общей собственности как стоимостные по своей экономической природе и приходила к выводу, что «каждому участнику общей долевой собственности принадлежит доля экономической ценности, доля стоимости общей вещи...»<sup>166</sup>.

М. П. Мананкова, в целом придерживаясь теории «доля в стоимости», отмечала, что «стоимость вещи – это величина непостоянная, меняющаяся в течение, как правило, длительного существования правоотношения общей долевой собственности... Если, например, в результате пожара сгорела часть дома, то, несмотря на снижение стоимости сохранившейся в общей

---

<sup>164</sup> Кузьменко О. Г. Модели общей собственности. С. 15.

<sup>165</sup> Анненков К. Система русского гражданского права. Том 2. Права вещные. СПб., 1895. С. 90.

<sup>166</sup> Маркова М. Г. Понятие и содержание права общей собственности // Очерки по гражданскому праву. Л., 1957. С. 82.



собственности его части, размер долей сособственников не меняется. Значит, доля – это не часть самой стоимости, если величина ее не зависит от колебаний стоимости вещи. Доля – это арифметический показатель соотношений стоимостной оценки вклада каждого сособственника и стоимости всего общего имущества, это частное от деления всех этих стоимостей»<sup>167</sup>. В данном определении понимание доли также сводится к экономической ценности, чем ее содержание обедняется.

К последователям данной концепции можно отнести и В. Ф. Маслова, по мнению которого сособственнику принадлежит «не доля в праве собственности и не часть вещи в физическом смысле, а доля в ценности (стоимости) общего имущества, доля в ценностном выражении»<sup>168</sup>. Данная позиция была изложена в монографии «Вопросы общей собственности в судебной практике». Хотелось бы отметить, что на последующих страницах работы ученый уже не столь категоричен и осуществляет своего рода комбинирование теорий «доля в вещи» и «доля в стоимости», говоря о том, что «в долевой собственности каждому соучастнику принадлежит право собственности на известную долю в общем имуществе. Доля определяет не только право совладельца на соответствующее участие в использовании потребительских свойств вещи, но и объем его притязаний на часть ее меновой стоимости (право на часть ее ценности)»<sup>169</sup>.

Концепция «доля в стоимости» неоднократно подвергалась справедливой критике. А. А. Ерошенко по этому поводу отмечал, что «гражданское законодательство понятие доли связывает с содержанием самого права собственности, а не с экономической ценностью объекта. Статья 117 ГК<sup>170</sup>, говоря о возможностях, предоставленных каждому из участников общей собственности, указывает именно на правомочия по владению, пользованию и распоряжению вещью и тем самым определяет не

---

<sup>167</sup> Мананкова Р. П. Указ. соч. С. 23.

<sup>168</sup> Маслов В.Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. М., 1963. С 3.

<sup>169</sup> Маслов В.Ф. Указ. соч. С. 7–8.

<sup>170</sup> Имеется в виду ГК РСФСР 1964г.

только объем экономической ценности, принадлежащей сособственнику, но и все иные блага, которые могут извлекаться им из вещи в целях удовлетворения потребностей»<sup>171</sup>. Критической позиции по данному вопросу придерживался и О. С. Иоффе, отмечавший, что «было бы принципиально неправильно сводить сущность доли к известной части меновой стоимости по двум причинам: 1) при такой конструкции все равно остается вопрос, кому вещь принадлежит на праве собственности как определенный материальный объект, если каждый участник общей собственности имеет право не на вещь или ее часть, а лишь на какую-то долю ее меновой стоимости; 2) в таком понимании доля оказывается безотносительной к тем реальным потребностям, которые данная вещь удовлетворяет»<sup>172</sup>.

Согласно третьей теории доля представляет собой долю в праве собственности на общее имущество. Теория «доля в праве» имеет, пожалуй, наибольшее количество последователей<sup>173</sup>. Конструктивность подхода к выявлению сущности права общей собственности с позиции теории «доли в праве» была отмечена Ю. К. Толстым. По мнению этого ученого, такой «подход к раскрытию содержания права участника общей долевой собственности обладает рядом теоретических и практических достоинств, поскольку подчеркивается, что право каждого сособственника распространяется на всю вещь, которая является объектом этого права, собственность характеризуется как многосубъектная, и право каждого сособственника выражается в определенной доле»<sup>174</sup>. Аналогичной позиции придерживается А. П. Фоков, указывая, что «только рассмотрение доли как доли в праве общей собственности может объяснить и сохранить существо самой общей собственности; доля в праве общей собственности не означает деление самих правомочий, то есть владения, пользования и распоряжения или перераспределения их между собственниками, на доли поделено само

---

<sup>171</sup> Ерошенко А. А. Указ. соч. С. 52–53.

<sup>172</sup> Иоффе О. С. Советское гражданское право. С. 455.

<sup>173</sup> Среди них: М. В. Зимелева, М. Г. Шах, Д. М. Генкин, О. С. Иоффе и др.

<sup>174</sup> Советское гражданское право. Т. I. ЛГУ, 1971. С. 331.

право, в том числе в процессе его осуществления»<sup>175</sup>. Данная концепция воспринята законодателем и используется в легальном определении права общей долевой собственности. Однако восприятие той или иной концепции законодателем еще не служит подтверждением истинности той или иной теории.

Анализ ст. 244 п. 2 ГК РФ позволяет говорить о том, что законодатель придерживается концепции «доля в праве», однако последовательным ее соблюдение назвать нельзя. В п. 3 ст. 245 ГК РФ указано, что участник долевой собственности, осуществивший за свой счет неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество. Но уже дальше п. 2 ст. 246 ГК РФ закрепляет, что участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ей иным образом. Не называя в данном случае долю, в чем можно продать, подарить, завещать, законодатель оставляет открытым вопрос, а что именно продает сособственник? Право или вещь? Согласно ст. 454 ГК РФ предметом договора купли-продажи является вещь. Пункт 4 этой же статьи говорит о возможности применения правил договора купли-продажи к имущественным правам. Примерно то же касается предмета залога, который определяется как всякое имущество, в том числе вещи и имущественные права. Так что же все-таки продается и обременяется залогом – имущественное право или вещь при распоряжении долей в праве долевой собственности? Ответ на данный вопрос является принципиальным, так как от этого зависит, является право общей долевой собственности вещным или обязательственным.

В литературе в основном отстаивается позиция, что отчуждению подлежит доля в праве на вещь. Некоторые ученые даже предпринимают попытки классификации доли как вещи. Так, например, А. Е. Галкина

---

<sup>175</sup> Фоков А. П. Проблемы права общей собственности: теоретические и практические аспекты. С. 16.

отмечает, что под товаром принято понимать любые вещи, движимые либо недвижимые, индивидуально-определенные либо определенные родовыми признаками, не изъятые из гражданского оборота и не ограниченные в нем. Имущественные права не признаются товаром, но ГК РФ допускает возможность применения к ним правил о купле-продаже. В таком контексте, отмечает автор, необходимо определить, что же представляет собой доля в праве общей долевой собственности на земельный участок как предмет договора. Далее ученый делает вывод о том, что предметом договора является доля в праве, и классифицирует долю в праве по критериям классификации вещи. В частности, автор утверждает, что доля в праве является индивидуально-определенной, так как, во-первых, определена в дроби или в процентах, а во-вторых, доля в праве выражает принадлежность ее собственнику определенной части права на земельный участок, имеющий определенный кадастровый номер, прошедший государственную регистрацию, т.е. этот участок индивидуально определен»<sup>176</sup>. Анализируя первый аргумент автора по поводу индивидуальной определенности доли в праве, хочется отметить, что он ничего не доказывает. Что касается второго, то происходит подмена понятий, доля в праве – это не вещь и потому не может классифицироваться подобно вещи. Все попытки такой классификации сводятся к классификации земельного участка как вещи. Развивая эту мысль, по аналогии можно утверждать, что доля в праве на земельный участок является недвижимой.

Законодатель различает среди имущественных прав вещные и обязательственные<sup>177</sup>. Основное различие между вещными и обязательственными правами может быть обнаружено в содержании этих прав. Вещное право представляет своему носителю господство над вещью, выражающееся в возможности совершать любые действия (в пределах

---

<sup>176</sup> Галкина А. Е. Некоторые особенности договора купли-продажи земельной доли в праве общей долевой собственности // Юрист-Правовед. Ростов-на-Дону, 2009. № 3. С. 54.

<sup>177</sup> Вопрос о содержании имущественных прав является дискуссионным в науке. Кроме вещных и обязательственных к ним также относят корпоративные и исключительные права.

законных ограничений) в отношении вещи, а также возможность требовать отрицательного поведения от всех других лиц. Напротив, основное содержание обязательственного права сводится к возможности требовать от других (строго определенных) лиц активного поведения, а также совершать иные самостоятельные действия, направленные на реализацию этой возможности. Вещное право характеризуется неразрывной связью с вещью, проявляющейся в особом свойстве этого права – следовании за вещью. Как справедливо отмечает А. С. Яковлев, передача вещных прав в отрыве от самой вещи невозможна, а значит, вещные права выступают в обороте лишь в связи с вещами и самостоятельным объектом правоотношений быть не могут. Обязательственные права, напротив, могут быть объектом оборота в чистом виде<sup>178</sup>.

Несоответствие главной концепции, выбранной законодателем, проявляется также в ст. 252, пункт 2 которой предусматривает возможность выдела доли из общего имущества. В связи с чем возникает два вопроса. Во-первых, как можно выделить долю из права? Во-вторых, как можно выделить долю в праве из общего имущества? Вызывает большое сомнение сама возможность права собственности на вещь делиться на некие доли. Бесплезными представляются попытки выделения доли права из имущества. Из целого можно выделить лишь его части. Вещь состоит из долей вещи, а не из долей права на нее.

Теория «доля в праве» нежизнеспособна во всем, что касается выдела доли и определения ее размера, подтверждением тому служат ст. 254, 255, п. 3,4 ст. 256 ГК РФ, где законодатель не может оперировать понятием «доля в праве». В связи с этим в науке неоднократно предпринимались попытки комбинирования различных теорий. Такая попытка была осуществлена, например, М. В. Самойловой, по мнению которой «для раскрытия понятия общей долевой собственности должны использоваться понятия доля в праве

---

<sup>178</sup> Яковлев А. С. Имущественные права как объекты гражданских правоотношений. Автореф. Дис. ... канд. юрид. наук / Воронеж, 2003. С. 15-16.

и производной от нее доли в имуществе. Последняя имеет зависимый характер, предпосылкой ее существования является доля в праве общей собственности»<sup>179</sup>. Данная позиция может считаться верной, но не нужно забывать, что любое выделение доли в вещи приводит к образованию индивидуальной собственности, а потому может иметь место лишь после прекращения отношений общей собственности.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать несколько выводов:

Первый: общая долевая собственность характеризуется наличием общего права, представляющего собой систему прав (долей), принадлежащих нескольким лицам на единый объект. Каждому конкретному сособственнику принадлежит доля в едином праве, которая по своему содержанию не равна праву в целом или праву индивидуальной собственности. Нетождественность содержания права в целом доле в праве доказывается тем, что существуют правомочия, для осуществления которых не достаточно только доли, а необходимо объединение всех долей, то есть единство права. В нашем правовом порядке – это владение, пользование и распоряжение вещью в целом, раздел общего имущества, выдел доли. В праве Германии, Австрии, Швейцарии и Франции – это изменение целевого назначения вещи и распоряжение вещью в целом.

Второй: доля права также порождает ряд возможностей, которые составляют индивидуальную сферу сособственника, в том числе распоряжение долей, пользование частью вещи пропорционально доле либо определенный период времени. Распоряжение долей в праве составляет не только индивидуальную сферу сособственника, поскольку любое распоряжение затрагивает интересы всех сособственников.

---

<sup>179</sup> Самойлова М. В. О понятии доли в праве общей долевой собственности // Вопросы развития и защиты прав граждан и социалистических организаций. Межвузовский тематический сборник. Калинин, 1978. С. 47

## § 2. ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ОТНОШЕНИЙ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### 2.1. Немецкая доктрина о правовой природе отношений долевой собственности

В Германии господствующая теория исходит из того, что правомочия, вытекающие из доли, являются вещными, а общность порождает обязательственные отношения. Таким образом, доля – вещное право, общность представляет собой обязательственные отношения или, как указывает судебная практика, является источником обязательственных отношений. Из чего следует, что права, которые связаны с возникновением общности (права пользования и право прекращения общности), имеют обязательственную природу. Представителем этой позиции был К. Ларенц<sup>180</sup>, который различал две стороны долевой общности, вещную и обязательственную, опосредующую права и обязанности обладателей доли между собой. Обе стороны тесно связаны друг с другом. Дополнительно при общности возникает личная правовая связь, поэтому общность может напоминать юридическое лицо. Ю. Штаундингер<sup>181</sup>, соглашаясь с К. Ларенцем, считал, что в некоторых случаях могут быть применены нормы регулирующие союзы.

К обязательственным отношениям относятся вопросы пользования и управления общей вещью, а также прекращение общности. Данные отношения основаны на юридической сделке, соглашении о пользовании и управлении общей вещью<sup>182</sup>. Особенную силу внутреннее регулирование отношений между сособственниками приобретает в случае регистрации

---

<sup>180</sup> Larenz K. Lehrbuch des Schuldrechts II, 13., völlig neuverf. Aufl. München, 1994. S. 375.

<sup>181</sup> Staudinger J. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch : mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen, München, 2007. Vorbem zu 741 ff. Rz. 24.

<sup>182</sup> Staudinger J. Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. S. 350.

соответствующего соглашения в поземельной книге, тогда оно распространяет свое действие на третьих лиц. Если продавец доли принял на себя обязательство из внутренних правил и не зарегистрировал их в поземельной книге, он несет ответственность за неисполнение правил общности, так как, подписывая эти правила, он должен был понимать, что это имеет значение и для приобретателей доли. Он должен будет выплатить компенсацию общности<sup>183</sup>.

Кроме того, обязательственно-правовые отношения проявляются при распределении бремени содержания и расходов.

Однако господствующая теория разделения общности как обязательства, а доли как вещного отношения встречает критику в немецкой научной литературе. Суть данной критики заключается в том, что невозможно до конца придерживаться этой теории, так как на практике возникают ситуации, свидетельствующие о неправильности такого подхода.

В частности, речь идет о решении Федерального суда, отрицающем обязанность воздерживаться от разрушения общего предмета (BGHZ 62, 243 ff)<sup>184</sup>.

В данном решении поднимается вопрос, имеется ли в общности обязанность, относящаяся к обязательственному, а не вещному праву, – воздерживаться от повреждения общего предмета. По мнению Федерального суда, ответственность сособственника по деликтному праву должна ограничиваться, § 278 ГГУ не применяется. Хотя общность является источником обязательственных отношений, и в данном случае мог бы применяться § 741 ГГУ. Сособственники могут установить договорное регулирование в отношении общей вещи и создавать особенные обязательственно-правовые последствия. Без такого договорного регулирования в рамках общности существуют только отдельные

---

<sup>183</sup> Schnorr R. S. 10.

<sup>184</sup> BGH von 26.03.1974 - VI ZR 103/72 // <http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1974/BGH/Beschaedigung-der-gemeinschaftlichen-Sache-durch-einen-Mitbesitzer>



обязательственные отношения. Решение BGHZ 62, 243 является противоречивым, так как из него со всей очевидностью не вытекает, является ли общность законным обязательством или только источником законных обязательств. С определением общности как источника законных обязательств последовательно не проявляется обязательственная ответственность участников при повреждении совместного предмета.

Для иллюстрации разницы в ответственности можно привести следующие примеры. А. причинил вред вещи, осуществляя владение неосторожно, при этом вещь в первом случае находилась в индивидуальной собственности Б., а во втором – в общей собственности А. и Б. В первом случае, причинив вред неосторожными действиями во время владения вещью, А. не будет нести ответственности, так как для применения §§990, 989 ГГУ необходима по крайней мере грубая небрежность. Во втором случае, если применять нормы об обязательствах, то по абзацу 1 § 280 ГГУ А. должен возместить Б. причиненный ущерб. Таким образом, положение в случае сособственности хуже, чем в случае повреждения чужой вещи. Эти последствия применения обязательственной концепции понимания общности были также замечены судьей, что повлекло неприменение обязательственных предписаний в этом случае.

При причинении вреда вещи сособственником необходимо выбрать правовое основание ответственности в зависимости от того, какая теория лежит в основе общих долевых отношений. Если обязательственная теория, то нормы обязательственного права, если вещная, то нормы деликтного права. Федеральный суд указывает на то, что в общности только несколько отношений являются обязательственными, а следовательно, нормы о наступлении ответственности за нарушение обязательств не могут применяться. Судья утверждал, что общность – это лишь источник обязательств, а потому применил деликтную ответственность. Хотя с точки зрения существа проблемы, термин «источник обязательств» ничего не

объясняет и выглядит как попытка уйти от применения господствующей теории разделения, применяемой в Германии<sup>185</sup>.

Иначе, чем в ранее обсужденном решении BGHZ 62, 243, аргументируется в решении о «Дворянском поместье» (BGHZ 140, 63). В этом решении Федеральный суд пытается последовательно придерживаться обязательственной юридической природы общего отношения с целью ограничения действия принципа специализации, характерного для вещного права. Нескольким совладельцам принадлежало состоящее более чем из 100 земельных участков дворянское поместье, которое использовалось под лесной бизнес. Когда два из этих земельных участков были использованы для застройки, большинство из сособственников, согласно §745 абзац 1 ГГУ, решило обменять эти земельные участки на другие, пригодные для лесного хозяйства. Меньшинство считало, что это невозможно в силу §745 абзац 3 ГГУ, так как недопустимо существенное изменение вещи по решению большинства. По их мнению, необходимо было единогласное решение. Они аргументировали это тем, что согласно принципу специализации в каждом отдельно взятом земельном участке, из которых состоит целое поместье, присутствует доля. Каждому земельному участку соответствует своя общность, и необходимо по каждому участку принимать отдельное решение. Федеральный суд эту аргументацию не воспринял. Мнение Федерального суда сводилось к тому, что одна общность воспринимается в отношении всей совокупности вещей, которые рассматриваются как общность объектов.

Аргументировалось это тем, что общность возникла по общей, унифицированной для всей общности причине, следовательно, возникла одна общность в отношении всего поместья в целом, а не несколько общностей в отношении каждого отдельно взятого участка. По смыслу абзаца 1 § 745 ГГУ решения по управлению должны применяться в отношении всей общности вещей в целом, а не отдельно в отношении каждого предмета. Таким

---

<sup>185</sup> Schnorr R. S. 11.

образом, решение большинства было верным. Решение принято в полном согласии с тезисом разделения, по которому идеальные доли – это вещные права, а общность, напротив, – обязательство. Следовательно, принцип специальности применяется только относительно доли, например, при распоряжении по §747 ГГУ, в то время как общность, созданная на основе одного унифицированного основания при осуществлении правомочий пользования, управления, а также осуществляя право отмены, может принимать решения в отношении нескольких предметов.

Решение по этому делу демонстрирует хрупкость тезиса разделения, так как не ясно, что происходит в случае, если, например, один из участников осуществит отчуждение своей доли вменяемом земельном участке лицу, не являющемуся собственником других земельных участков. Потому что унифицированное основание создания общности является для Федерального суда предпосылкой для применения норм обязательственного права. Хотя, если приобретатель доли вступает в обязательственную общность, то, согласно §§ 413, 404 ГГУ, новому участнику можно предъявлять все те же требования, что и старому. Следовательно, вступление в общность нового участника и отсутствие унифицированной причины образования общности ничего не меняет. Новый участник не может требовать специальное управление для его земельного участка. Приобретатель земельного участка должен использовать его таким же образом, как и предыдущий собственник. «Тем не менее это показывает, что тезис отделения не может правильно применяться, так как приобретатель доли на земельный участок должен иметь защиту своих ожиданий использовать земельный участок по своему усмотрению, если никаких ограничений не зарегистрировано в поземельной книге. Таким образом, здесь применяется не вещная, а обязательственная концепция, которая передает право в неизменном виде, а не создает право с нуля, как предполагается при вещной концепции»<sup>186</sup>.

---

<sup>186</sup>Schnorr R. S. 14.

Действие тезиса разделения правовой природы долевой общности становится отчетливым также при решении вопроса о допустимости отказа от доли, что наглядно иллюстрируется в решении ВGHZ 115, 1. Может ли владелец прилегающего к улице земельного участка отказаться от несения бремени расходов по § 748 ГГУ посредством отказа от своей доли. Пятый гражданский сенат Федерального суда должен был разобраться с вопросом, возможен ли односторонний (то есть без согласования с другими сособственниками) отказ от доли в собственности (в данном примере соответственно в размере 1/24) в частном земельном участке, который использовался как подъезд к 24 домам, предназначенным для одной семьи. Отказывающиеся совладельцы не использовали в отличие от других совладельцев эту улицу как подъезд к дому, так как для этих целей использовался их собственный земельный участок, расположенный в другой стороне от общественной улицы. Этот отказ они зарегистрировали в поземельной книге, и работник земельного ведомства, регистрируя отказ, основывался на преобладающем мнении о возможности применения абзаца 1 § 928 ГГУ в сочетании с предложением 1 § 747 ГГУ. Далее остальные сособственники обратились в суд, оспаривая этот отказ.

Федеральный суд исследовал все материалы, не нашел доводов ни «за», ни «против» применения § 928, поэтому было решено оценивать ситуацию исходя из влияния одностороннего отказа на прочее регулирование общего отношения и законной оценки интересов сособственников. Федеральный суд считал ошибочным отнесение общей собственности к собственности, то есть не рассматривал их как аналогичные вещные права, а потому признал отказ недопустимым. Пятый сенат характеризовал существенное различие между сособственностью и исключительной собственностью таким образом, «что у совладельца есть только идеальная доля в вещи, и поэтому все совладельцы связаны в общности, которая порождает права и обязанности между участниками» согласно закону. Федеральный суд из этого сделал вывод о

несовместимости одностороннего отказа с общим отношением и в результате о его недействительности.

Федеральный суд установил тезис, что каждая доля собственности должна иметь субъекта права, поскольку каждый участник обязан по отношению к другим участникам осуществлять расходы, связанные с сохранением, управлением и использованием общего предмета пропорционально своей доле. Из этого Федеральный суд сделал вывод, что если бы один из участников этого обязательства односторонним отказом мог избавиться от его доли, остальные участники неизбежно должны были бы вносить более высокий вклад, но при этом доля не перешла бы в их собственность. Эта доля квалифицировалась бы как бесхозное имущество. Поэтому судья решил, что эти последствия не соответствуют общим правилам регулирования долевой собственности.

Федеральный суд обоснованно указывает, что если бы это были вещные отношения, то по § 928 ГГУ отказ от собственности был бы возможен. Право к отказу вытекает из собственности по § 903 ГГУ, который предусматривает возможность распоряжаться по своему усмотрению вещью, в том числе отказываться от права собственности, если это не запрещено законом или не нарушает права третьих лиц. Несмотря на то что общая собственность похожа на индивидуальную, возможность отказа от доли отрицается судом. Сособственность отличается от обычной собственности тем, что сособственник владеет только идеальной долей на вещь, и потому все совладельцы связаны общностью и возникшими согласно закону правами и обязанностями. Каждая доля имеет носителя прав. По §748 ГГУ сособственники имеют взаимные обязанности друг перед другом. Расходы на содержание предмета, а также на управление общим предметом, сохранение и совместное пользование каждый собственник доли должен нести пропорционально своим долям. Если бы участник этого обязательства мог избавляться отказом от своей доли в собственности, то расходы других участников неизбежно должны были бы увеличиваться. Поэтому в

соответствии с законом единственным путем отказа от доли является отмена общности. Аргументация такого подхода заключается в том, что общая собственность не является однородным явлением и состоит не только из вещных правомочий, но и имеет в своей структуре обязательственные компоненты, от которых в одностороннем порядке отказаться невозможно. Итак, тезис отделения вещного уровня от обязательственного также подвергается сомнению, так как налицо влияние обязательственного уровня на вещную сферу таким образом, что вещные принципы не применяются.

Отклонения в общей обязательственной концепции также существуют, что можно продемонстрировать, опираясь на анализ вопроса о преемственности приобретателя доли.

Если приобретатель доли входит в общность как уже существующее обязательство, то господствующее обязательственное понимание общности вступает в противоречие со статьями закона, что наглядно демонстрирует следующий случай. А., В. и С. образуют общность совладельцев в доме, в которой В. и С., составляя большинство голосов, по абзацу 1 § 745 ГГУ решают, что дом должен использоваться не самостоятельно собственниками, а в качестве гостиницы. Это решение не было зарегистрировано в поземельной книге. А. остался в меньшинстве и решает продать свою долю Х., в связи с чем возникает вопрос, будет ли это решение большинства собственников действительно также в отношении Х. Будет ли Х. связан этим соглашением, если соглашение не было зарегистрировано. Закон содержит ясный ответ в абзаце 1 §1010 ГГУ: это решение действительно в отношении приобретателя только в случае регистрации в поземельной книге, при этом не имеет юридического значения, знал приобретатель о принятом решении или нет. Анализ норм закона приводит к однозначному выводу о недействительности в отношении нового собственника доли старого решения большинства, не внесенного в поземельную книгу. Должно состояться новое решение. Однако решение случая оспаривается и противоречит догматическому пониманию §746, в §

1010 ГГУ, так как, если отталкиваться от тезиса разделения, то § 741 должен распространяться и на приобретателя доли. Поскольку он вступает в обязательственные отношения вместо старого сособственника, на него переходят все его обязательства и могут предъявляться такие же требования, как и к предыдущему сособственнику.

Согласно абзацу 2 § 745 ГГУ права и обязанности, вытекающие из обязательственного отношения общей собственности, переносятся полностью на приобретателя, при недвижимом имуществе – даже без регистрации в поземельной книге, так как преемник занимает обязательственную позицию правопреемника.

Именно здесь существует характерное различие между вещными и обязательственными правами. Вещные права по-новому возникают при передаче вещной позиции, кроме случаев, предусмотренных законом (например, обременение земельного участка сервитутом и т.д. (абзац 2 § 986 ГГУ), в то время как при передаче обязательств кредиторы могут предъявлять те же требования, что и к предыдущему должнику (§ 404 и следующие ГГУ).

Таким образом, анализ положений § 746, § 751 в 1010 ГГУ может приводить только к выводу о том, что правопреемник связан только теми соглашениями, которые внесены в поземельную книгу.

Особого внимания заслуживает квалификация правил регулирования пользования общей вещью, внесенных в поземельную книгу согласно абзацу 1 §1010 ГГУ как настоящие вещные обременения.

Как настоящее вещное обременение будет квалифицироваться только то, что внесено в качестве обременений в поземельную книгу согласно § 1010 ГГУ. Из этого следует, что при условии регистрации в поземельной книге речь идет о настоящих ограниченных вещных правах особого вида.

Господствующее представление об этом феномене можно обозначать как теорию метаморфоз<sup>187</sup>, так как после регистрации в поземельной книге обязательство становится настоящим вещным обременением. Это не ускользнуло от критики, суть которой сводилась к тому, что невозможно разграничить, где начинается переход обязательственного права в вещное. В связи с чем существует опасность увеличения числа типичных ограничений, установленных законом в виде императивных норм в вещном праве, что прямо противоречит закону. Квалификация правил, внесенных в поземельную книгу как настоящих вещных обременений, с одной стороны, и одновременно, с другой стороны, признание их обязательственной природы имеет явные противоречия.

Господствующей является обязательственно-правовая концепция общности, но существуют также и иные теории, которые отталкиваются от других идей.

Одним из возражений против вещного понимания общности является постановка § 741 ГГУ в раздел обязательственного права. Германское гражданское уложение, отнеся общность в обязательственное право, ясно продемонстрировало решение о квалификации общности как обязательства. Немецкий законодатель воспринял наследие римского права. Основные теории 19-го столетия о долевой общности, которые оказали влияние на ГГУ, были разработаны Е. Эком<sup>188</sup> и П. Штайнлехнером<sup>189</sup>. Эти авторы обосновывали различия между правом доли как вещным правом и правом общности как обязательственным. Современные ученые воспринимают этот факт уже как данность. В римском праве иск о разделе назывался *actio communi dividundo*, кроме непосредственно раздела он также применялся по поводу пользования и употребления вещи.

---

<sup>187</sup> Klueber F. Eigentumstheorie und Eigentumspolitik. Osnabrueck : Verlag A. Fromm, 1963. S. 41.

<sup>188</sup> Eck E. Die sogenannten doppelseitigen Klagen des Römischen und gemeinen Deutschen Rechts. Berlin Weidmann, 1870. Zit. von Schnorr R. Die Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741-758 BGB). S. 27–30.

<sup>189</sup> Steinlechner P. Das Wesen der *juris communitio* und *juris quasi communitio*. eine civilische. Innsbruck : Wagner, 1876. Zit. von Schnorr R. Die Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741-758 BGB). S. 27–31.



Иск о пользовании вещи рассматривался как часть иска о разделе. Так как, в первую очередь, сособственник пробовал урегулировать отношения пользования, и если этого не получалось, то тогда предъявлял иск на деление, потому в трактах 19 века право деления признавалось как состоящее, в том числе, из права пользования. Это решение представляет ранний документ для связи между общим отношением при сособственности и вытекающих из права собственности вещных правах, так как *actio communi dividundo* практически представлял собой вещный иск. В связи с тем, что применялись вещные иски, можно сделать вывод, что отношения общности воспринимались как вещные отношения. А. Бринц в книге «Учение пандектного права»<sup>190</sup> обосновывает, что право на деление основано не на обязательстве, а вытекает из самой сособственности. Е. Эк сформулировал тезис, который сыграл решающую роль в формировании тезиса разделения: «Требование на совершение действий или воздержание от них, вне зависимости из собственности или из какой-либо иной причины вытекающее, всегда обязательство». А. Бринц, не соглашаясь с формулировкой Е. Эка, считал ее несколько преувеличенной. А. Бринц считал, что право на деление уже заложено в самой конструкции общей собственности.

Также П. Штайнлехнер задавался вопросом о правовой природе общности. По его мнению, в контексте общей собственности общность – это одно большое обязательство *communio*. В вещных отношениях общности существуют вещные доли, которые являются источником обязательств и требуют особые иски. Вещное отношение существует наряду с обязательным. В законе говорится, что обязательство – это квазиконтрактные отношения, если они содержат в себе договорные отношения товарищества. Вопрос об основании этих обязательств – это вопрос о том, возможно ли, что из вещной доли может возникнуть обязательство. Обязательственной природе отношений противоречит свобода распоряжения долей. Должник в

---

<sup>190</sup> Brinz A. Lehrbuch der Pandekten, Bd. 1. Aufl. 3, 1884. Zit. von Schnorr R. Die Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741–758 BGB). S. 27–31.

обязательстве не может так просто его покинуть. Противоречие обязательственной природе также можно усмотреть в процессе прекращения общности, который осуществляется в результате иска о разделе.

Против обязательственной природы Э. И. Беккер<sup>191</sup> приводил довод, что продажа доли является очень легким способом прекращения обязательства для сособственника, в то время как перевод долга требует согласия кредитора. Беккер говорил также, что иск о разделе является скорее вещным, чем обязательственным.

Противником отнесения к обязательствам долевой общности был О. Гирке, который в своем учебнике «Немецкое частное право» критикует систему ГГУ по поводу отнесения отношений общей собственности к разделу «Обязательственные отношения». Он указывает на ошибку в систематизации и отмечает, что другие современные кодификации, например ГК Австрии, Прусское гражданское уложение и Саксонское, этой ошибки не имели. Такая систематизация норм ГГУ была построена по образцу пандектной системы римского права. Кроме того, он отмечал, что, несмотря на то, что по закону общность отнесена к обязательственным отношениям, она таковой не является<sup>192</sup>. Разумеется, О. Гирке относил к обязательствам те общности, которые вытекали из обязательственных притязаний. Таким образом, общности, основанные на требованиях, относятся к обязательственным отношениям, а общая собственность относится к вещному праву.

По этому же пути идет дальше К. Козак. Он выражал мнение, что право общностей не может быть включено ни в обязательственное право, ни в вещное. Оно должно быть выделено из системы частного права в отдельную книгу<sup>193</sup>.

---

<sup>191</sup> Bekker E. I. Die Aktionen des römischen Privatrechts : Neudr. d. Ausg. Berlin 1871-73. Aalen: Scientia Verl. S. 266.

<sup>192</sup> Gierke O. v. Deutsches Privatrecht. S. 265.

<sup>193</sup> Cosack K. Lehrbuch des Deutschen bürgerlichen Rechts, Zweiter Band, 5. Aufl., 1996. S. 439.

Теоретически сильный фундамент был заложен К. Энглендером. Он ясно объяснял, что правомочия собственников на совместное употребление, на участие в доходах, на управление общей вещью и право на прекращение общности путем выдела доли принадлежат отдельному собственнику и являются по своей природе вещными. Их можно называть «квазиабсолютными», «ограниченно абсолютными», «относительно абсолютными» или «относительно вещными»<sup>194</sup>. Эти права называются ограниченно абсолютными. В кругу обязанных может оказаться любое неограниченное количество лиц, но они также должны обладать долей, то есть тоже должны участвовать в отношениях общей собственности. Поэтому К. Энглендер, так же как и О. ф. Гирке, находил § 741 ГГУ вводящим в заблуждение.

А. Тур исходил из концепции общей собственности, согласно которой собственники обладают самостоятельностью, так как общность характеризуется не как право со множеством субъектов, а как множество самостоятельных прав, принадлежащих лицам, составляющим общность. Таким образом, получается, что нет «общего» права, но есть сумма равных по объему и равных по рангу прав, принадлежащих собственникам на общий объект. Их сумма составляет полноту полномочий, которую один субъект имел бы, осуществляя индивидуальное господство над вещью. Соответственно, существует при простой собственности право, принадлежащее «А», и право, принадлежащее «Б», на ту же самую вещь<sup>195</sup>. Каждое это право в отдельности не является собственностью, так как отсутствует признак исключительности господства над вещью. Из всей силы права и общности объекта вытекает, что господство каждого собственника ограничивается аналогичными правами других. Доля собственника представляет собой не часть права и еще меньше часть вещи, а представляет

---

<sup>194</sup> Engländer K. Die regelmäßige Rechtsgemeinschaft. S. 205f. (FN. 379)

<sup>195</sup> Tuhr A. Allgemeine Teil des Deutschen Bürgerlichen Rechts, Band I, Berlin: Duncker & Humblot, 1957. S. 83.

собой масштаб господства над вещью одного сособственника по сравнению с другим.

Кроме того, А. Тур признавал за сособственниками следующие вещные права и обязанности: право согласия на проведение необходимых мероприятий (§ 744, абзац 2 ГГУ); право на соразмерное управление и пользование вещью (§745, абзац 2 ГГУ); на соразмерное несение бремени содержания вещи (§748 ГГУ); право на отмену общности (§749 ГГУ). В этом перечне отсутствуют права пользования (§743 ГГУ), совместного управления (§ 744 абзац 1 ГГУ) и право управления по решению большинства по (§745 абзац 1 ГГУ). Эти права рассматривались А. Туром как обязательственные.

В последующем только Е. Вольф противился господствующей теории обязательственной природы общей собственности. Его теория отличается большой самобытностью и потому вызывает особый интерес. Е. Вольф, в отличие от О. ф. Гирке, усматривал возможность понимания вещной природы общей собственности также в случае общности требований. Е. Вольф считал необходимым создать особый раздел, который мог бы называться «Вещные общие отношения», в котором было бы объединено регулирование общих вещей и требований. Право требования – это личное законное отношение как предмет общности в смысле §741 ГГУ. В той связи к общностям, обладающим общим требованиям, должны применяться правила ГГУ об общностях вещей. ГГУ в обязательственном праве не определяет понятийные признаки вещной юридической общности. В отличие от господствующего мнения Е. Вольф<sup>196</sup> не выделял две стороны в долевого общности, указывая на то, что вещное отношение и обязательственное – это два взаимоисключающих понятия, и они не могут относиться к одному отношению. Поэтому регулирование управления и пользования, а также право на отмену общности должно, по его мнению, относиться к вещному праву.

---

<sup>196</sup> Wolf E. Lehrbuch des Sachenrechts. 2., durchges. u. erheblich erw. Aufl. Köln [u.a]: Heymann, 1979. S. 642.

В результате проведенного исследования можно прийти к выводу о том, что господствующей и получившей легальное отражение является обязательственно-правовая концепция общности, но существуют также и иные теории, которые отталкиваются от идеи о вещной природе общности долевых собственников, которые получили развитие в трудах О.ф. Гирке, Е.Вольфа, А.Тура<sup>197</sup>.

## **2.2. Российская доктрина о природе отношений общей долевой собственности**

Систематизация Гражданского кодекса России позволяет сделать однозначный вывод о том, что законодатель квалифицирует отношения общей долевой собственности как вещные. Однако наука давно обращала внимание на неоднородность отношений общей долевой собственности.

Не вдаваясь в дискуссию о различиях вещных и обязательственных прав, в самом общем виде считаем необходимым отметить, что «вещные права носят абсолютный характер, будучи связаны с вещью, следуют за ней, предполагают активность носителя права и одновременно пассивность тех, кто ему противостоит. Обязательственные же права отличает то, что их предметом служат действия определенного лица (должника), они являются относительными, следуют за должником и предполагают активность этого последнего, противостоящего управомоченному лицу кредитору»<sup>198</sup>.

Правоотношение общей собственности – это сложное правоотношение, которое целесообразно рассматривать как единую систему правовых связей, в которых состоят сособственники друг с другом (внутренние отношения) и с третьими лицами (внешние отношения).

---

<sup>197</sup> Филатова У.Б., Фоков А. П. Современная немецкая доктрина о правовой природе отношений долевой собственности // Гражданское право. 2015. № 2. С. 40–43.

<sup>198</sup> Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров; Ин-т законод. и сравнит. правоведения. М., 2008. С. 452.

Юридические связи сособственников с третьими лицами построены по типу абсолютных правоотношений, и в этом плане данные правоотношения ничем не отличаются от обычных отношений собственности. Сущность правоотношений общей собственности как разновидности отношений собственности определяется характером внутренней юридической связи между сособственниками. Именно эта юридическая связь придает специфику правоотношению общей собственности.

Вопрос о природе «внутренних» отношений является дискуссионным, так как в литературе нет однозначного ответа по поводу того, какими же они все-таки являются: абсолютными или относительными.

Специфику правоотношений между сособственниками отмечала Р. П. Мананкова. Она пишет: «Они не могут не быть абсолютными, поскольку являются собственническими. Вместе с тем по своей структуре отношения между самими сособственниками напоминают относительные правоотношения. Так, прежде всего, следует заметить конкретность субъектного состава правоотношений общей собственности: круг участников в каждом конкретном правоотношении определен не только численно, но и поименно. Кроме того, сособственники выступают в этом правоотношении (в отличие от обычного абсолютного правоотношения, в котором собственник выступает только как управомоченный субъект, но не обязанный) одновременно не только как носители права, но и обязанности. Однако в отличие от кредитора, обладающего правом требования по отношению к другой стороне, сособственник имеет не только право требования в отношении остальных сособственников, но и право на собственные положительные действия»<sup>199</sup>.

При этом Р. П. Мананкова считает отношения, возникающие между сособственниками, абсолютными, потому что если допустить, что данные отношения относительные, значит, они не относятся к собственническим, а

---

<sup>199</sup>Мананкова Р. П. Указ. соч. С.13.

потому, «будучи последовательным, пришлось бы признать, что и само правоотношение общей собственности не является отношением собственности, поскольку именно «внутренние» отношения сособственников составляют его сущность, отношения же сособственников с третьими лицами в этом смысле не играют определяющей роли».<sup>200</sup>

Обязательственную природу некоторых отношений между сособственниками отмечала М. В. Зимелева. Она писала: «Отличительной особенностью тех отношений между участниками общей собственности, которые предусматриваются<sup>201</sup> в ст. 63 ГК, является их обязательственный характер. Право собственника на возмещение расходов, приходящихся на долю его сотоварищей, не является абсолютным правом. Оно не вытекает непосредственно из признаваемого за собственником права собственности на общую вещь. Это дает основание говорить о том, что взаимные расчеты между участниками общей собственности обусловлены особым лежащим на них обязательством».<sup>202</sup>

Обязательства между сособственниками возникают в тех случаях, когда кто-либо из участников выполняет обязанности, указанные в ст. 249 ГК РФ, в объеме, превышающем его долю; по своей структуре указанное обязательство является долевым со множественностью лиц на стороне должника или кредитора.

Некоторые авторы относят отношения общей долевой собственности к «абсолютно-относительным»<sup>203</sup>. Так, П. Н. Тютюник отмечает, что «в абсолютно-относительных правоотношениях общей долевой собственности имеет место два вида объектов – общая вещь и идеальная доля каждого из

---

<sup>200</sup> Там же, С. 14.

<sup>201</sup> Имеется в виду ст. 63 ГК РСФСР 1922 года, которая была посвящена расходам по содержанию имущества, находящегося в общей долевой собственности, и сформулирована следующим образом: «каждый участник общей долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и хранению». Ст. 118 ГК РСФСР 1964 года и ст. 249 ГК РФ аналогичны по своему содержанию.

<sup>202</sup> Зимелева М. В. Указ. соч. С. 49.

<sup>203</sup> Тютюник П. Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России. Автореферат дис. канд. юрид. наук 12.00.03. Ростов-на-Дону, 2006. С. 8.

сособственников»<sup>204</sup>. Автор также отмечает, что право собственности, закрепленное в п. 1 ст. 209, обладает полнотой. «Право общей долевой собственности теряет свою первоначальную полноту в связи с воздействием на него относительных (обязательно-правовых) элементов и предстает в весьма своеобразных трансформированных формах»<sup>205</sup>. В качестве структурных вещных элементов права собственности указанный автор выделяет: во-первых, правомочия распоряжения объектом общей собственности собственниками как единым целым; во-вторых, вещное право собственности в отдельности по использованию потребительской стоимости вещей; в-третьих, право сособственников в отдельности на идеальную долю объекта собственности, относя к таковым соглашения сособственников о порядке владения, пользования и распоряжения общим их имуществом, а также о разделе имущества<sup>206</sup>.

Думается, следует согласиться с позицией П. Н. Тютюника и признать смешанную природу отношений общей долевой собственности.

«При классификации любых понятий выделение смешанных является вторичным, а потому возможно только при условии, если ему предшествовало деление, признаваемое основным и тем самым – первичным. Так, применительно к рассматриваемой классификации продолжает сохранять исходное значение деление на вещные и обязательственные правоотношения именно в виде дихотомии. Возможны случаи, когда объект классификации обладает некоторыми свойствами (признаками), присущими одновременно объектам других групп. В результате наряду с основными появляются еще и смешанные группы (смешанная группа). Именно смешанный характер отдельных правоотношений (прав) может влечь

---

<sup>204</sup> Тютюник П. Н. Там же.

<sup>205</sup> Зинченко С. А., Тютюник П. Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России: проблемы, решения // Северо-Кавказский юридический вестник. Ростов-на-Дону, 2004, № 1. С. 7.

<sup>206</sup> Зинченко С. А., Тютюник П. Н. Указ. соч. С. 9–11.



применение к вещным некоторым элементам обязательственных правоотношений, а к обязательственным таким же образом – вещных»<sup>207</sup>.

К отношениям, имеющим смешанный характер, М. И. Брагинский относит: договор аренды, договор простого товарищества, залоговые отношения и т.д.<sup>208</sup>

Хотелось бы отметить, что выделение смешанных правоотношений не вступает в противоречие с проведенным в ГК разделением прав на вещные и обязательственные. «Однако, как отмечал М. М. Агарков, подобное деление выражает различие именно правоотношений, а не институтов. В пределах одного и того же института могут быть правоотношения как «абсолютные, так и относительные»<sup>209</sup>.

Регулирование отношений общей собственности только посредством норм закона невозможно. Сособственники по отдельности не обладают полным правом собственности на вещь, а обладают всего лишь долей в праве. Полное право собственности принадлежит всей совокупности собственников, следовательно, они должны согласовывать порядок осуществления вещных правомочий. Необходимость договариваться о способах и порядке осуществления права собственности, что является одним из признаков корпоративной природы отношений общей долевой собственности.

Корпоративные отношения понимают в узком и широком смысле. Узкая трактовка предполагает понимание корпоративных отношений как отношений, складывающихся «в организациях - юридических лицах, основанных на объединении капитала и осуществляющих социально-полезную деятельность, то есть в хозяйственных обществах»<sup>210</sup>.

---

<sup>207</sup> Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. С. 632.

<sup>208</sup> Указ. соч. С. 633.

<sup>209</sup> Высказывание М. М. Агаркова цитируется по: Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. С. 453.

<sup>210</sup> Кашанина Т.В. Корпоративное (внутрифирменное) право: Учеб. пособие. М.: Норма, 2003. С. 34-37.

Широкое понимание корпоративных отношений обеспечивается посредством рассмотрения структуры гражданско-правовых отношений через призму межсистемных связей. В своей работе «О праве частной собственности» В.К. Андреев выделяет категорию корпоративного вещного права, которое принадлежит «участникам (членам) хозяйственного (общества) товарищества, производственного кооператива на долю (пай) в их имуществе. Эта доля (пай) реально определяется в имущественном отношении в случае переходя доли (пая) к третьему лицу, при выходе участника из товарищества, общества и кооператива, а также реорганизации. До этого момента доля или пай являются арифметическим вкладом участника в уставный (складочный) капитал общества (товарищества) кооператива»<sup>211</sup>. Таким образом, ученым обосновывается вещная природа корпоративных отношений, что предполагает и обратный эффект, а именно наличие корпоративных признаков в некоторых видах собственности. Так, В.К. Андреев отмечает, что частная собственность юридических лиц и общая собственность собственников помещений на общее имущество в многоквартирных домах, обладают общим свойством, а именно необходимостью осуществления управления и контроль<sup>212</sup>.

Корпоративные отношения трактуются исследователями широко, как отношения, при помощи которых происходит интеграция производства и капитала посредством создания разнообразных корпоративных объединений. В организационно-правовом аспекте – это объединения на добровольных началах физических и юридических лиц, имеющих общие интересы и единую стратегию взаимодействия и развития; в ресурсном - это объединения капиталов<sup>213</sup>. Иначе говоря, в таком широком, смысле корпоративные отношения есть отношения сотрудничества субъектов,

---

<sup>211</sup> Андреев В.К. О праве частной собственности в России (критический очерк). М.: Волтерс Клувер, 2007. С. 25.

<sup>212</sup> Андреев В.К. О праве частной собственности в России (критический очерк). С. 22.

<sup>213</sup> Пахомова Н.Н. Цивилистическая теория корпоративных отношений: монография. / Екб. : Изд-во «Налоги и финансовое право», 2005.- С. 33.

связанные с объединением их финансовых ресурсов и личных усилий. Основу сотрудничества составляют общие цели деятельности и объединение финансовых ресурсов.

В качестве основных признаков явления корпоративности Н.Н. Пахомова называет: «однопорядковость интересов и общность целей нескольких (двух и более) субъектов ; объединение несколькими субъектами имущества и деятельности.

Множественность субъектов-собственников обуславливает необходимость согласования их воли для совершения действий каждым из них. Согласование воли происходит путем принятия этими субъектами общих решений о реализации владения, пользования и распоряжения. Общие решения могут быть как единогласными, так и принимаемыми большинством голосов. Принятие решения большинством голосов не опровергает действия принципа согласования воли, в том числе и потому что субъект, вступая в корпоративные отношения «как меньшинство» фактом своего вступления соглашается с соответствующими ограничениями собственной воли, связанными с возможностью принятия решений большинством голосов.

Таким образом, объединение деятельности участников корпоративных отношений в общем виде означает единство следующих элементов:

- принятие решений о реализации владения, пользования, распоряжения;
- установление общими решениями участников порядка фактического осуществления владения, пользования, распоряжения;
- фактическое совершение этих действий;
- введение санкций за неисполнение участниками корпоративно принятых решений.

Формы объединения деятельности могут быть различными: а) связанными с непосредственным перераспределением между участниками объемов владения, пользования и распоряжения; б) предусматривающим

установления порядка ведения дел; в) предусматривающим установление порядка управления и ведения дел (высшая степень объединения деятельности).<sup>214</sup>

Очевидно, что наиболее простой формой корпорации выступает общность долевых собственников, поскольку обладает корпоративными признаками, в виде объединения лиц связанных обладанием права собственности на общий объект. Целью данного объединения является извлечение полезных свойств из общей вещи, сохранение ее качеств, поддержание целевого назначения, что предусматривает необходимость непосредственного перераспределения между участниками объемов владения, пользования и распоряжения. Более высокую ступень корпорации представляет собой товарищество, поскольку предполагает также установление порядка ведения дел.

Указанные выводы отечественных ученых в полной мере подтверждается доктриной сложившейся в Европе. «В основных западноевропейских континентальных правовых системах под корпорацией принято понимать общность частных лиц, добровольно (на основе сделки) созданную ими для достижения общих целей путем внесения и совместного использования имущественных вкладов. Таким образом, обязательными признаками корпорации здесь являются:

- наличие общности лиц (*universitas personarum*);
- договорный (добровольный) характер ее создания;
- совместная (общая) цель участников;
- внесение (объединение) и совместное использование участниками вкладов в любой форме.

Для европейской корпорации необязателен статус юридического лица, поскольку далеко не все частные корпорации в европейском

---

<sup>214</sup> Пахомова Н.Н. Цивилистическая теория корпоративных отношений: монография. / Екб. : Изд-во «Налоги и финансовое право», 2005.- С.67.

континентальном праве признаются юридическими лицами»<sup>215</sup>.

Таким образом, на основе с изложенных общенаучных, теоретических и правовых аргументов считаем возможным сделать следующие выводы:

Первое: правовая природа общности долевых собственников носит двойственный характер и содержит в себе вещные и корпоративные элементы.

Второе: Ввиду наличия у отношений общей собственности некоторых корпоративных признаков допустимо применение к ним по аналогии некоторых принципов организации корпоративных отношений, в основном в аспекте управления имуществом общих собственников. Яркой иллюстрацией долговременной успешности применения некоторых принципов организации корпоративных отношений к отношениям общей собственности служит опыт иностранных государств, в первую очередь стран немецкоязычного правового круга, что будет представлено в последующих параграфах настоящей работы.

### **2.3. Гражданско-правовое сообщество собственников**

В рамках данного параграфа необходимо проанализировать новое для российского гражданского права, но широко применяемое в европейских правовых системах понятие «правовая общность». В российском варианте, обозначаемом как «гражданско-правовое сообщество», термин которым законодатель оперирует в п. 2 ст. 181.1 ГК РФ. При этом статья 181.1 ГК РФ не определяет гражданско-правовое сообщество, не называет его признаков, а лишь закрепляет открытый перечень сообществ, относя к ним участников юридического лица, кредиторов при банкротстве, собственников. Думается, что толкование данного термина и наполнение его смысловой нагрузкой – это задача доктрины.

---

<sup>215</sup> Сравнительное корпоративное право / Суханов Е.А. - М.: Статут, 2014. – С. 16-17.

Нормотворческая и правоприменительная практика в странах немецкоязычного правового круга романо-германской правовой семьи обнаруживает тенденцию к обособлению сособственников в особую группу участников гражданских правоотношений с приданием либо статуса юридического лица (Австрия), либо квази-юридического лица (Германия, Швейцария). Объединение сособственников, не обладающее статусом юридического лица, именуется правовой общностью. Понятие «правовая общность» не определяется в Германском гражданском уложении или Швейцарском гражданском кодексе, хотя названные правовые акты оперируют им. А. Майер-Хаоц в комментарии к Швейцарскому гражданскому кодексу определяет правовую общность как «связь лиц без образования юридического лица, члены которой являются носителями одинаковых прав и обязанностей»<sup>216</sup>. Практически самый частый и простой случай правовой общности – это общность сособственников на вещь.

Названное обособление получило соответствующее теоретическое обоснование, прежде всего в теориях, рассматривающих общность сособственников как единого субъекта собственности. Основу данной теории составляет идея о том, что одному субъекту противостоит один объект. «В рамках этой теории предпринимались попытки приравнять общность сособственников к юридическому лицу. Эта позиция нашла большую поддержку в Италии и во Франции. В Германии данная мысль была высказана в литературе XVI – XVII веков, но дальнейшего развития не получила»<sup>217</sup>.

К данной разновидности теорий относится теория членства, суть которой сводится к тому, что общее унифицированное право может осуществляться только посредством создания общности<sup>218</sup>. Общность является самостоятельным носителем права, поэтому обладает

---

<sup>216</sup> Meier-Hayoz A. *Schweizerisches Privatrecht*. – Basel, Genf, München : Helbing Lichtenhahn, 1996. S. 31.

<sup>217</sup> Schneider B. *Das schweizerische Miteigentumsrecht*. – Bern: Stämpfli. 1973. S. 209.

<sup>218</sup> Fabricius F. *Relativität der Rechtsfähigkeit*, S. 139; Buchda G. *Geschichte und Kritik der deutschen Gesamthandlehre*. S. 294.

правоспособностью<sup>219</sup>. Участники правовой общности могут иметь только отделенные от этой общности права<sup>220</sup>. Таким образом, участие в общности собственников рассматривается как право членства.

А. Зэнгер выделяя основную идею теории членства отмечал, что «в общности долевых собственников, как и в совместной, не осуществляется деление права. Общность – это субъект совместного, полного права. Право сособственника не идентично общему праву, то есть совладелец – это не собственник»<sup>221</sup>.

В странах немецкоязычного правового круга существуют дуалистическая и монистическая теории юридических лиц. Согласно господствующей дуалистической теории понимания юридического лица общность сособственников является юридическим лицом второго порядка. Согласно монистической теории понимания юридического лица, юридическим лицом можно назвать любую общность, в которой присутствует связь между участниками и законное регулирование вытекающих из этой общности отношений. Данные соображения позволяют относить общность сособственников к юридическому лицу.

На этой идее базируется теория коллективного единства общих собственников. Данная теория применяется в основном для объяснения совместной собственности. Теория коллективного единства предполагает существование и юридического лица, и правовых общностей. Правовая общность – это почти юридическое лицо, но в ней так ярко выражена юридическая связь между участниками. Против такого дуализма выступали Р. Кунц, А. Еггер, К. Виланд и Г. Бухда. Они считали, что разница между юридическим лицом и правовой общностью очень теоретична. Как отмечал Р. Кунц: «Идею единства невозможно оценить по шкале возрастания. С точки зрения содержания и качества этой теории, не ясен вопрос о том, что

<sup>219</sup> Fabricius F. *Relativität der Rechtsfähigkeit*. - S. 139.

<sup>220</sup> Dossmann E. *Das Recht des Miteigentümers*. Halle a. S. Kaemmerer, 1908, S. 111; Hilger N. *Miteigentum der Vorbehaltslieferanten gleichartiger Ware*. Göttingen: Schwartz, 1983. S.61.

<sup>221</sup> Saengler A. *Gemeinschaft und Rechtsteilung*. Giessen, 1913. S. 117.

можно наблюдать в общей собственности – множество или единство компетенций<sup>222</sup>.

Р. Кунц утверждал, что можно говорить либо о множестве компетенций, но тогда это не может быть общностью, либо, если признавать одну компетенцию, тогда это юридическое лицо<sup>223</sup>.

Относительно вопроса компетенции существуют глубинные отличия между юридическим лицом и правовой общностью. В первом случае имеет место индивидуальная компетенция, во втором – множество компетенций.

Традиционно отмечается, что общность совместных собственников более близка к юридическому лицу по степени единства участников, нежели общность долевых собственников, поскольку внешнее выражение такой общности людей воспринимается третьими лицами как единый юридический субъект, то есть как юридическое лицо. Приобретаемые от имени общности права и обязанности на основании закона или сделки – это права и обязанности общности как субъекта права<sup>224</sup>.

Новое учение, трактующее общность совместных собственников как группу, было разработано В. Флуме<sup>225</sup>. Ученый рассматривает все группы в качестве субъектов права. По его мнению, восприятие совместной общности как совместное право на имущество ошибочно. Речь идет скорее об общей деятельности, об осуществлении деятельности объединением лиц. Единство в данном случае приравнивается к юридическому лицу. Если не понимать общность как единство деятельности, то не ясно, как вообще возможно создать общность имущества, а если это единство действий, следовательно, это уже юридическое лицо.

---

<sup>222</sup> Egger A. Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch / Unveränd. Nachdr. der 2. umgearb. Aufl. 1930 Vorbemerkungen zu Art. 52 ff. ZGB № 9. Zürich : Schultheß, 1978. S. 346. Wieland C. Handelsrecht I. Nachdr., Basel, Helbing [u.a.], 1934. Frankfurt/Main, 1987. S. 425.

<sup>223</sup> Kunz R. Über die Rechtsnatur der Gemeinschaft zur gesamten Hand : Versuch einer dogmatischen Konstruktion. Bern, 1963. S. 74; Buchda G. Geschichte und Kritik der deutschen Gesamthandlehre. Nachdr. der Ausg. Marburg 1936. Frankfurt a.M.: Keip, 1970. S. 258.

<sup>224</sup> Wilhelm J. Sachenrecht. 4., völlig, neu, bearbeitete Auflage. – Berlin : De Gruyter. S. 92.

<sup>225</sup> Flume W. Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, Band I, 1. Teil, Die Personengesellschaft, Berlin 1977. S. 52.



По мнению Я. Вильгельма, «теорию В. Флуме можно применять только к товариществу, которое выступает как общность действия с общей целью. В противоположность этому общность наследников учреждается законным соединением нескольких наследников по отношению к имуществу завещателя. Здесь изначально создается имущественная общность, не в силу общности цели»<sup>226</sup>. Но В. Флуме считает, что общность наследников также является группой, несмотря на то, что она образуется особым имущественным соединением, понимая общность наследников как общность для управления и распределения имущества, которое представляет собой единство действий. «Имущественное соединение – это соединение в общность наследников для осуществления единой деятельности, что означает, что наследники, владея, действуют как группа, поэтому общность наследников является также юридическим субъектом»<sup>227</sup>.

Учение об общности совместных собственников как о группе основывается на ее восприятии как единого целого. Ее деятельность в правовом поле рассматривается как самостоятельная, осуществляемая единым и вместе с тем самостоятельным юридическим субъектом, который существует как общность партнеров. «Эта действительность, встречающаяся в правовой сфере, существует на практике, не в силу закона, но через реальную жизнь общность наделяется самостоятельностью как юридический субъект»<sup>228</sup>.

По теории В. Флуме, отличие юридического лица и совместной общности заключается не в отсутствии правоспособности, тем более, что согласно § 124 Торгового кодекса правоспособность признается за открытым торговым товариществом, которое представляет собой общность совместных собственников. Отличие между юридическим лицом и всеми общностями совместных собственников заключается в том, что общая собственность –

---

<sup>226</sup> Wilhelm J. Sachenrecht. S. 94.

<sup>227</sup> Flume W. Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. S. 118.

<sup>228</sup> Wilhelm J. S. 95.

это юридическая общность, и совместная деятельность членов состоит в том, что речь идет в ней о собственных делах членов, а не о делах другого субъекта права, коим выступает юридическое лицо. Как раз это отграничение юридического лица проиллюстрировано термином «группа». В группе собираются несколько людей, они образуют некое единство, которое существует только тогда, когда они действуют вместе. Согласно теории В. Флуме, юридическое лицо отличается от совместных общностей тем, что является «носителем прав и обязанностей на основе собственной правосубъектности, а не как группа его связанных членов».

С одной стороны, действие от имени общества происходит от имени общества как юридического субъекта, но, с другой стороны, и от имени общества как группы партнеров, так как общество – это и есть единство деятельности партнеров. Партнеры несут ответственность за законные обязательства общества, в то время как общество представляет собой ее общую единицу действия.

Позиция о понимании совместной общности как субъекта права подтверждена и судебной практикой. Гражданский сенат в решении от 29.01.2001 признал общество ГГУ, участвующее во внешних отношениях с третьими лицами, как правоспособное и вместе с тем также по § 50 I ГПК, как обладающее процессуальной правоспособностью.

В зависимости от вида общности общность представляет собой связь либо только физических лиц, либо физических и юридических, либо только юридических лиц. Правовую общность определяют, как связь лиц без образования юридического лица, в которой члены являются носителями одинаковых прав и обязанностей. Общим признаком всех правовых общностей является отсутствие правовой личности общности, носителями прав и обязанностей являются участники общности. Отличительными признаками общности от юридических лиц выступают отсутствие правоспособности, невозможность выступать истцом и ответчиком в суде, ответственность перед третьими лицами несут отдельные сособственники.

К правовым общностям в Германии и Швейцарии относятся имущественная общность супругов, личное товарищество, товарищество коммандитистов и коллективное товарищество, общность наследников, общность долевых собственников и общность собственников помещений в многоквартирных домах.

Наиболее близки к конструкции юридического лица товарищества поскольку, как коллективное, так и коммандитное товарищества могут приобретать права и обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде, предусмотрена уголовно-правовая защита чести товарищества. Но внутренние отношения товарищей представляют собой отношения, основанные на совместной собственности, товарищи несут субсидиарную ответственность за долги товарищества. Как таковое товарищество может приобретать права под собственным наименованием, но эти права принадлежат совместно всем товарищам.

Конструкция общности собственников помещений в многоквартирном доме еще ближе к юридическому лицу, чем товарищества. Особенно регулирование организации деятельности и осуществления компетенции имеет признаки юридической личности. Приближение к корпорации выражается также в факте, что порядок пользования и управления распространяется на приобретателя в будущем, то есть общность не зависит от отдельного собственника. Однако общность не является носителем прав, а право собственности принадлежит конкретным собственникам. Несмотря на то, что общность во внешних отношениях позиционируется как единое целое, реализация конкретных прав и обязанностей остается за отдельными собственниками. Указанные корпоративные признаки не приводят к прекращению правовой компетенции отдельного собственника. Ответственность перед третьими лицами общность несет только в ограниченных областях - управление и пользование, иски, выходящие за пределы этих областей, адресованы конкретным собственникам.

В странах немецкоязычного правового круга все правовые общности можно классифицировать следующим образом. Во-первых, в зависимости от особенностей осуществления общих прав: на долевую и совместную. В долевой общности каждый собственник может распоряжаться своей долей, в совместной общности предполагается совместное распоряжение правом или вещью. Относительно несения прав различий в подвидах общей собственности нет, поскольку в обоих случаях субъективные права общие и неразделенные.

В зависимости от основания образования общности: законные и договорные. На основании закона могут возникать наследственная общность и долевые общности в некоторых случаях, например при соединении или смешении движимых вещей принадлежащих различным собственникам или общая долевая собственность на общее приспособление для разграничения земельных участков. На основании договора может возникнуть обычная долевая общность, общая долевая собственность собственников этажей, брачная имущественная общность, коммунальная общность и личное товарищество.

В зависимости от особенностей оформления внутренних отношений: правовое общности, в основе которых лежит вещное право, и правовые общности, в основе которых лежит общее обязательственное отношение, к последним относится, например, множественность на стороне кредитора или должника в обязательстве, в праве банкротства и проч. В обязательственных общностях также отсутствует правоспособность, потому они представляют собой родственное понятие с вещными правовыми общностями. Существенное отличие обязательственных правовых общностей состоит в том, что внутренние отношения их участников проявляются не через право собственности на общий объект. Вместо общего владения у этих субъектов каждый участник рассматривается как владелец части обязательства и реализация его права не имеет такой связи с реализацией права другим управомоченным, как в отношениях общей собственности.

Но поскольку стороны все-таки вынуждены действовать, объединившись, например, при банкротстве, из этого основания можно сделать вывод о том, что это специальный вид правовой общности.

В результате проведенного исследования можно прийти к следующим выводам.

Первое: выявлена универсальная тенденция к обособлению собственников в особую группу участников гражданских правоотношений с приданием либо статуса юридического лица (Австрия), либо квази-юридического лица (Германия, Швейцария), то есть общности лиц, не имеющей статуса юридического лица, но обладающей частичной правосубъектностью и способностью выступать истцом и ответчиком в суде по делам, связанным с управлением общим имуществом. В зависимости от вида общности общность представляет собой связь либо только физических лиц, либо физических и юридических, либо только юридических лиц.

Второе: правовая общность – это объединение лиц на основании общего обязательственного или вещного права, обладающих одинаковыми правами, действующих в рамках общности, но для реализации своей цели, поскольку минуя общность данную цель достичь невозможно. Например, не взаимодействуя с другими собственниками невозможно установить оптимальный режим пользования общей вещью.

Третье: гражданско-правовое сообщество можно определить как неправосубъектное целевое объединение лиц, обладающих общим правом (вещным, обязательственным, корпоративным) на определенное имущество, участие в котором не прекращает собственных правомочий участников, но является предпосылкой наиболее эффективной реализации права каждого из участников, учитывая его коллективный характер. Признаками такого сообщества можно назвать: единая цель создания, наличие организационного единства, ответственность по обязательствам сообщества несут его члены, участник сообщества обладает общим правом, специфика которого определяет особенности в принятии решения по его реализации.

Четвертое: Установлено, что к правовым общностям в Германии и Швейцарии относятся имущественная общность супругов, личное товарищество, товарищество коммандитистов и коллективное товарищество, общность наследников, долевая общность и общность собственников помещений в многоквартирных домах.

Наиболее близки к конструкции юридического лица товарищества поскольку, как коллективное, так и коммандитное товарищества могут приобретать права и обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде, предусмотрена уголовно-правовая защита чести товарищества. Но внутренние отношения товарищей представляют собой отношения, основанные на совместной собственности, товарищи несут субсидиарную ответственность за долги товарищества. Как таковое товарищество может приобретать права под собственным наименованием, но эти права принадлежат совместно всем товарищам. Конструкция общности собственников помещений в многоквартирном доме еще ближе к юридическому лицу, чем товарищества. Особенно организация управления имеет признаки юридической личности. Приближение к корпорации выражается также в том, что порядок пользования и управления распространяется на будущего приобретателя доли, то есть общность не зависит от отдельного сособственника. Однако общность не является носителем прав, поскольку право собственности принадлежит конкретным собственникам. Несмотря на то, что общность в области общего управления по отношению к третьим лицам рассматривается как единое целое, реализация конкретных прав остается за отдельными сособственниками. Указанные корпоративные признаки не приводят к прекращению правовой компетенции отдельного сособственника. Ответственность перед третьими лицами общность несет только в ограниченных областях - управление и пользование, иски, выходящие за пределы этих областей, имеют свое действие против конкретных сособственников.

Пятое: Обоснована классификация правовых общностей в Германии, Австрии и Швейцарии на следующие виды: в зависимости от особенностей осуществления общих прав: на долевую и совместную (в долевой общности каждый сособственник может распоряжаться своей долей, в совместной общности распоряжение осуществляется всеми сособственниками). В зависимости от основания образования общности: законные и договорные. На основании закона могут возникать наследственная общность и долевые общности в некоторых случаях, например при соединении или смешении движимых вещей принадлежащих различным собственникам или общая долевая собственность на общее приспособление для разграничения земельных участков. На основании договора может возникнуть обычная долевая общность, общая долевая собственность собственников помещений в многоквартирном доме, брачная имущественная общность, коммунальная общность и личное товарищество.

В зависимости от особенностей внутренних отношений: правовые общности, в основе которых лежит корпоративное право, вещное право, и правовые общности, в основе которых лежит общее обязательственное отношение, к последним относится множественность на стороне кредитора в праве банкротства. В обязательственных общностях также отсутствует правосубъектность, вместо общего владения у этих субъектов каждый участник рассматривается как владелец части обязательства и реализация его права не имеет такой связи с реализацией права другим управомоченным как в отношениях общей собственности.

## **Глава 3. ПРАВО ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ: КОНЦЕПТУАЛЬНЫЕ ОСОБЕННОСТИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ**

### **§ 1. СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ**

#### **1.1. Владение и пользование общей вещью**

Гражданский кодекс РФ в ст. 247 определяет, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия, в порядке, устанавливаемом судом. Под правомочием владения традиционно понимают юридически обеспеченную возможность обладать имуществом, в том числе содержать его в своем хозяйстве (числить на балансе и т.д.).

Под правомочием пользования подразумевается юридически обеспеченная возможность извлечения из вещи ее полезных свойств, в том числе получение от вещи плодов и доходов. Правомочие пользования, как правило, неотделимо от правомочия владения.

Хотелось бы отметить, что иностранное законодательство наибольшим образом концентрирует свое внимание на правомочиях управления и пользования. Владение в праве собственности вообще и общей собственности в частности не рассматривается как особое правомочие. Это связано в первую очередь с понятием самого права собственности. Составители ГГУ, всячески избегая научных дефиниций, не дали, строго говоря, понятия права собственности. Они избрали традиционный путь конструирования права собственности посредством описания содержания



права собственности. Ранее аналогичным образом поступил французский законодатель в ст. 544 Кодекса Наполеона, перечислив основные правомочия собственника (пользование и распоряжение) и указав, что «правом собственности является право пользоваться и распоряжаться вещами наиболее полным образом, при условии соблюдения запретов пользования, установленных законами или регламентами.

Германский законодатель избрал другой подход. Предложение о включении в текст кодекса обычного перечня правомочий, входящих в содержание собственности, было решительно отклонено комиссией по подготовке ГГУ на том основании, что «собственность не является суммой полномочий»<sup>229</sup>. Общая норма, характеризующая в ГГУ право собственности, получила поэтому следующую редакцию: «Собственник вещи может, насколько тому не препятствует закон или права третьих лиц, обращаться с вещью по своему усмотрению и исключать других от всякого воздействия на нее» (§ 908). Кодекс выделил, таким образом, два основных правомочия собственника: позитивное – «обращаться с вещью по своему усмотрению» и негативное – «устранять всех других от воздействия на нее».

Немецкое законодательство не связывает осуществление правомочия пользования вещью с размером доли, собственник даже незначительной по размеру доли может пользоваться вещью в полном объеме, если этими действиями не нарушаются чрезмерно права других сособственников (§743 II ГГУ). Швейцарское право, австрийское право и российское право, напротив, связывают объем использования общей вещи отдельным сособственником с величиной его доли.

Французский гражданский кодекс в ст. 815-9 предусматривает, что каждый сособственник вправе обладать и пользоваться общим имуществом в соответствии с его назначением в той мере, в какой это совместимо с правами других сособственников и с последствиями сделок, подлежащим

---

<sup>229</sup> Цитата Б. Мугдана приводится по монографии Савельева В. А. Гражданский кодекс Германии. История, система, институты. С. 42.

образом заключенных в период пребывания имущества в общей собственности. В отсутствие между заинтересованными лицами согласия, осуществление этого права временно регулируется председателем суда. В отсутствие соглашения, предусматривающего противное, сособственник, который использует в своих личных интересах вещь, находящуюся в общей собственности, обязан уплатить возмещение. Таким образом, устанавливается, так же как и в российском праве, принцип единогласия для принятия решений о порядке владения и пользования вещью, а также возможность обращения в суд за установлением порядка пользования общей вещью. Необходимо отметить, что законодательства всех из анализируемых нами стран романо-германской правовой системы ограничивают пользование общей вещью не только и не столько размерами доли, но, самое главное, интересами других сособственников, что должно отражаться на содержательной характеристике осуществления правомочия пользования, а именно на том, какими способами сособственники могут реализовывать это свое правомочие. В то время как российское право общей собственности ограничивает правомочие пользования только размерами доли, порождая иллюзию у сособственников о своем полном и единоличном господстве в отношении общей вещи в рамках принадлежащей им доли, что полностью соответствует индивидуалистической концепции общей собственности.

Правопорядки германской правовой системы основную роль в регулировании порядка пользования общей вещи отводят договору. Для определения порядка пользования общей вещью необходимо решение большинства голосов. Заключение такого соглашения имеет особые последствия для общности, так как оно распространяется на правопреемников (§ 746 ГГУ). Однако такое соглашение будет действительно в отношении третьих лиц только при условии его регистрации в поземельной книге в разделе «Обременения доли» (§ 1010 ГГУ).

В российской правовой действительности соглашения между сособственниками, как правило, не заключаются. А. П. Фоковым отмечается,

что могут быть установлены два порядка владения и пользования. «Первый предполагает согласие всех участников общей собственности, однако не представляют интереса те моменты, когда по поводу реализации сособственниками своих правомочий на общее имущество имеет место единодушие. Практическое значение предписания закона приобретают в тех случаях, если мнения участников о порядке и способах использования общего имущества расходятся и между ними возникает спор. Тогда порядок владения и пользования определяется судом по иску любого из участников. В законе не содержится прямых указаний, какими правилами должен руководствоваться суд при разрешении такого рода дел»<sup>230</sup>. Данные правила были сформулированы в п. 37 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением ч. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>231</sup>, значение которого сложно переоценить. Согласно данному пункту невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон. Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе и реальную возможность совместного пользования.

Таким образом, суд, в первую очередь, учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом. Фактически сложившийся порядок пользования – это категория не законодательная, а, скорее, взятая из

---

<sup>230</sup> Фоков А. П. Проблемы права общей собственности (теоретические и практические аспекты). Дис. ... д-ра. юрид. наук: 12.00.03. Рязань, 2003. С. 227.

<sup>231</sup> Российская газета. 1996. № 152.

самой жизни, поэтому для дальнейшей ее характеристики обратимся к анализу судебной практики.

Фактически сложившийся порядок пользования общей вещью – это некие правила поведения, применительно к жилым помещениям правила совместного общежития, которые устанавливаются сособственниками. Не всегда порядок пользования складывается между теми субъектами правоотношений, которые обращаются в суд. Он может сложиться до вступления в отношения общей собственности конкретных субъектов, которые, приобретая долю, подчиняются сложившемуся порядку, а это означает, что сложившийся порядок распространяется на правопреемников. Данный вывод находит неоднократное подтверждение в судебной практике. Например, Санкт-Петербургский городской суд в определении от 14 марта 2011 г. № 3349 постановил, что «...в части требований Б. об определении порядка пользования кухней судом учтены те обстоятельства, что в отношении расположения мебели в данном помещении в течение продолжительного периода времени сложился порядок между М-выми и предыдущим собственником принадлежащей Б. комнаты, в соответствии с которым Б. не лишен возможности разместить в кухне указанную им мебель, за исключением стиральной машины, расположение которой в помещении кухни, с учетом отсутствия согласия остальных сособственников квартиры, не отвечает назначению данного помещения, вследствие чего признал указанные требования необоснованными. При этом судом указано на наличие у Б. возможности установить стиральную машину в ванной комнате, для чего в данном помещении имеются место, соответствующие коммуникации, М-вы против такой установки не возражали».

Подтверждением выдвинутого выше тезиса служит и следующий пример. Так, Ж. обратилась в мировой суд с иском об определении порядка пользования комнатами в трехкомнатной квартире в городе Москве, распределив комнаты в пользование между собой и ответчиками, мотивируя заявленное требование тем, что ее сын и ответчики являются в равных долях

собственниками указанного жилого помещения. Однако ответчики возражали против такого порядка пользования спорным жилым помещением, несмотря на то обстоятельство, что данный порядок пользования помещениями в спорной квартире установлен решением мирового судьи судебного участка № 91 района Отрадное города Москвы от 05 июня 2009 года, согласно которому комнаты размерами 14,5 и 18,6 кв. м были выделены в пользование ответчикам, а комната 17,1 кв. м в пользование продавшему впоследствии принадлежащую ему долю в праве собственности на указанную выше квартиру по договору купли-продажи ее сыну.

Постановлениями мирового судьи и городского суда в удовлетворении исковых требований было отказано. Суд надзорной инстанции отменил состоявшиеся по делу судебные постановления в связи с тем, что превышение жилой площади комнаты размером 17,1 кв. м, которую истец просил выделить ему в пользование, является незначительным и с учетом наличия вступившего в законную силу решения мирового судьи судебного участка № 91 района Отрадное города Москвы от 05 июня 2009 года, которым установлен порядок пользования спорной квартирой, против которого ответчики не возражали, у суда не имелось правовых оснований для отклонения заявленного искового требования<sup>232</sup>.

Определение порядка пользования как сложившегося подразумевает достаточно длительный срок его существования. Некоторые судебные постановления указывают точный срок его существования. Так, истец обратился к мировому судье с иском об определении порядка пользования трехкомнатной квартирой, принадлежащей сторонам на праве общей долевой собственности в равных долях.

Судом было установлено, что спорная квартира была приобретена сторонами в перепланированном состоянии, при этом было достигнуто соглашение о порядке пользования жильем, в соответствии с которым

---

<sup>232</sup> Постановление Президиума Московского городского суда от 25 февраля 2011 г. по делу № 44г-24

ответчице, страдающей хронической астмой, по состоянию здоровья была предоставлена комната площадью 10,6 кв. м, находящаяся на теневой стороне дома, имеющая выход на балкон, расположение данной комнаты позволило иметь ответчице доступ к свежему воздуху. В пользование истца была выделена комната площадью 9,0 кв. м, а истцу – комната площадью 14,3 кв. м. Этот сложившийся между сторонами порядок пользования жилым помещением сохранялся более трех лет<sup>233</sup>. Данный срок существования порядка пользования суд счел достаточным.

Срок существования фактического порядка пользования может быть и более длительный. Например, истец К. И. обратился в суд с иском к ответчикам К. М., Ф. об определении порядка пользования квартирой, закрепив за ним комнату размером 19,0 кв. м, за ответчиком К. М. комнату размером 9,6 кв. м, мотивировав свои требования тем, что истец и ответчик К. М. (родная сестра) являются собственниками спорной квартиры (по 1/2 доле квартиры). С момента регистрации в спорной квартире истец занимал комнату размером 19,0 кв. м, с 2007 года ответчик К. М. проживает в спорной квартире. В 2008 году, когда истец был в санатории, ответчик К.М. перенесла все его вещи в комнату размером 9,6 кв. м, в большой комнате вставила замок в дверь, чем чинит истцу препятствия в пользовании данной комнатой.

Удовлетворяя иск К. И. и отказывая в удовлетворении встречного иска К. М., суд исходил из того, что истец К. И. с момента вселения в квартиру в 1975 году занимал комнату размером 19,0 кв. м, является инвалидом 1 группы и страдает тяжелыми хроническими заболеваниями, а потому нуждается в дополнительных метрах жилого помещения для установки необходимых тренажеров.

Факт проживания истца К. И. в комнате размером 19,0 кв. м до вселения ответчика К. М. (прибыла из Воронежа) в спорную квартиру

---

<sup>233</sup> Обзор судебной практики Верховного суда Республики Татарстан по гражданским делам за 4 квартал 2009 года.

подтверждается также показаниями свидетеля К. Е., допрошенной судом первой инстанции.

Доказательств того, что истец К. И. и ответчик К. М. пришли к соглашению в отношении порядка пользования квартирой, согласно которому истец К. И. занимает комнату размером 9,6 кв. м, а ответчик К. М. – комнату размером 19,0 кв. м, ответчиком К. М. не представлено<sup>234</sup>.

Данный пример судебной практики иллюстрирует те факты, что, во-первых, установленный порядок – это правила пользования жилым помещением, сложившиеся с течением времени. Новый собственник может либо присоединиться к этим уже существующим правилам, либо попытаться договориться о новых, причем преимущество будет именно за теми правилами, которые уже сложились. Во-вторых, сложившийся порядок может доказываться любыми средствами доказывания, в том числе и свидетельскими показаниями.

При обобщении практики разрешения споров по поводу определения порядка пользования общим жилым помещением отчетливо выявляется, что последствием неучета фактического порядка пользования помещением является отмена судебного решения. Так, суд надзорной инстанции мотивировал отмену решений мирового судьи и районного суда тем, что «принимая новое решение об изменении установленного судебным решением порядка пользования квартирой и о перераспределении жилых комнат, выделении Н. комнаты 12,7 кв. м суд апелляционной инстанции исходил из наличия в собственности Н. 2/5 доли в спорной квартире. В решении имеется ссылка на п. 37 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» от 1 июля 1996, вопреки которому доводы А. о сложившемся фактическом порядке пользования квартирой, где в комнате площадью 12,7 кв. м

---

<sup>234</sup> Определение Московского городского суда от 6 декабря 2010 г. по делу № 33-37932 .

проживает замужняя дочь А. и Н. – И., суд апелляционной инстанции оставил без внимания».<sup>235</sup>

Отношения общей собственности – это сложноструктурированные отношения, в которых переплетаются не только материальные составляющие, но и эмоциональные, психологические, что особенно очевидно, когда общей вещью выступает жилое помещение. Важным моментом является то, что, с одной стороны, сособственники пользуются общей вещью продолжительный период времени, проживают в «общем доме» и, безусловно, обзаводятся общими правилами поведения, делающими возможным такое проживание. С другой стороны, каждый из сособственников не лишен возможности продать свою долю и тем самым впустить в устоявшийся мир нового члена, что может разрушить стабильность отношений и комфорт проживания.

Права владения, пользования и распоряжения осуществляются сособственниками в праве общей долевой собственности на договорной основе, однако детальное регулирование не осуществлено действующим ГК РФ, что порождает серьезные проблемы на практике, так как такой договор зачастую отсутствует между сособственниками. Поэтому категория «фактически сложившегося порядка пользования общим имуществом» – это гарантия сохранения установленных правил общежития, так как суд, принимая решение об определении порядка пользования общей вещью, ориентируется, прежде всего, на нее.

Анализ судебной практики позволяет выделить признаки «фактически сложившегося порядка пользования»:

- 1) Это правила поведения, которые касаются всех аспектов совместного общежития граждан в одном жилом помещении.
- 2) Данные правила должны существовать продолжительное время.

---

<sup>235</sup> Обзор судебной практики по гражданским делам за август 2004 года (подготовлено Белгородским областным судом) // Информационный бюллетень Белгородского областного суда. 2004. № 10.



3) Могут устанавливаться как сторонами отношений общей собственности, так судом.

4) Распространяют свое действие на правопреемников.

5) Сложившийся порядок может не соответствовать долям в праве общей собственности.

6) Правовое значение сложившегося порядка пользования жилым помещением достаточно высоко, так как его игнорирование при определении порядка пользования общим имуществом приводит к отмене судебного решения.

В результате проведенного исследования можно прийти к выводу, что фактически сложившийся порядок пользования – это установленные сторонами или судом правила пользования общим имуществом, существующие продолжительное время и не всегда соответствующие долям в праве общей собственности, распространяющиеся на лиц, присоединившихся к отношениям общей собственности после их возникновения, подлежащие обязательному учету при вынесении судебного решения<sup>236</sup>.

## **1.2. Соглашение об определении порядка владения, пользования и распоряжения общей вещью**

Право общей долевой собственности в качестве основы отношений между сособственниками в определении порядка владения и пользования имуществом предполагает наличие соглашения. Данное соглашение должно определять порядок осуществления субъективного права собственности на общую вещь.

---

<sup>236</sup> Филатова У. Б. О судебной практике разрешения споров, связанных с определением гражданами порядка пользования общими жилыми помещениями // Арбитражный и гражданский процесс . 2011. № 12. С. 30–33.

Договорное регулирование отношений между собственниками широко применяется и имеет достаточное правовое регулирование в странах германского права, в первую очередь, в отношении недвижимого имущества. Так, согласно §§ 746, 1010 ГГУ договор между собственниками в отношении недвижимого имущества может быть зарегистрирован собственниками в поземельной книге, в этом случае он будет действителен для третьих лиц, приобретающих долю в будущем. Данный договор является гарантией бесконфликтного существования общности даже при смене собственника доли.

Отсутствие регистрации правил внутреннего регулирования в поземельной книге влечет недействительность этих правил в отношении третьих лиц. Немецкая судебная практика исходит из того, что если продавец доли принял на себя обязательство из внутренних правил и не зарегистрировал их в поземельной книге, он несет ответственность за неисполнение правил общности, так как, подписывая их, он должен был понимать, что они имеют значение и для приобретателей доли в будущем. Это является основанием для привлечения его к ответственности.

Аналогичные нормы существуют в Австрийском и Швейцарском гражданских кодексах.

ГК РФ неоднократно упоминает о наличии такого договора, например п. 3 ст. 245, п. 1 ст. 246, п. 1 ст. 247, ст. 248, ст. 252, но не определяет его существенные условия и форму, и вообще всегда упоминание об этом соглашении осуществляется как бы вскользь. На наш взгляд, договор заслуживает более детальной регламентации и в некоторых случаях обязательности его заключения, которая бы отвечала интересам собственников и облегчила бы разрешение споров в суде.

Аналогичной позиции придерживаются авторы Концепции развития гражданского законодательства. В числе необходимых доработок института общей собственности была названа, в частности, целесообразность разработки развернутых правил, касающихся «соглашения о порядке

владения и пользования общим недвижимым имуществом. Такое соглашение должно заключаться в письменной форме и по желанию собственников может быть зарегистрировано в ЕГРП. Если собственники зарегистрировали в ЕГРП соглашение о владении и пользовании общим недвижимым имуществом, то условия этого соглашения должны быть обязательны для последующих приобретателей долей в праве собственности».

Продолжая линию, обозначенную в концепции, ст. 277 проекта ГК РФ<sup>237</sup> закрепляет, что «владение и пользование вещью, находящейся в долевой собственности, если иное не установлено законом, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом. В пунктах 4 и 5 данной же статьи предусмотрено, что «соглашение участников долевой собственности о владении и пользовании вещью должно быть заключено в письменной форме.

Каждый из участников долевой собственности вправе требовать внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество условий соглашения о владении и пользовании недвижимой вещью.

При переходе доли в праве собственности на недвижимую вещь к другому собственнику или третьему лицу соглашение о владении и пользовании этой вещью прекращается, если условия этого соглашения не внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество».

Эта новелла имеет очень большое значение, поскольку предлагаемая норма создает гарантию стабильности в отношениях общей долевой собственности, так как стороны будут уверены, что смена собственника доли не повлияет на осуществление их субъективного права собственности. Также для приобретателя доли будет гарантия, что, приобретая ее, он

---

<sup>237</sup> О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Проект Федерального закона № 47538-6 (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

получает вполне отлаженный механизм осуществления его субъективного права, поскольку новому сособственнику могут чиниться со стороны уже существующих участников отношений различные препятствия, чему есть многочисленные подтверждения в судебной практике<sup>238</sup>. Так, например, Д. Ф. Габдулкабирова обратилась к мировому судье Советского района города Нижнего Новгорода с иском к сособственникам по коммунальной квартире об устранении препятствий в пользовании общим имуществом, компенсации морального вреда, взыскании судебных расходов.

В обоснование своих требований истица указала, что она является собственником комнаты в коммунальной квартире. С момента её вселения в комнату жильцы других комнат стали чинить ей препятствия в пользовании ванной и туалетом, не пуская её в эти помещения.

Всего в квартире имеется тридцать комнат. Комнаты расположены по обеим сторонам общего коридора. Её комната располагается в самом конце коридора. В квартире три секции, в каждой из которых расположены туалет и ванна. Секции отделяются дверями от общего коридора. Жильцы закрывают двери секции, в которых расположены ваннные комнаты, на ключи. Причём у каждой секции разные ключи. Когда она покупала комнату, бывшая собственница передала ей ключ от одной из секций с туалетом с ванной. Этими же ванной и туалетом пользуются собственники соседних комнат. К моменту её вселения в комнату, жильцы этих комнат сменили замок на двери, ведущей в ванную комнату с туалетом, а ей его дать отказываются.

Жильцы других комнат также не дают ей ключи от секции с ванной и туалетом, хотя эти ванна с туалетом являются ближайшими к её комнате. Кроме того, они сделали перепланировку и установили перегородку в коридор таким образом, что отгородили свои комнаты, а также её комнату и часть коридора. Установили железную дверь, запирающуюся на

---

<sup>238</sup> Филатова У. Б. Соглашение об определении порядка владения и пользования вещью в праве общей долевой собственности в аспекте модернизации правового регулирования // Вопросы экономики и права. 2013. № 5. С. 35.

ключ. В отгороженной части коридора по всей длине коридора установлены навесные ящики, кухонные шкафы, где хранятся их вещи. За её дверью шкафы установлены таким образом, что она полностью дверь открыть не может, только на 90 градусов. Из-за малого пространства в коридоре при въезде в комнату пришлось разбирать полностью всю мебель.

Единственная ванная с туалетом, куда она может ходить, располагается рядом с дальними комнатами, но на ночь эту секцию также закрывают на ключ. Когда она днём пользуется ванной и туалетом – постоянно ругаются, отключают воду в ванной, выламывают дверь.

Судом было установлено, что со стороны истицы были предприняты все доступные меры и средства для урегулирования вопроса её доступа к местам общего пользования, а именно путем переговоров с ответчиками, а в дальнейшем путем обращения ее в различные инстанции. В связи с нерешением данного вопроса истица была вынуждена обратиться с данным иском в суд.

Безусловно, лишение собственника комнаты в коммунальной квартире доступа к местам общего пользования причинило истице как физические, так и нравственные страдания.

При определении размера компенсации морального вреда суд учитывал обстоятельства, при которых были причинены физические и нравственные страдания, степень вины и характер причиненных физических и нравственных страданий, их продолжительность, а также учитывал принцип разумности и справедливости, и определил размер компенсации морального вреда в 5000 рублей, подлежащий взысканию в пользу истицы с ответчиков в равных размерах (по 1000 рублей с каждого)<sup>239</sup>.

Таким образом, значение договора о порядке пользования общей вещью велико как для участников, заинтересованных в сохранении общей

---

<sup>239</sup> Дело №2-3134/2010 Советского районного суда города Нижнего Новгорода // [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: <http://rospravosudie.com/act-reshenie-po-isku-ob-ustranении-prepyatvii-v-polzovanii-obshhim-imushhestvom-v-kommunalnoj-kvartire-kompensacii-moralnogo-vreda-vzyskanii-moxova-lyubov-ivanovna-12-04-2011-prochie-iskovye-dela-s>

вещи, так и для участника, решившего продать долю, и для лица, ее приобретающего, повышает оборотоспособность доли, а значит, будет мотивировать участников отношений осуществлять государственную регистрацию его условий. Другое дело, что законом не предусмотрено какой-либо особой ответственности за нарушение условий такого договора, а значит, действуют общие нормы о возмещении убытков и компенсации морального вреда. Убытки собственнику не всегда удастся доказать и не всегда они есть, а по компенсации морального вреда судебная практика сложилась таким образом, что суды считают, что физические и нравственные страдания по такой категории дел могут быть оценены максимум в 5000 рублей. Как в приведенном выше примере, причем обосновывается эта позиция принципами «разумности и справедливости». Судебная практика в отношении нарушений субъективного права собственности должна быть изменена в сторону значительного увеличения размера компенсации морального вреда, взыскание которого с ответчика было бы ощутимым для него и не вызывало больше желания причинять физические и нравственные страдания иным собственникам, уважая их право собственности, разумно и добросовестно осуществляя свое.

Кроме того, хотелось бы обратить внимание, что ст. 8.1. ГК РФ не предусматривает государственную регистрацию «условий соглашения», как это определено в ст. 277 Проекта ГК, а допускает, что «в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации». Как разъясняется в письме Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству ГД ФС РФ, «с учетом приведенного в статье 1 федерального закона о регистрации прав содержания понятия ограничения (обременения), к ограничениям (обременениям) прав отнесены установленные законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условия,

запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности, и в том числе аренда»<sup>240</sup>. Причем если в статье 8.1. ГК ограничения и обременения перечисляются как самостоятельные и разные понятия, то в письме термин «обременения» взят в скобки после термина «ограничения», что наводит на мысль о тождественности терминов. Думается, что в будущем это будет поводом для научных дискуссий. Также в качестве оснований для наступления последствий обременяющих сторон названы закон и решение уполномоченных органов, но не названо соглашение сторон, хотя и приведен в качестве примера договор аренды. Но исходя из общего смысла нормы ст. 8.1. ГК РФ и иностранного опыта регистрации условий соглашения о порядке пользования и владения недвижимой вещью, условия соглашения, определяющего порядок владения и пользования общей вещью, должны регистрироваться в качестве обременений вещи.

Обращаясь вновь к ст. 277 Проекта ГК РФ, хотелось бы отметить, что при условии сохранения принципа единогласия, который не позволяет принимать решения в большинстве случаев, судебные органы будут достаточно часто сталкиваться с рассмотрением данной категории дел. В связи с этим встает вопрос о правовой природе решения суда, можно ли в данном случае считать, что суд определил условия соглашения как договора или он установил правила пользования, но как условия соглашения это квалифицировано быть не может. В последнем случае это решение суда никакие последствия для третьих лиц влечь не должно, поскольку обладает принудительной силой только в отношении конкретных сторон по конкретному делу. Это очень важно, поскольку в ситуации, когда стороны договориться не могут, а суд не вправе устанавливать порядок пользования,

---

<sup>240</sup> О государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в связи с вступлением в силу с 1 марта 2013 года Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: Письмо Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству ГД ФС РФ от 22.01.2013 № 3.3-6/94 // Официальные документы. 2013. № 9.

который бы распространял требования на третьих лиц, ценность нормы о регистрации условий соглашений значительно утрачивается. Не установив механизма согласования воли на основе принципа большинства, случаи достижения соглашения и формирования договора будут единичными. На наш взгляд, необходимо распространить на соглашение о порядке владения и пользования положения ст. 445 ГК РФ о заключении договора в обязательном порядке. В таком случае суд будет не просто формировать порядок, а помогать сторонам в согласовании условий договора, которые впоследствии можно распространять на приобретателей доли в будущем посредством государственной регистрации условий такого соглашения.

Данный порядок позволит на любом этапе формирования договора обращаться в суд как для целей понуждения к заключению договора, так и для целей установления наиболее разумных и справедливых условий соглашения. Думается, что придание обязательности такому договору будет соответствовать и интересам сторон и не нарушит основные начала гражданского законодательства, поскольку абз. 2 п. 1 ст. 421 ГК РФ допускает только в случаях, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК, законом или добровольно принятым обязательством. На наш взгляд, сам факт обладания вещью на праве общей долевой собственности накладывает ограничения и необходимость, а значит, и обязанность договариваться.

Нельзя не обратить внимание на то, что пункт 2 анализируемой статьи Проекта ГК РФ содержит норму, согласно которой «участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части вещи, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся частью вещи, приходящейся на его долю, соответствующей компенсации, если иное не предусмотрено законом».

Хотелось бы отметить, что сторонам достаточно редко удается прийти к сколь-нибудь разумному соглашению, потому что, как правило, это



«враждующие стороны», разведенные супруги, ссорящиеся из-за наследства наследники и т.д. Но существуют примеры логичных и разумных соглашений о порядке владения и пользования.

Так, например, Октябрьским районным судом г. Иркутска рассматривалось дело о признании права собственности в порядке наследования на жилой дом, общая полезная площадь которого составляет 46,5 кв. м., жилая – 29 кв. м. Право собственности на данный объект было признано за тремя наследниками в равных долях. Размеры дома не позволяли использовать его всем собственникам одновременно. Кроме того, двое из собственников долей имели на праве собственности иные жилые помещения. Мировым соглашением между ними был установлен порядок владения и пользования общим долевым имуществом, согласно которому один из сособственников осуществляет пользование и владение домом и полностью несет все расходы, связанные с его содержанием, ремонтом, эксплуатацией и налогообложением. Распоряжение жилым домом осуществляется по согласию всех сособственников, одному из них может быть выдана доверенность на совершение определенных действий. Доверенность должна быть удостоверена нотариусом.

Стороны не имеют права в одностороннем порядке вносить изменения в порядок пользования и распоряжения общим имуществом, установленный в соглашении<sup>241</sup>.

Такое соглашение является в некотором смысле примером возможного варианта осуществления субъективного права долевой собственности, где двое из сособственников отказались от правомочия пользования в пользу одного из обладателей доли, поскольку не нуждались в жилом помещении. От права же распоряжения отказа не было, и в случае продажи дома из стоимости его будет осуществлена выплата соответствующих долей. Однако абз. 2 п. 2 ст. 277 Проекта ГК РФ предусматривает, что «условия соглашения

---

<sup>241</sup> Дело № 2-775/ 2011 г. Архив Октябрьского районного суда г. Иркутска

о владении и пользовании недвижимой вещью, предусматривающие предоставление сособственнику во владение и пользование части вещи, явно несоразмерной его доле в праве собственности, ничтожны». Думается, что данное решение законодателя необоснованно, что связано как минимум с тремя моментами. Во-первых, это противоречие принципу свободы договора. Во-вторых, почти всегда, особенно это касается жилых помещений, не представляется возможным с точки зрения технических особенностей жилого помещения использовать его в точном соответствии с долями. В-третьих, абзац 1 того же пункта этой же статьи предусматривает возможность требовать от других участников, владеющих и пользующихся частью вещи, приходящейся на его долю, соответствующей компенсации.

В целом норму, закрепленную в пунктах 4 и 5 ст. 277 Проекта, можно оценить только положительно. Но, думается, необходимо детально регулировать содержание такого договора, законодательно установив его существенные условия и тем самым определив круг конкретных вопросов, по которым собственники должны достичь соглашения, что значительно бы облегчило практическое применение этой статьи. В некоторых документах судебной практики содержатся рекомендации по содержательному наполнению соглашения сособственников. Так, в п. 6 Постановления Пленума ВАС № 64 в отношении общего имущества здания отмечается, что по решению собственников помещений, принимаемом в порядке, предусмотренном статьями 44 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации, может устанавливаться режим использования общего имущества здания, в частности отдельных общих помещений.

В качестве особенностей режима пользования могут быть установлены: порядок проведения ремонтных работ в помещениях общего пользования, участие собственников помещений в расходах на содержание общего имущества, использование средств, полученных от сдачи общего имущества

здания в аренду<sup>242</sup>.

Перечень условий соглашения может выглядеть следующим образом. К существенным условиям данного соглашения можно отнести сам порядок реализации правомочия владения и пользования общей вещью, понимаемый как механизм реализации субъективного права собственности на долю в общем имуществе. Перечень обычных условий может выглядеть следующим образом:

1. Порядок и способ принятия решений, касающихся владения и пользования имуществом. (Определение круга вопросов, требующих единогласного решения, кроме предусмотренных законодателем, возможность применения принципа большинства к распоряжению имуществом в виде передачи имущества в пользование.)

2. Порядок несения расходов по содержанию общей вещи.

3. Мероприятия, осуществляемые отдельным собственником.

4. Закрепление или исключение применения преимущественного права покупки.

5. Порядок осуществления правомочия пользования имуществом (пользование вещью пропорционально доле, поочередное пользование всей вещью, одновременное пользование всей вещью; пользование самими собственниками либо предоставление в пользование вещи третьим лицам). В случае пользования, пропорционального доле, должны быть обозначены реальные доли в вещи, переданные в пользование каждому из собственников. В случае повременного пользования необходимо определить периоды пользования.

6. Способ управления имуществом (самостоятельное управление либо назначение управляющего).

---

<sup>242</sup> О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

7. Процедура прекращения отношений общей долевой собственности. (Продажа вещи посредством проведения торгов или обычных мероприятий по продаже вещи, продажа среди сособственников либо среди любых лиц.) Отказ от права прекращения отношений общей собственности на определенное время.

Данный перечень вопросов – это минимум, который требует согласования для эффективного регулирования отношений между сособственниками.

В заключение хотелось бы отметить, что нормы, предусмотренные ст. 277 проекта ГК РФ, это серьезное и необходимое развитие положений ст. 247 действующего ГК РФ, однако регулирование общей долевой собственности российским гражданским правом в целом носит императивный характер, а потому договор не будет иметь значения решающего регулятора отношений.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать следующие выводы:

Первое: в праве Германии, Австрии и Швейцарии ключевая роль в индивидуальном регулировании отношений общей собственности отведена договору, который в случае регистрации его условий в поземельной книге распространяет свое действие и в отношении правопреемников лиц, его заключивших. В целом право общей собственности в странах Европы можно назвать диспозитивным, поскольку сособственники вправе урегулировать соглашением многочисленные вопросы, касающиеся функционирования общности, в том числе: пользование и управление общим имуществом, порядок и способ принятия решений, касающихся владения и пользования имуществом; порядок несения расходов по содержанию общей вещи; действия по сохранению имущества, которые вправе осуществлять любой из сособственников без предварительного согласия остальных сособственников; применение преимущественного права покупки; прекращения отношений общей долевой собственности и т.д.

Второе: необходимо расширение диспозитивности правового

регулирования в российском правовом порядке общей долевой собственности с закреплением обязательности зарегистрированных условий этого договора для правопреемников, с целью расширения возможностей использования форм гражданско-правового сообщества.

Третье: предлагается изложить ст. 247 ГК РФ (ст. 277 проекта ГК РФ) в следующей редакции:

4. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части вещи, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся частью вещи, приходящейся на его долю, соответствующей компенсации, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности.

5. Участники долевой собственности вправе также установить такой порядок владения и пользования вещью, при котором вещь (часть вещи) предоставляется во владение и пользование разным собственникам на разные периоды времени.

6. Соглашение участников долевой собственности о владении и пользовании вещью должно быть заключено в письменной форме, а в отношении недвижимого имущества в обязательном порядке по правилам, предусмотренным ст. 445 настоящего Кодекса.

7. Каждый из участников долевой собственности вправе требовать внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество условий соглашения о владении и пользовании недвижимой вещью.

При переходе доли в праве собственности на недвижимую вещь к другому собственнику или третьему лицу соглашение о владении и пользовании этой вещью прекращается, если условия этого соглашения не

внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество<sup>243</sup>.

### **1.3. Управление общей вещью в праве общей долевой собственности**

Всякая дефиниция в гражданском праве опасна, ибо мало такого, что не могло бы быть опровергнуто.

Яволен<sup>244</sup>

Иностранное законодательство, как уже отмечалось выше, особое внимание уделяет регулированию управления и пользования общей вещью. Российское законодательство ограничивает регулирование владением, пользованием и распоряжением общим имуществом. Связано это в первую очередь с разностью подходов к определению права собственности. В основу отечественной законодательной дефиниции положена триада правомочий собственника, законодатели европейских государств отталкиваются от более широкого спектра правомочий, а именно осуществления любых действий по отношению к вещи по своему усмотрению и устранения любого воздействия со стороны других лиц, с соблюдением закона и прав третьих лиц. Кроме того, иностранное законодательство руководствуется идеей экономически выгодной собственности, что без обеспечения должного уровня управления общей собственностью немислимо. В общей собственности вопросы об управлении общим имуществом имеют большее значение, чем в обычной собственности, так как в отношениях сособственности теснейшим образом переплетаются интересы, в том числе и экономические, нескольких лиц,

---

<sup>243</sup> Филатова У. Б. Договорное регулирование в праве общей собственности в контексте реформирования гражданского законодательства России на современном этапе // ГлаголЪ правосудия : сб. науч. тр. / Вост.-Сиб. филиал ФГБОУВПО «Российская академия правосудия». Иркутск, 2013. № 1 (5). С. 56–58.

<sup>244</sup> Высказывание Яволена цитируется по Липшиц Е. Э. Юридические школы и развитие правоведческой науки // Культура Византии. IV – первая половина VII в. / Отв. ред. З. В. Удальцова. М., 1984. С. 367.

поэтому регулирование порядка управления общей вещью должно осуществляться на должном уровне.

Значение термина «управление» происходит от глагола управлять, который согласно определению В. Даля означает: «управить чем, править, давая ход, направление; распорядиться, заведовать, быть хозяином, распорядителем чего, порядничать... приводить в порядок»<sup>245</sup>.

В философском смысле управление – это «элемент, функция организованных систем различной природы (биологических, социальных, технических), обеспечивающих сохранение их определенной структуры, поддержание режима деятельности, реализацию программы, цели деятельности» или «функция любой организованной системы, направленная на сохранение ее качественной определенности, на поддержание динамического равновесия со средой и на ее развитие»<sup>246</sup>.

В экономическом смысле управление представляет собой: «сознательное целенаправленное воздействие со стороны субъектов, руководящих органов на людей и экономические объекты, осуществляемое с целью направить их действия и получить желаемые результаты»<sup>247</sup>.

Несмотря на многообразие трактовок данного понятия, все они под управлением понимают действия или систему действий. Как справедливо отмечается в литературе, существуют универсальные параметры этого явления:

« - управляющее воздействие носит руководящий (организующий характер);

- оно подразумевает системность управленческой деятельности;

- управление отличает целенаправленность действий, совершаемых субъектом управления;

<sup>245</sup> Даль В. Толковый словарь живого великорусского языка. М., 1980. Т. 4. [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL:

[http://dic.academic.ru/dic.nsf/eng\\_rus/295705/%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8](http://dic.academic.ru/dic.nsf/eng_rus/295705/%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8)

<sup>246</sup> Философский энциклопедический словарь. М., 1983. Выходные данные. URL:

[http://dic.academic.ru/dic.nsf/eng\\_rus/295705/%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8](http://dic.academic.ru/dic.nsf/eng_rus/295705/%D1%81%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8)

<sup>247</sup> Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. ИНФРА-М, 2006 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

- управляющее воздействие направлено на упорядочение объекта управления»<sup>248</sup>.

Говоря о цивилистическом понимании управления, можно выделить три основные позиции. Первые две связаны с определением права собственности через триаду правомочий собственника. В данном случае управление воспринимается либо как одно из правомочий собственности в рамках триады, либо как способ, форма или аспект реализации правомочий и обязанностей собственника. Представители условно выделяемой третьей группы рассматривают управление как самостоятельное правомочие собственника наряду с существующей триадой.

Первый подход, находящий место управлению в триаде правомочий, представлен тремя позициями. Согласно первой из них управление находится в рамках распоряжения имуществом. Так, С. А. Хохлов, отмечая, что для характеристики содержания права собственности, следуя российским традициям, достаточно указать только правомочия: владение, пользование и распоряжение имуществом. По его мнению, «нет необходимости вводить четвертый элемент – управление имуществом. Управление может рассматриваться как составная часть права собственника распоряжаться имуществом»<sup>249</sup>. Этой же позиции придерживался С. С. Алексеев, указывая, что управление как категория «может быть понята только под углом зрения правомочия распоряжения»<sup>250</sup>.

Согласно второй точке зрения управление осуществляется в рамках правомочий пользования и распоряжения. Так, В. П. Камышанский отмечает, что «выделение правомочия управления дополнительно к трем правомочиям собственников, традиционно существующим в российском гражданском законодательстве, не является оправданным, поскольку эта функция

<sup>248</sup> Маркова И. В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В. Д. Рузановой. М.: Деловой двор, 2010. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>249</sup> Хохлов С. А. Право собственности и другие вещные права // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова. - М. 1998. - С. 387.

<sup>250</sup> Алексеев С. С. Право собственности. Проблемы теории - 2-е изд., перераб. и доп. М., 2007. С. 59.



собственника может быть вполне раскрыта и реализована через правомочия пользования и распоряжения. К тому же управленческие отношения ближе к административному праву, чем к гражданскому»<sup>251</sup>.

По мнению А. А. Рубанова, управление «является ключом ко всей модели прав собственности»<sup>252</sup>.

Согласно второй позиции управление понимается как форма или аспект реализации права собственности в целом.

Так, В. И. Бибиков считает, что «использование законодателем наряду с типичными правомочиями собственника (владением, пользованием и распоряжением) конструкции «управление имуществом» не вносит ничего нового в его содержание, а отражает лишь аспект его реализации»<sup>253</sup>.

Е. А. Суханов отмечает, что «теоретические попытки дополнить эту «триаду» другими правомочиями, например правомочием управления, оказались безуспешными. При более тщательном рассмотрении такие «правомочия» оказываются не самостоятельными возможностями, предоставленными собственнику, а лишь способами реализации уже имеющих у него правомочий, т.е. формами осуществления субъективного права собственности»<sup>254</sup>.

Как форму осуществления права собственности понимает управление И. В. Маркова, считающая «управление собирательной категорией, состоящей из объемов экономических возможностей владения, пользования, распоряжения, реализация которых происходит через установление тех или иных порядков принятия управленческих решений и их осуществления. Смысловая нагрузка термина «управление» заключается в том, что этот термин информирует об особых формах реализации права собственности, а не об особом титуле собственника. Таким образом, по мнению

---

<sup>251</sup> Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения. М., 2000. С. 41.

<sup>252</sup> Рубанов А. А. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности // Развитие советского гражданского права на современном этапе / Отв. ред. В. П. Мозолин. М., 1986. С. 110, 111.

<sup>253</sup> Цит. по Глинщикова Т. В. Указ соч. С. 165.

<sup>254</sup> Гражданское право России. В 2 томах. Том 1. Учебник / под ред. Е. А. Суханова. М., 2000. С. 485–486.

исследователя, управление имуществом – это форма осуществления правомочий и исполнения обязанностей собственника этого имущества»<sup>255</sup>.

Рассмотрение управления как одной из форм реализации права собственности наталкивает на мысль о возможности существования иной формы реализации права собственности, лишенной управления. Возможно ли это? К управлению совершенно справедливо относятся действия по обеспечению сохранности имущества, поддержанию его потребительских свойств, улучшению этого имущества, а также действия, направленные на увеличение стоимости имущества и извлечения прибыли. Можно ли представить осуществление права собственности без осуществления хотя бы минимального набора этих действий? Например, собственник любой квартиры, уходя, запирает дверь, не осознавая того, что совершает действия по управлению, так как его поступок направлен на обеспечение сохранности имущества. Наведение порядка, как и осуществление текущего или капитального ремонта, – это действия, направленные на поддержание потребительских свойств вещи, а значит, относящиеся к управлению этим имуществом. Таким образом, представить себе реализацию права собственности, минуя управление, невозможно. Равно как и невозможно «втиснуть» управленческие действия в рамки существующей триады правомочий.

Проблема существования триады правомочий наиболее комплексно и досконально представлена в работе К. И. Скловского «Собственность в гражданском праве», в которой ученый уверенно обосновывает случайность появления триады правомочий собственности в российском гражданском праве и характеризует ее как «тормозящий развитие юридический инструментарий, который не способен ни к собственному развитию, ни к реагированию на действительную сложность имущественных отношений в современном обществе». Автор отмечает, что «в действительности, конечно,

---

<sup>255</sup> Маркова И. В. Указ. соч. С. 11, 12.

сколько бы ни было дано правомочий собственнику, его право никогда не будет полным, поскольку всегда могут быть измышлены и обоснованы права и возможности, в «перечень» не вошедшие, а реализация собственником своей власти над вещью с тех же позиций всегда может быть квалифицирована как выходящая за рамки перечня и потому неправомерная. Поэтому само определение собственности посредством любого перечня – это знак ограничения права, прямое обнаружение потенциальной, а чаще актуальной ущербности этого права»<sup>256</sup>.

Как справедливо отмечал Е. Вольф: «только ограниченное вещное право можно описать. Для собственности же нельзя исчерпать перечислениями полноту возможного господства»<sup>257</sup>.

Впервые в отечественной цивилистике заговорили об управлении как самостоятельном правомочии собственника в отношении государственной и муниципальной собственности. Так, А. М. Турубинер включал в содержание права собственности на землю, помимо владения, пользования и распоряжения, управление и контроль<sup>258</sup>. Г. А. Аксененок относил управление к одному из элементов права социалистической собственности<sup>259</sup>. Однако указанные позиции в основном не получили поддержки в литературе.

С. А. Зинченко и Н. С. Бондарь считают, что «в реальной действительности универсализация указанной «триады» приводит к непреодолимым препятствиям, когда решается задача правового опосредования отношений собственности, теряющих чисто товарные (рыночные) начала. Ведь рассматриваемая правовая модель своими идеальными условиями должна иметь простое товарное производство и «чистую» частную собственность. Конечно, она может «работать» и за пределами таких условий, но не во все времена. В новых исторических условиях

<sup>256</sup> Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд. Перераб. и доп. М. : Статут, 2008. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>257</sup> Цит. по гл. 8, Скловский К. И. Собственность в гражданском праве // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>258</sup> Турубинер А. М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. М., 1958. С. 140.

<sup>259</sup> Аксененок Г. А. Правовое положение совхозов в СССР. М., 1960. С. 234.

она «осваивает» товарную форму отношений собственности и не более. А так как последние далеко не исчерпываются товарностью, надлежит вывести и учесть при определении права собственности и другие правомочия»<sup>260</sup>. Ученые настаивают на том, что «...по существу формируется новая модель права собственности на базе конститутивного элемента – отношений управления». При этом они считают, что «правомочие управления имманентно не входит во внутреннюю структуру содержания «чистого» (классического) права собственности в виде возможности осуществления правомочий владения, пользования и распоряжения, а является органическим продуктом развития и преодоления, «снятия» в условиях интеграции производства, регулирования рынка, консолидации и социализации общества»<sup>261</sup>.

Право управления относится к категории динамических правомочий, призванных обеспечить реализацию правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом со стороны собственника. Право управления имеет своей целью превращение возможности в действительность, т.е. введение субъективного права собственником в режим правоотношений, посредством которых оно может быть реализовано.<sup>262</sup>

Думается, что отрицать связь правомочий владения, пользования, распоряжения и управления бессмысленно. Однако правомочие управления – это всегда активная и целенаправленная деятельность, основными направлениями которой являются:

- сохранение вещи;
- поддержание потребительских свойств вещи;
- улучшение вещи;
- извлечение прибыли из вещи.

---

<sup>260</sup> Зинченко С. А. Собственность – свобода – право. Ростов-на-Дону, 1995. С. 89

<sup>261</sup> Зинченко С. А. Указ. соч. С. 91.

<sup>262</sup> Мозолин В. П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике. М., 1992. С. 54.

Управленческая деятельность всегда присутствует в праве собственности. Как справедливо отмечает И. В. Маркова, «об управлении как самостоятельном явлении имеет смысл говорить только тогда, когда возникает потребность в использовании особых, специальных механизмов организационного плана, без которых невозможно эффективное осуществление правомочий собственника. Такая потребность может быть обусловлена сложностью объекта управления, множественностью субъектов, необходимостью использования профессиональных знаний»<sup>263</sup>. В праве общей собственности доскональное регулирование процесса управления вещью необходимо, поскольку в нем пересекаются интересы нескольких лиц, причем эти лица являются обладателями самого полного вещного права и могут определять юридическую судьбу вещи, вплоть до ее уничтожения. В праве общей собственности уничтожение вещи неминуемо повлечет нарушение интересов иных собственников, что недопустимо. Отсутствие легального регулирования управления общим имуществом делает данные отношения в первую очередь экономически невыгодными. Безразличие закона к управленческому аспекту приводит к «деградации имущества, поступающего в общее пользование»<sup>264</sup>, а потому делает нежелательными отношения общей собственности ни для их участников, ни для экономики.

Думается, что правовое регулирование управления общим имуществом в праве общей долевой собственности необходимо в первую очередь в связи с учетом корпоративного характера данных отношений. «Корпоративные отношения – это отношения по формированию и реализации отношений собственности с множественным составом субъектов-собственников»<sup>265</sup>.

Н. Н. Пахомова называет правоотношения общей долевой собственности наиболее «простой» организационно-правовой формой

---

<sup>263</sup> Маркова И. В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения / под общ. ред. В. Д. Рузановой. М.: Деловой двор, 2010. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>264</sup> Утехин И. Очерки коммунального быта. 2-е изд. М., 2004. С. 89

<sup>265</sup> Пахомова Н. Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект). Монография. Екатеринбург, 2004. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

корпоративных отношений, не связанной с созданием юридического лица – корпорации»<sup>266</sup>.

Кроме того Н. Н. Пахомова отмечает, что «особенности реализации правоотношений общей долевой собственности обусловлены их потребительским характером и формами объединения деятельности собственников. Применительно к общей долевой собственности законодатель говорит не о порядке управления и ведения дел, а о порядке осуществления собственниками правомочий владения, пользования, распоряжения, главным принципом которого является принцип согласования воли собственников»<sup>267</sup>.

Однако закон имеет примеры регулирования управления общим имуществом. Так, ст. 44 ЖК РФ предусматривает, что собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, который выбирает способ управления многоквартирным домом. Этот пример доказывает, что законодатель использует категории «организация» и «управление» применительно не только к юридическим лицам, но и к иным формам объединения субъектов<sup>268</sup>.

Согласно ст. 1153 ГК РФ наследство может быть принято путем фактического вступления во владение наследственным имуществом, под которым понимаются действия по управлению, распоряжению и пользованию наследственным имуществом, поддержанию его в надлежащем состоянии, уплате налогов и т.д.<sup>269</sup> В ст. 1173 ГК РФ, посвященной вопросу о мерах по управлению наследством, указано, что, если в составе наследства имеется имущество, требующее не только охраны, но и управления, нотариус

<sup>266</sup>Пахомова Н. Н. Цивилистическая теория корпоративных отношений. Монография. Екатеринбург, 2005. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>267</sup> Пахомова Н. Н. Цивилистическая теория корпоративных отношений. Монография. Екатеринбург, 2005. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>268</sup> Пахомова Н. Н. Цивилистическая теория корпоративных отношений // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>269</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья): ФЗ от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 30.06.2008) // СЗ РФ. 2001. № 49. Ст. 4552

в соответствии со ст. 1026 ГК РФ в качестве учредителя доверительного управления заключает договор доверительного управления этим имуществом. Таким образом, категория управления не чужда общей долевой собственности и имеет случаи законодательного регулирования.

Выделение в качестве самостоятельного правомочия собственника управления, во-первых, будет соответствовать экономическому содержанию общей собственности, поскольку собственность в первую очередь категория экономическая, а значит, право должно отталкиваться от ее экономической сущности, опосредовать интересы экономики.

Во-вторых, выделение правомочия управления в дополнение к триаде правомочий собственника вполне вписывается в современную концепцию развития гражданского законодательства. Пункт 3.2. Концепции развития гражданского законодательства определяет «право собственности, как вещное право, которое дает лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении нее любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц».

В-третьих, это позволило бы также унифицировать законодательство об общей собственности, так как, например, ЖК РФ содержит понятие управление общим имуществом, а ГК РФ, регулирующий основные положения общей собственности об управлении, даже и не упоминает. Между тем управление в той же мере актуально не только для общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, но и для имущества крестьянского фермерского хозяйства, наследства, представляющего собой общее имущество, паевых инвестиционных фондов, общего имущества дольщиков при строительстве жилья и т.д.

Немецкое право предусматривает, что управление общей вещью осуществляется сообща всеми собственниками, однако данная норма сформулирована диспозитивно, и сособственники своим соглашением могут установить иное. Отдельный сособственник не уполномочен законом на

осуществление действий по управлению общей вещью на свой страх и риск. Это правило имеет между тем важное исключение, согласно которому каждый сособственник может осуществлять действия, необходимые для сохранения вещи, без согласия собственников других долей. Эти действия осуществляются до тех пор, пока управомоченный видит в этом необходимость для сохранения вещи (§ 747 ГГУ).

Осуществление мероприятий по пользованию и управлению утверждается большинством голосов. В интересах общности порядок управления и пользования может каждым сособственником быть передан на разумное усмотрение судьи (§ 745 I, II ГГУ). Это упомянутое обращение к судье является препятствием для ущемления интересов меньшинства в случае, если принятое решение не учитывает его интересы.

Немецкий закон предусматривает два исключения из применения принципа большинства при принятии решений. Изменение целевого назначения имущества возможно только на основе единогласно принятого решения. Цель использования общей вещи для каждого из сособственников – это смысл участия в общности, поэтому изменение цели использования возможно только с учетом мнения каждого из сособственников. Помимо изменения целевого назначения общего имущества единогласно должно быть принято решение о распоряжении общей вещью.

ГК Австрии регулирует управление долевой собственностью нормами § 833, которые разграничивают обычное и чрезвычайное управление.

Для осуществления обычного управления действует принцип большинства, которое определяется не по количеству лиц, а по величине долей. К мерам обычного управления относятся необходимые действия, направленные на содержание вещи и поддержание ее потребительских качеств, осуществляемые в интересах всех сособственников и не требующих особых затрат<sup>270</sup>.

---

<sup>270</sup> OGH in MietSLG 39.058.



Критерий разграничения обычного и чрезвычайного управления нечетко сформулирован законодателем, потому является поводом для судебных споров. Анализ судебной практики показывает, что к обычным мероприятиям по управлению кроме всех мер по содержанию общего имущества относят, в том числе, расторжение договора аренды с арендатором общего имущества, принятие решения о назначении управляющего,<sup>271</sup> текущий ремонт, включая изменения имущества посредством осуществления строительных мероприятий, которые вытекают из простого поддержания целевого назначения вещи<sup>272</sup>.

К чрезвычайным мерам по управлению относятся улучшение имущества и изменение его целевого назначения, в том числе: заключение на более длительный, чем обычно, срок или на необычных условиях договора аренды общего имущества<sup>273</sup>, регулирование вопросов пользования общей вещью<sup>274</sup>, а также осуществление строительных мероприятий, касающихся основополагающих конструкций дома<sup>275</sup>.

Наибольшая дифференциация действий по управлению осуществляется швейцарским законодательством, которое выделяет пять видов управленческих мероприятий, а именно:

**1. Необходимые действия** по управлению – это все действия, необходимые для извлечения прибыли из вещи и недопущения ухудшения ее состояния. Кроме того к этой группе относятся необходимые строительные мероприятия (ст. 647 ГК Швейцарии), ремонт, восстановление или реконструкция, которые являются обязательными для нормального функционирования вещи и получения прибыли. Примером других необходимых действий по управлению являются расчет по ипотеке, покупка корма для животных, назначение представителя и т.д.

---

<sup>271</sup> Feil E. Miteigentum: Eine systematische Darstellung für die Praxis. Wien, 1997. S. 12.

<sup>272</sup> OGH von 25.04.1950 № RS0013437 // in JB1 1987, 445.

<sup>273</sup> OGH von 28.08.1973 № RS0007630 // in NZ 1990, 276.

<sup>274</sup> OGH von 29.09.1998 № 5Ob167/98i // in wobl 1994, 26.

<sup>275</sup> OGH von 16.02.1993 № 5Ob150/92 // in SZ 6/297.

**2. Срочные действия** по управлению, то есть те, которые должны быть предприняты незамедлительно, если угрожает риск наступления убытков или ухудшения имущества. Например, срочный ремонт канализации или крыши. Такие действия могут предприниматься любым собственником.

**3. Обычные действия** по управлению (ст. 647 ГК Швейцарии). Они направлены либо на получение прибыли от общей вещи, либо на предотвращение вреда (убытков). Это целенаправленные действия, предпринимаемые собственниками при нормальном течении дел, находятся в интересах каждого из них и не требуют особых расходов. Они могут осуществляться каждым собственником до тех пор, пока иное не будет установлено соглашением сторон.

**4. Важные действия** по управлению (ст. 647 ГК Швейцарии) – это полезные действия по управлению, не относящиеся к обычным, а также строительным мероприятиям. Для осуществления важных мероприятий по управлению необходимо квалифицированное большинство голосов собственников.

**5. Строительные мероприятия** (например, строительство системы центрального отопления или установка необходимого оборудования). Строительные мероприятия также подлежат дифференциации:

**необходимые** строительные мероприятия, для осуществления которых необходимо принятие решения большинством голосов собственников либо решение суда. В предпринимательской сфере может быть установлен другой кворум;

**полезные** – это объективно полезные строительные мероприятия, решение об осуществлении которых принимается также большинством голосов;

**роскошные** строительные мероприятия. Для их осуществления требуется единогласное решение.

Порядок управления законодательно урегулирован в отношении необходимых и срочных мероприятий (ст. 647 II ГК Швейцарии), однако

регулирование имеет диспозитивную природу и может быть изменено единогласным решением, которое в отношении недвижимого имущества подлежит регистрации в поземельной книге.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать следующие выводы:

Первое: право Германии, Австрии, Швейцарии и Франции содержит нормы права общей собственности, регулирующие процесс управления общим имуществом. К управлению относятся необходимые действия, направленные на содержание вещи и поддержание ее потребительских качеств, осуществляемые в интересах всех сособственников и не требующих особых затрат, а так же действия направленные на улучшение имущества и изменение его целевого назначения. Причем управленческие мероприятия подлежат строгой классификации (Германия и Австрия – обычное и чрезвычайное управление; Швейцария – необходимые действия по управлению, срочные, обычные, важные и строительные управленческие мероприятия; Франция – меры, направленные на сохранение имущества, срочные меры, иные действия в общих интересах). В зависимости от вида управленческих решений для их принятия применяется либо принцип большинства, либо единогласия.

Второе: российское право общей собственности не содержит общих норм, регулирующих порядок осуществления или содержание управленческих мероприятий. Необходимость дополнения российских норм об общей собственности нормами, об управлении общим имуществом обусловлена: во-первых, экономическим содержанием; во-вторых, неохваченностью всех возможных действий сособственника классической триадой правомочий собственности; в-третьих, необходимостью унификации гражданского законодательства<sup>276</sup>.

---

<sup>276</sup> Филатова У. Б. Управление общим имуществом в праве общей долевой собственности в России и странах немецкоязычного правового круга // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. 2 (137). С. 94–104.

#### **1.4. Полномочия одного сособственника в отношении общей вещи**

Общее имущество требует совершения действий по содержанию, поддержанию его целевого назначения, ремонту, управлению и проч. Все эти мероприятия по смыслу ст. 247 ГК РФ должны осуществляться по единогласному решению всех сособственников, что возможно не всегда. Существуют экстренные случаи, которые требуют немедленного реагирования хотя бы со стороны одного из сособственников. В данной ситуации сособственник должен быть наделен полномочиями, которые бы позволили ему осуществлять действия от имени всей общности долевых собственников с распределением расходов по их совершению. Помимо экстренных ситуаций существует также обычное, нормальное течение дел, подразумевающее необходимость текущего или капитального ремонта вещи, генеральной уборки, профилактического осмотра и т.п. Если один собственник настаивает на проведении таких мероприятий, то без поддержки остальных он не сможет их реализовать, кроме как за свой счет. Но даже если он готов будет осуществить их за свой счет, все равно остальные сособственники могут быть против. Все это приводит к невозможности осуществления необходимых действий, которые направлены на поддержание целевого назначения общей вещи, сохранение ее стоимости.

В гражданском праве России специальная норма, разрешающая долевному собственнику действовать в общих интересах, существует в отношениях между товарищами. Если товарищ совершил от имени всех участников сделки, в отношении которых его право на ведение общих дел было ограничено, либо заключил в общих интересах сделки от своего имени, он может требовать возмещения произведенных им за свой счет расходов, если имелись достаточные основания полагать, что эти сделки были необходимы в интересах всех товарищей (п. 4 ст. 1044 ГК РФ). Эта норма обусловлена «спецификой отношений простого товарищества и отличается

от отношений представительства, где выход представителя за пределы своих полномочий создает права и обязанности по такой сделке для него лично, если только представляемый впоследствии прямо не одобрит данную сделку (ст. 183 ГК РФ)<sup>277</sup>.

Статья 183 ГК РФ «Заключение сделки неуполномоченным лицом» предусматривает, что при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемый) впоследствии прямо не одобрит данную сделку. До одобрения сделки представляемым другая сторона путем заявления совершившему сделку лицу вправе отказаться от нее в одностороннем порядке, за исключением случаев, если при совершении сделки она знала или должна была знать об отсутствии у совершившего лица полномочий либо об их превышении. Последующее одобрение сделки представляемым создает, изменяет, прекращает для него гражданские права и обязанности по данной сделке с момента ее прекращения, т.е. одобрение сделки приравнивается к предоставлению соответствующего полномочия.

Если представляемый отказался одобрить сделку или ответ на предложение представляемому ее одобрить не поступил в разумный срок, другая сторона вправе потребовать от неуполномоченного лица, совершившего сделку, исполнения сделки либо вправе отказаться от нее в одностороннем порядке и потребовать от этого лица возмещения убытков. Убытки не подлежат возмещению, если при совершении сделки другая сторона знала или должна была знать об отсутствии полномочий либо об их превышении (п. 3 ст. 183 ГК РФ)<sup>278</sup>.

Глава 50 ГК РФ «Действия в чужом интересе без поручения», так же

---

<sup>277</sup> Щукина Е. М. Содержание обязательства, возникающего из договора простого товарищества // Проблемы современной цивилистики: Сборник статей, посвященных памяти профессора С. М. Корнеева / отв. ред. Е. А. Суханов, М. В. Телюкина. М.: Статут, 2013 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>278</sup> Андреев В. К. Представительство. Доверенность // Нотариус. 2013. № 3. С. 20 – 25.

как и ст. 183 ГК РФ, правовые последствия привязывает к последующему одобрению действий со стороны представляемого. Пункт 1 ст. 983 ГК РФ устанавливает, что как только действующему лицу стало известно о неодобрении, оно должно немедленно прекратить совершение действий, в противном случае все последствия последующих действий будут ложиться на него самого. Заинтересованное лицо не будет считаться обязанным по этим действиям ни в отношении совершившего их, ни в отношении третьих лиц. Это означает, что, если после неодобрения лицо, совершающее действия, понесет какие-либо расходы, эти расходы не подлежат возмещению. Если оно, несмотря на неодобрение заинтересованного лица, совершит какую-либо сделку, то обязанности по этой сделке будут ложиться на него самого, а не на лицо, в интересах которого оно действовало<sup>279</sup>.

Хотелось бы также обратить внимание, что в представительстве в чужом интересе представитель должен действовать в чужом интересе, в ситуации с общей собственностью он неминуемо преследует и свои собственные. «Намерение гестора получить выгоду исключительно для себя в литературе оценивается как обстоятельство, исключающее обязанность хозяина перед гестором»<sup>280</sup>.

Таким образом, отечественное законодательство допускает правомерное осуществление действий одним из собственников в общих интересах только в отношениях простого товарищества. Во всех остальных случаях действия собственника подпадают под влияние норм о действиях в чужом интересе без поручения, что не может в полной мере отражать специфику отношений общей собственности, хотя отчасти и устраняет пробел в правовом регулировании.

Иностранное законодательство предусматривает в виде исключения

---

<sup>279</sup> Яковлев В. Ф. Избранные труды. Гражданское право: История и современность . Книга 2. Т. 2. М. : Статут, 2012. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>280</sup> Токар Е. Я. Предпринимательство и представительство: тенденции и проблемы правового регулирования. М.: Юрист, 2008. 134 с.

возможность сособственнику осуществлять управление общей вещью. Так, в немецком праве каждый сособственник может осуществлять действия, необходимые для сохранения вещи, без согласия собственников других долей. Эти действия осуществляются до тех пор, пока управомоченный видит в этом необходимость для сохранения вещи (§ 747 ГГУ).

Швейцарское право разрешает любому из собственников осуществлять срочные и обычные действия в отношении общего имущества. Срочные действия по управлению, то есть те, которые должны быть предприняты незамедлительно, если угрожает риск наступления убытков или ухудшения имущества. Например, срочный ремонт канализации или крыши. Обычные действия по управлению направлены либо на получение прибыли от общей вещи, либо на предотвращение вреда (убытков). Это целенаправленные действия, предпринимаемые сособственниками при нормальном течении дел, находятся в интересах каждого из них и не требуют особенных расходов. Они могут осуществляться каждым сособственником до тех пор, пока иное не будет установлено соглашением сторон.

Швейцарское законодательство важное место отводит гарантии обеспечения содержания общей вещи, которая должна исключать отношение к общей вещи как к ничьей. Кроме того, определен вопрос о компетенции и распределении расходов. «Если бы гарантия не была дана, тогда теряется смысл общей собственности как длительных отношений, и она использовалось бы только как переходный этап. Общая собственность содержит потенциал длительных отношений, поэтому такая гарантия должна предоставляться. Гарантия содержания общей вещи будет только тогда, когда каждый сособственник вынужден нести расходы по содержанию<sup>281</sup>.

Гарантия содержания общей вещи основана на принципе существования интереса в общей собственности, а именно: содержание вещи может осуществляться так долго, как, по крайней мере, один из

---

<sup>281</sup> Schneider B. S. 43.

собственников этого желает. Если один из сособственников хочет осуществлять мероприятия по содержанию вещи, то его желание должно быть гарантировано, посредством закрепления законодательной возможности предпринимать действия против большинства. Так, собственник может самостоятельно осуществлять такие мероприятия, в которых вещь нуждается, для того чтобы ее полезные свойства не терялись.

Понятие «необходимых мероприятий» можно обнаружить и в других областях швейцарского частного права. Например, компенсация «необходимых расходов» при осуществлении действий в чужом интересе, при неосновательном обогащении, добросовестном и недобросовестном владении и т.д. Во всех названных случаях определяется необходимость таких расходов и размер суммы, которую должен возместить должник. § 422 Обязательственного права регулирует порядок возмещения этих расходов, затраты на необходимые и полезные мероприятия должны быть возмещены, все другие улучшения должны быть переданы в случае их делимости. Природа ситуации такова, что расходы возмещаются, после того как действия были осуществлены. В этом и состоит отличие от общей собственности, в которой, напротив, сначала оговариваются виды действий и размер расходов. Во вторую очередь решается вопрос о распределении расходов. «Этот принцип имеет модифицированное действие, так как распределение расходов принципиально основано по долям. Способность к модификации этого критерия проявляется в том, что можно отступить от размера долей при распределении расходов исходя из степени полезности мероприятий для конкретного сособственника, который в этих мероприятиях больше нуждается для пользования общей вещью»<sup>282</sup>.

Возможность осуществления одним из сособственников действий в отношении общего имущества закреплена и во французском праве. Гражданский кодекс Франции в ст. 815-3 утверждает общий принцип,

---

<sup>282</sup> Meier-Hayoz A. Schweizerisches Privatrecht Vorbem. 646-654, S. 253.



согласно которому: «Сделки по управлению и распоряжению общим имуществом осуществляются с согласия всех собственников». Тем не менее в ст. 815-2 предусмотрена возможность одного собственника предпринять необходимые меры для сохранности имущества. Он вправе для этого использовать имеющиеся у него денежные средства общей собственности, и он считается правомочным свободно ими распоряжаться по отношению к третьим лицам. В отсутствие средств общей собственности он вправе обязать своих собственников принять участие в необходимых расходах вместе с ним.

Французский закон предусматривает возможность предпринимать не только сделки, направленные на сохранение общего имущества, но и иные сделки, в которых один из собственников видит интерес для общности, минуя несогласие остальных. Так, у собственника имущества существует возможность по уполномочию судьи самостоятельно заключить сделку, требующего согласия другого собственника, если отказ последнего ставит общие интересы под угрозу. Сделка, заключенная в соответствии с условиями, предусмотренными в разрешении суда, имеет силу и в отношении собственника, согласие которого не было получено (ст. 815-5). Председатель суда большой инстанции вправе предписать или разрешить любые срочные меры, которые требуют общие интересы. Он вправе, в частности, разрешить собственнику получить от должников, имеющих обязательства в отношении общей собственности, или от депозитариев средств этой собственности денежные средства, которые потребуются для удовлетворения неотложных нужд, предписав при необходимости условия их использования. Он также может либо назначить одного из собственников управляющим имуществом, обязав его представить поручителя, либо назначить секвестра (ст. 815-6)<sup>283</sup>.

---

<sup>283</sup> Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / Пер. с франц. В. Захватаев / Предисловие: А. Довгерт, В. Захватаев/ Отв. ред. А. Довгерт. К.: Истина, 2006. С. 303–304.

Таким образом, французское законодательство, несмотря на то, что в целом закрепляет принцип единогласия в решении вопросов управления общим имуществом, предоставляет одному сособственнику широкий спектр правомочий. Действия, которые собственник вправе совершать самостоятельно, подразделяются на действия, необходимые для сохранности имущества, сделки в общих интересах, любые срочные меры в общих интересах. Последние требуют судебного санкционирования, что заменяет недостающее разрешение иных сособственников.

В европейском законодательстве сложилось правовое регулирование самостоятельных действий, осуществляемых одним из сособственников в праве общей долевой собственности в отношении имущества в целом, которое осуществляется наряду с правовым регулированием необходимых действий в представительстве без полномочий, в аренде, владении и т.д. Действия собственника общего имущества от других смежных правовых конструкций отличают следующие признаки:

1) Данные действия совершаются в интересах всей общности в целом, а не только в интересах представляемого или сособственника-представителя. Осуществление мероприятий не ставится в зависимость от одобрения их другими сособственниками. Собственник, осуществляющий их, тем не менее должен руководствоваться интересами всех сособственников и действовать с той степенью заботливости и осмотрительности, которую требуют от него обстоятельства. Сособственник, осуществляя самостоятельные действия в отношении всей вещи в целом, может действовать только в общих интересах.

2) Действия могут носить как срочный, чрезвычайный характер и быть направлены на спасение имущества от гибели или повреждения, так и текущий, плановый характер, заключааясь в обычных мероприятиях, направленных на поддержание целевого назначения имущества и сохранения его ценности.

3) Распределение расходов, связанных с совершением указанных

выше действий может, осуществляться как после их совершения, так и до.

4) Критерий распределения расходов может быть модифицирован. Помимо основного критерия (размера долей), в случае необходимости существует возможность применения дополнительного критерия (степень полезности мероприятий для конкретного сособственника).

В результате проведенного исследования можно прийти к следующим выводам.

Первое: в праве общей собственности иностранных государств закреплена возможность одного из сособственников осуществлять самостоятельные действия по управлению общей вещью. Действия могут носить как срочный, чрезвычайный характер и быть направлены на спасение имущества от гибели или повреждения, так и плановый характер, заключааясь в осуществлении обычных мероприятий, направленных на поддержание целевого назначения имущества и сохранения его ценности. Распределение расходов, связанных с совершением указанных выше действий, может осуществляться как после их совершения, так и до. Осуществление мероприятий не ставится в зависимость от одобрения их другими сособственниками. Совершая самостоятельные действия в отношении всей вещи в целом, сособственник может действовать только в общих интересах.

Второе: целесообразно закрепить на законодательном уровне правомочия собственника осуществлять отдельные действия, в отношении общего имущества минуя согласие остальных сособственников, в интересах общности в целом.

На основании изложенного выше п. 1 ст. 247 ГК РФ (п. 2 ст. 277 проекта ГК РФ) предлагается дополнить нормой следующего содержания:

«Каждый участник долевой собственности может осуществлять действия, необходимые для сохранения вещи или поддержания ее полезных свойств и стоимости, без согласия других участников, до тех пор, пока сособственник видит в этом необходимость. Расходы на осуществление указанных мероприятий возмещаются остальными участниками долевой

собственности по правилам, предусмотренным ст. 249 настоящего Кодекса или по иным правилам, установленным сособственниками»<sup>284</sup>.

### **1.5. Правовые механизмы принятия решений сособственниками в праве общей долевой собственности**

Отношения общей собственности в силу наличия в них корпоративного характера предполагают необходимость сособственников договариваться по вопросам совместной реализации права собственности на общий объект. Правовые механизмы принятия решений сособственниками в России и в странах Европы имеют значительные отличия, что связано как с разными подходами к разграничению права общей собственности на виды, так и с разными принципами, лежащими в основе принятия решений.

В основу принятия решений, и в отношениях общей совместной собственности, и в отношениях общей долевой собственности ГК РФ положен принцип единогласия. Согласно предписаниям ст. 246-247 ГК РФ владение, пользование и распоряжение в отношении общего имущества осуществляется по соглашению всех долевых сособственников. В праве общей совместной собственности в случае недостижения согласия режим владения и пользования может быть установлен судом. Статья 253 ГК РФ предусматривает, что участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом. Каждый из участников совместной

---

<sup>284</sup> Филатова У. Б. Правовое регулирование самостоятельных действий сособственника в отношении общего имущества в России и странах Европы: сравнительно-правовой анализ // Реализация и защита гражданских прав и законных интересов граждан и юридических лиц в свете реформирования гражданского законодательства Российской Федерации : материалы всерос. науч. -практ. конф. Иркутск, 23–24 мая 2014г. Иркутск, 2014. – С. 185–191.

собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом. Механизм принятия решений в праве общей собственности практически не отличается в различных ее видах.

Принцип единогласия в осуществлении правомочий собственности неоднократно подвергался критике<sup>285</sup>. Это правило консенсуса характеризуется К. И. Скловским как «право запрета, принадлежащее любому из участников общей собственности. Понятно, что это право вето, выражая самую суть собственности как исключительного права, предельно обесценивает общую собственность. По этому поводу и возникло известное выражение: «Совладение есть отрицание владения», которое понималось именно в том смысле, что «*ius prohibendi*» включает в себе право совладельцев лишить друг друга владения»<sup>286</sup>.

Принцип единогласия глубоко укоренился и получил прочное обоснование в советский период. М. В. Зимелева указывала на то, что этот принцип соответствует общей трактовке института общей собственности в советском гражданском праве как «института, служащего потребительским целям. Поскольку доля в общей собственности предназначена для удовлетворения определенных нужд собственников, решение вопроса по большинству голосов грозит лишить какого-либо конкретного содержания право меньшинства»<sup>287</sup>. Д. Ф. Еремеев подчеркивал, что «принцип

---

<sup>285</sup> Маслов В. Ф. Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР / Маслов В. Ф.; Отв. ред.: Бару М. И. Харьков, 1968. С. 25.

<sup>286</sup> Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб., доп. М.: Статут, 2008. С. 402.

<sup>287</sup> Зимелева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве. Часть первая // Вестник гражданского права. М., 2009, Т. 9 № 4. С. 198.

единогласного управления общей собственностью сам по себе предполагает наиболее целесообразное использование имущества и наиболее полное удовлетворение интересов всех сособственников, а не большинства из них»<sup>288</sup>.

Требование достижения единогласия не дает никакой возможности для принятия решений в случае отсутствия согласия хотя бы одного из сособственников, что неминуемо заводит в тупик при решении вопросов, которые требуют немедленного реагирования. Возможность в судебном порядке определять порядок владения и пользования общей вещью – это, конечно, своего рода выход из положения, но судебная процедура является достаточно длительной, эмоционально и материально затратной.

Решение о распоряжении общим имуществом может быть принято только сособственниками. Никаких выходов в данном случае, если сособственники не могут договориться, закон не устанавливает.

Законодательные акты государств немецкоязычного правового круга в основном используют принцип большинства для принятия решений, касающихся общего имущества. В праве Германии, Австрии и Швейцарии принцип единогласия применяется в редких, исключительных случаях, в том числе для принятия решений относительно распоряжения всей вещью в целом и изменения целевого назначения. Цель общей вещи для каждого из сособственников – это смысл участия в общности, поэтому изменение цели использования вещи может быть основано только на единогласно принятом решении сособственников.

§ 833 ГК Австрии различает обычное управление и чрезвычайное, последнее помимо изменения целевого назначения вещи включает в себя существенное улучшение вещи, эти решения принимаются единогласно. Но и здесь законодатель оставляет возможность сособственникам, представляющим большинство, обратиться в суд и доказать необходимость

---

<sup>288</sup> Еремеев Д. Ф. Право личной собственности в СССР. М., 1958. С. 78.

осуществления чрезвычайных мероприятий по управлению. Несогласие одного из сособственников может быть заменено решением судьи.

Все остальные решения принимаются большинством голосов. К мерам обычного управления относятся действия по сохранению целевого назначения вещи. Критерий разграничения обычного и чрезвычайного управления нечетко сформулирован законодателем, потому является поводом для судебных споров. Анализ судебной практики показывает, что к обычным мероприятиям по управлению кроме всех мер по содержанию общего имущества относят в том числе расторжение договора аренды с арендатором общего имущества, принятие решения о назначении управляющего и т.д.<sup>289</sup>

Наибольший интерес представляет швейцарское законодательство, содержащее подробную классификацию решений общности собственников, которые в зависимости от содержания принимаются либо большинством голосов, либо квалифицированным большинством (т. е. большинство лиц и долей), либо единогласно.

К решениям, принимаемым единогласно, относятся самые важные или дорогостоящие для общности решения, в том числе:

- о введении в действие порядка пользования и управления общей вещью (ст. 647 I ГК Швейцарии);
- о распоряжении общей вещью и изменении цели ее использования (ст. 648 II ГК Швейцарии) (при наличии единогласно принятого решения этот порядок может быть изменен посредством установления кворума);
- об осуществлении роскошных строительных мероприятий (ст. 647 e I ГК Швейцарии). Роскошные строительные мероприятия – это мероприятия, не относящиеся к необходимым строительным мероприятиям (для сохранения целевого назначения вещи и поддержания ее полезных свойств) и

---

<sup>289</sup> Feil E. Miteigentum: Eine systematische Darstellung für die Praxis. S. 12.

к полезным строительным мероприятиям (мероприятия, обладающие признаком объективной полезности).

Решения, принимаемые большинством голосов, – это решения:

– об изменении порядка реализации обычных действий по управлению.

Они направлены либо на получение прибыли от общей вещи, либо на предотвращение вреда (убытков). Это целенаправленные действия, предпринимаемые собственниками при нормальном течении дел, находящиеся в интересах каждого из них и не требующие особенных расходов. Они могут осуществляться каждым собственником до тех пор, пока иное не будет установлено соглашением сторон (ст. 647 а ГК Швейцарии);

– о выполнении необходимых строительных мероприятий (ст. 647 е);

– о предъявлении иска об исключении одного из собственников из долевой общности, если в состав общности входит больше чем два собственника (ст. 649 в);

– об осуществлении важных мероприятий по управлению (полезные действия по управлению, не относящиеся к обычным, а также строительным мероприятиям). Для их осуществления необходимо квалифицированное большинство;

– об осуществлении полезных строительных мероприятий (принимаются квалифицированным большинством, ст. 647);

– об осуществлении роскошных строительных мероприятий при соблюдении следующих условий:

а) должно быть согласие большинства собственников, которым принадлежит большая часть вещи (квалифицированное большинство);

б) другие собственники лишаются пользования вещью на непродолжительное время;

в) должны быть компенсированы расходы, связанные с лишением пользования вещью, собственникам, не согласным с мнением большинства;



г) оплата ремонтных работ сособственниками, составляющими большинство.

Таким образом, в законодательствах об общей долевой собственности государств немецкоязычного правового круга прочно укоренился принцип большинства, что получило соответствующее теоретическое обоснование. Принцип единогласия в литературе расценивается как: «признак, характерный для общностей, обладающих узкой сплоченностью, члены которых обладают личной связью, что более характерно для совместной собственности, которая расценивается благодаря высокому уровню интеграции ее членов как более близкая конструкция к юридическому лицу, нежели общность долевых сособственников»<sup>290</sup>. Принцип единогласия – это не основание этой внутренней сплоченности, а скорее его следствие. Современная модель совместной собственности в Германии, Австрии и Швейцарии в силу закрепленного принципа единогласия больше напоминает юридическое лицо.

Развитие частного права расширило личную свободу и самостоятельную ответственность индивида. Если в Средневековье многие права, в том числе и право собственности, не могли быть реализованы вне рамок общности сособственников, то современные реалии предоставляют индивиду многопредметные правовые и фактические возможности отдельно от остальных членов общности. «Это наделяет индивида непреодолимой силой отрицания общего решения»<sup>291</sup>.

Проблема целесообразного оформления права долевой собственности заключается в противоречии между индивидуальным и общим. С одной стороны, общность должна быть способна к действию – что возможно только как результат широкого признания принципа большинства, с другой стороны, не должна допускаться ситуация игнорирования прав

---

<sup>290</sup> Liver P. Der Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte und auf den Miteigentumsanteil. Festschrift für Walther Hug. 1968. S. 375.

<sup>291</sup> Liver P. Der Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte und auf den Miteigentumsanteil. S. 375.

сособственников посредством присоединения их к воле большинства без их на то воли. Поэтому современное европейское законодательство наделяет одного сособственника широким спектром полномочий. Он может осуществлять мероприятия, направленные на поддержание стоимости вещи и ее потребительских свойств, даже против решения большинства посредством обращения в суд, а также на свой страх осуществляет срочные мероприятия. Правовое положение меньшинства в праве общей долевой собственности является центральной проблемой.

Теоретическим обоснованием принципа большинства занимается преимущественно конституционное право. В этой области разрабатывались теории признания принципа большинства, обосновывающие его применение в гражданском праве, особенно к частным корпоративным отношениям.

Анализ исторического развития теорий, обосновывающих применение принципа большинства, позволяет лучше понять затронутую проблематику.

Согласно мнению основоположника теории естественного права Г. Гроция: «Наряду с изменчивым положительным (позитивным) правом, создаваемым волей Бога или людей (государством), существует неизменное естественное право, то есть то, «что согласно с природой общества разумных существ. Оно не обусловлено ни временем, ни местом, никем не может быть изменено. Человек рождается с естественными неотъемлемыми правами»<sup>292</sup>. Действие принципа майората представителями данной теории было отнесено на единогласное соглашение в договоре товарищества. Этот тезис позднее стал аксиомой естественной теории права. Почему действие именно принципа большинства должно оговариваться в договоре товарищей, об этом представители школы естественного права имели различные точки зрения. Одни рассматривали принцип большинства как естественное, наилучшее правило решения спорных вопросов. Поэтому именно о нем договаривались

---

<sup>292</sup> Пиголкин А. С. Теория государства и права. М.: Юрайт-Издат, 2007. С. 405.

товарищи, *guia vix alia via est ... negotia expediendi*<sup>293</sup>. Другие воспринимали принцип большинства как единственный способный образовывать благоразумную, согласованную волю<sup>294</sup>. Воля меньшинства, напротив, рассматривалась как заблуждение. Ж. Ж. Руссо по этому поводу писал, что можно предполагать «случаи, когда ни одна из сторон – ни большинство, ни меньшинство – не выражают общей воли. Но рассматривая общую волю как неизменный элемент, общий всем частным волям, более естественно предположить совпадение общей воли с мнением большинства. И так как при этом предположении большинство только выражает то, что одинаково обще и справедливо для всех, то столь же естественно далее предположить, что меньшинство охотно покоряется тому правильному решению, которого оно не сумело отгадать и в котором оно видит теперь настоящую общую волю»<sup>295</sup>. Зарождение принципа большинства усматривали в «компромиссе между необходимостью решения причитающихся проблем и требованием свободы для как можно большего количества членов общности»<sup>296</sup>.

Существует также теория действия (*Machttheorie*), которая усматривала в принципе большинства последствие числового перевеса. Ценность решения, принятого большинством, заключается в том, что оно в состоянии избежать борьбы, так оно олицетворяет и устанавливает соотношение сил в общности.

По мнению О. ф. Гирке, зарождение принципа большинства и его историческое развитие лучше просматривается, если обратиться к истории немецкого права. «Немецкие народные собрания принимали решения только посредством принятия единогласного народного акта»<sup>297</sup>. Если достичь единогласия было невозможно, меньшинство было вынуждено принять мнение большинства, таким образом, оно заглошалось и принуждалось в

<sup>293</sup> Gierke O.v. Über die Geschichte des Majoritätsprinzipes. Ursprünglich erschienen in: Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reich. 2001. S. 381.

<sup>294</sup> Faber H. Innere Geistesfreiheit und suggestive Beeinflussung. Berlin, 1968. S. 165.

<sup>295</sup> Новгородцев П. И. Введение в философию права. Кризис современного правосознания. СПб., 2000. С. 184.

<sup>296</sup> Feil E. Miteigentum: Eine systematische Darstellung für die Praxis. S. 284

<sup>297</sup> Gierke O.v. Über die Geschichte des Majoritätsprinzipes. S. 400.

случае необходимости силой оружия к воле большинства»<sup>298</sup>. Постепенно мирное смирение с волей большинства заменило военные кампании. «Это еще, конечно, не означало открытое признание принципа большинства. Потому что обязанность следования меньшинством воли большинства имела цель достижения единогласия, которое, однако, достигалось весьма искусственно»<sup>299</sup>.

Теория качества воли большинства (*Qualitaet des Mehrheitswillens*) признавала силу за решением, принятым большинством, и присоединение меньшинства к воле большинства в связи с качеством воли большинства. «Это решение от количества голосующих к качеству образующих волю создало каноническое право. Сначала в решении церковных вопросов применялась не воля большинства, но *pars sanior*. Тезис о том, что *pars maior* то же самое, что и *pars sanior*, долгое время встречал сопротивление»<sup>300</sup>. Меньшинство могло противоречить решению большинства и аргументировать тем, что большинство не приравнивается к *pars sanior*. В своем сочинении «*Das Recht der Minoritaeten*» Г. Еллинек также указывает на нелегкий путь признания принципа большинства, ссылаясь на средневековые воззрения германских народов, которые в общих решениях отдавали предпочтение не количественным, а качественным определениям. «Мысль, что двое во всяком случае значит больше, чем один, противоречила сильно развитому индивидуалистическому чувству, отличавшему в особенности германские народы. Если в открытом бою какой-нибудь храбрец способен одолеть пятерых, то зачем он станет подчиняться большинству в совете? Вот почему мы нередко находим в средневековых положениях о сословных собраниях принцип, что решать должна *pars sanior*, а не *pars maior*, т.е. что голоса следует взвешивать, а не считать... В общественной жизни германцев первоначально всякие решения, а главным образом выборы, принимались

---

<sup>298</sup> Gierke O.v. S.405.

<sup>299</sup> Gierke O.v. S. 480.

<sup>300</sup> Schneider B. S. 282.

единогласно, в большинстве случаев общим голосом (durch Acclamation), который, правда, покрывал иногда небольшое несогласное меньшинство. Даже и позднее, когда принцип большинства получил силу, все-таки стояли за требование единогласия, поскольку на меньшинство возлагалась обязанность присоединиться к решению большинства»<sup>301</sup>. Только под влиянием канонического права с его усовершенствованием понятия корпоративности принцип большинства победил полностью. В итоге этот принцип был узаконен в 1338 году и применялся для выбора короля.

Х. Фабер предпринял попытку использовать демократическое понимание принципа большинства, что представляется и для принципа большинства в праве общей долевой собственности небезынтесным. Он попытался приблизить понимание *pars maior* к *pars sanior*. Воля большинства содержит, по учению Фабера, тезис «с большей силой убеждения». Кроме того, принцип большинства связывает свободу большего количества участников общности с актуальной необходимостью принимать решения. Ученый признает более рациональным требовать послушание от меньшинства, так как представленная большинством альтернатива обладает большей силой убеждения. Часть общности с большей силой убеждения примет объективно более правильное решение по сравнению с решением, принятым меньшим количеством субъектов.

Принцип большинства фактически является единственным путем, следуя которым можно принять необходимые решения, если отталкиваться от тезиса, что совладельцы должны принуждаться как можно меньше к мероприятиям, с которыми они не соглашаются. Принцип большинства – единственный способ оперативно принимать экономически правильные решения, поскольку очевидным представляется тот факт, что личные интересы собственников и забота о личных выгодах и преимуществах в отношениях общей собственности наиболее ярко выражены, чем при

---

<sup>301</sup> Новгородцев П. И. Введение в философию права. Кризис современного правосознания. С. 185–186.

голосовании в государственных общностях, поэтому шанс принять ошибочное экономическое решение фактически сводится на нет.

Развитие общностей прошло различные ступени интеграции. Внешний признак этой описанной интеграции есть признание принципа большинства.

Классическое римское право не применяло принцип большинства в отношениях общей долевой собственности. Каждый сособственник обладал правом *ius prohibenditi* против мероприятий других, препятствуя образованию действительной общности. «Долевая собственность в римском праве была непрактично организованной общностью с противоречащими друг другу членами»<sup>302</sup>. Уже юстиниановское право признавало решения, принятые большинством, это был шаг к образованию настоящей общности. Признание принципа большинства облегчало образование общей воли и подняло юстиниановское право на более высокий уровень интеграционной лестницы. Это наследие было воспринято европейскими кодификациями.

Функции принципа большинства сводятся к обеспечению возможности принятия решений, облегчение по сравнению с принципом единогласия формирования общей воли и формирование этой воли с принятием во внимание индивидуальной воли большинства участвующих, чем обеспечивается максимальное соблюдение свободы<sup>303</sup>.

Таким образом, европейское законодательство широко применяет к отношениям общей долевой собственности принцип большинства, который нашел и практическое, и теоретическое обоснование.

Современное российское гражданское право переживает эпоху реформирования, однако порядок принятия решений в праве общей долевой собственности не подвергается сколько-нибудь существенным изменениям.

Статья 277 «Владение и пользование вещью, находящейся в долевой собственности» Проекта ГК РФ не изменила единогласный порядок принятия решений, касающихся владения и пользования общей вещью. По-прежнему

---

<sup>302</sup> Schneider B. S. 126.

<sup>303</sup> Schneider B. S. 127.

«владение и пользование вещью, находящейся в долевой собственности, если иное не установлено законом, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия – в порядке, устанавливаемом судом».

Между тем ст. 181.1 ГК РФ содержит понятие «решение собрания» и предусматривает, что решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, *сособственников*, кредиторов при банкротстве и других участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений». Статья 181.2. закрепляет, что «решение собрания считается принятым, если за него проголосовало большинство участников собрания и при этом в собрании участвовало не менее пятидесяти процентов от общего числа участников соответствующего гражданско-правового сообщества». Несмотря на то что термин «гражданско-правовое сообщество» может быть применен и к *сособственникам* в праве общей долевой собственности, кроме того, *сособственники* прямо перечисляются в диспозиции ст. 181.1, существует явная коллизия норм ст. 247 действующего ГК РФ (ст. 277 проекта изменений ГК РФ) и ст. 181.1, которая, по всей вероятности, должна будет разрешаться в пользу специальной нормы, закрепленной в ст. 247 ГК РФ (соответственно ст. 277 проекта ГК РФ).

В Концепции развития гражданского законодательства предлагалось «установить случаи принятия квалифицированным или простым большинством решений *сособственников* о предоставлении в пользование третьим лицам общего имущества. В остальных случаях распоряжения, «влекущего или могущего повлечь прекращение права собственности, которое может иметь место как при отчуждении соответствующего

имущества третьим лицам (купля-продажа, мена, залог и т.д.), так и без такового (реконструкция, разрушение) применять принцип единогласия»<sup>304</sup>.

На наш взгляд, необходимо подвергать разграничению не случаи принятия решений, касающихся правомочия распоряжения, а в первую очередь, владения и пользования вещью. На единогласие необходимо оставить самые важные решения – это распоряжение общей вещью и изменение целевого назначения имущества. Все остальные решения должны приниматься большинством голосов, которое определяется исходя из размера доли, если иное не установлено в соглашении между сособственниками. Кроме того, принцип единогласия нужно предусмотреть для возможности отказа от преимущественного права покупки. Таким образом, сособственники могут в своем соглашении изменять порядок принятия решения в сторону расширения круга вопросов, требующих единогласия, а также определять порядок определения большинства голосов.

Закрепляя применение принципа большинства, необходимо предусмотреть механизм защиты интересов меньшинства, которые должны быть гарантированы правом обращения в суд в случае нарушения решением большинства интересов меньшинства. Кроме того, защитой от произвола большинства является безусловное право прекращения отношений общей собственности, которое может быть ограничено только договором.

Принцип большинства является единственным путем эффективного управления общей собственностью, законодательное закрепление которого должно сопровождаться усилением позиции одного сособственника и укреплением прав меньшинства, позволяющих ему реагировать на злоупотребление правом большинством сособственников, а также созданием адекватного механизма прекращения долевой общности. Кроме того, механизм принятия решений, основанный на принципе большинства, будет

---

<sup>304</sup> Концепция развития гражданского законодательства и обсуждения проекта изменений в часть I ГК РФ // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.



адекватно отражать отличие права общей долевой собственности от общей совместной и обеспечит последовательное легальное разграничение права общей собственности на виды.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать следующие выводы:

Первое: в праве общей долевой собственности европейских государств принятие решений о пользовании и управлении общей вещью осуществляется на основании решения большинства. Применение принципа единогласия в механизме принятия решений в праве общей долевой собственности ограничено только вопросами распоряжения общей вещью, изменения ее целевого назначения.

Второе: в российском праве общей долевой собственности принцип единогласия применяется для решения любых вопросов, касающихся владения, пользования и распоряжения общей вещью.

Предлагается сохранить применение принципа единогласия в российском праве только для решений, касающихся распоряжения вещью в целом, изменения ее целевого назначения и закрепить возможность отказа от права преимущественной покупки доли.

Третье: предлагается изложить п. 1 ст. 247 ГК РФ (п. 1 ст. 277 проекта ГК РФ) в следующей редакции:

Статья 247. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Порядок владения и пользования общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется на основании соглашения между сособственниками, которое считается принятым, если за него проголосовало большинство участников долевой собственности. Большинство устанавливается исходя из размера долей участников. Если установленный порядок владения и пользования общим имуществом явно ущемляет права лица, голосовавшего против, но оставшегося в меньшинстве, такое лицо вправе обратиться в суд об изменении соглашения о владении и

пользовании общей вещью. При невозможности принятия соглашения о порядке владения и пользования большинством голосов порядок владения и пользования устанавливается судом<sup>305</sup>.

### **1.6. Расходы по содержанию имущества, находящегося в общей собственности**

По общему правилу собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 ГК РФ).

Согласно ст. 249 ГК РФ каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению. Таким образом, единственным ключом к распределению расходов, связанных с содержанием общего имущества законодателем называется размер доли.

Законы, регулирующие отдельные виды общей собственности, содержат аналогичное правило распределения расходов. Так, статья 39 ЖК РФ предусматривает, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Согласно части 1 ст. 37 ЖК РФ доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом

---

<sup>305</sup> Филатова У. Б. Правовое регулирование механизма принятия решений собственниками в праве общей собственности в России и странах немецкоязычного правового круга // В мире научных открытий. 2012. № 11.5. – С. 220–241.

доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

В постановлениях высших судебных инстанций можно найти примеры применения иных критериев распределения расходов.

Так, например, Пленум Верховного суда РФ постановляет, что затраты на проведение ремонтных работ в жилом доме должны распределяться судом между сторонами с учетом принадлежащих им долей, поскольку согласно ст. 249 ГК РФ каждый участник общей долевой собственности обязан нести расходы по содержанию имущества соразмерно со своей долей. Вместе с тем в исключительных случаях суд может отступить от этого принципа и распределить расходы с учетом материального положения сособственников, состояния здоровья и других заслуживающих внимания обстоятельств<sup>306</sup>. Таким образом, судом могут учитываться индивидуальные особенности сособственников, связанные с их уровнем доходов, состояния здоровья, возраста и другие. Безусловно, это отвечает интересам тех собственников, которые обладают этими обстоятельствами, но происходит это всегда за счет других сособственников.

Высший Арбитражный суд также указывает на возможность применения дополнительного критерия при распределении расходов. При рассмотрении споров о размере доли следует учитывать, что, исходя из существа указанных отношений, соответствующие доли в праве общей собственности на общее имущество в здании определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений. Судом может быть определен иной размер доли в праве общей собственности на общее имущество, если объем помещения, приходящийся на единицу площади, существенно отличается от аналогичного показателя в иных помещениях в здании<sup>307</sup>.

---

<sup>306</sup> О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>307</sup> п. 4 О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : Постановление Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 9.

Суды предпринимают попытки найти дополнительные критерии распределения расходов, исходя из принципов разумности и справедливости, которыми они руководствуются. Критерий соразмерности расходов доле в общей собственности является очевидным, формальным и не учитывающим реальные объемы пользования тем или иным объектом общей собственности. Кроме того, норма о порядке определения доли расходов носит императивный характер и не дает возможности сособственникам решить этот вопрос по-другому. Такой формальный, обезличенный подход законодателя был неоднократно предметом оспаривания в суде.

Основной массив дел, рассматриваемых арбитражными судами, связан с распределением расходов по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, где собственники нежилых помещений оплачивают содержание и ремонт подъездов, лифтов, лестниц, которыми в силу конструктивных особенностей здания не пользуются.

Так, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа (далее – ФАС СЗО), оставляя в силе принятые по делу судебные акты об удовлетворении требований товарищества собственников жилья к собственнику нежилого помещения о взыскании задолженности за снабжение электроэнергией мест общего пользования, отклонил как не основанный на нормах действующего законодательства довод ответчика о том, что *он не обязан оплачивать стоимость электроэнергии, поставленной в места общего пользования, поскольку у него имеется отдельный вход в помещение и он не пользуется указанными услугами (У.Ф.)*<sup>308</sup>.

Высший Арбитражный суд оставил в силе решения нижестоящих судов о взыскании стоимости содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, несмотря на доводы ответчика, что он является собственником нежилых помещений площадью 178,7 кв. м, находящихся в пристройке к пятиэтажному кирпичному жилому дому.

---

<sup>308</sup> Постановление ФАС СЗО от 14.05.2010 по делу N А56-56016/2009.

Довод общества о том, что с учетом конструктивных особенностей дома пристройка к дому, находящаяся в его собственности, является самостоятельным объектом недвижимости, судами отклонен, поскольку согласно техническому паспорту спорные помещения входят в состав дома и имеют *общие сети водоотведения (водоснабжения) (выделено мной – У.Ф.)*. На дату рассмотрения спора актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности между Обществом и Компанией нет, самостоятельный технический паспорт на данную пристройку не оформлен<sup>309</sup>.

Единообразие судебной практики по взысканию стоимости содержания и ремонта общего имущества, к пользованию которым ответчик непричастен, демонстрирует нам и следующий пример.

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа оставил в силе судебные постановления нижестоящих судов о взыскании долга за предоставленные услуги по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома с ИП Андреевой О.Г., несмотря на ее доводы о том, что *она не пользуется подъездом, системой отопления, энергоснабжения, водопотребления и водоотведения жилого дома, так как имеет собственные коммуникации, обслуживаемые без участия МУП «Служба Заказчика ЖКХ». Помещение магазина имеет отдельный адрес и отдельный от жилого дома вход (У.Ф.)*.

Мотивируя свою позицию тем, что в силу пункта 1 статьи 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт

---

<sup>309</sup> Определение ВАС РФ от 18.10.2012 N ВАС-14055/12 по делу № А13-7295/2011.

многоквартирного дома распространяется, согласно пункту 3 указанной статьи, на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

Поэтому в силу требований указанных выше норм права издержки по содержанию общего имущества относятся как на собственников квартир, так и на собственников нежилых помещений *вне зависимости от их фактического использования (У.Ф.)*.

Согласно техническому паспорту, представленному в материалы дела (т. 1 л.д. 38, 39, т. 2, л.д. 147), часть помещений магазина встроена в жилой многоквартирный дом и имеет с данным домом общие коммуникации, технические помещения и инженерное оборудование, предназначенное для обслуживания всего дома. Площадь помещений, находящихся в многоквартирном жилом доме, составляет 80,6 кв. м.

Довод заявителя кассационной жалобы о том, что ИП Андреева О. Г. не пользуется подъездом, системой отопления, энергоснабжения, водопотребления и водоотведения жилого дома, так как имеет собственные коммуникации, обслуживаемые без участия МУП «Служба Заказчика ЖКХ», подлежит отклонению, так как в силу статьи 210 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 36, 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации в издержках по содержанию общего имущества обязаны участвовать как собственники квартир, так и собственники нежилых помещений *вне зависимости от фактического использования общего имущества. Фактическое неиспользование общего имущества собственником помещений не является основанием для освобождения его от участия в таких расходах (У. Ф.)*<sup>310</sup>.

Важным при рассмотрении споров о взыскании задолженности с собственников нежилых помещений является толкование, данное

---

<sup>310</sup> Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.04.2009 N А74-318/08-Ф02-6081/08 по делу № А74-318/08

Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации<sup>311</sup>.

В рамках дела суды трех инстанций, установив, что собственники помещений в многоквартирном жилом доме несут бремя расходов на содержание общего имущества, тем не менее, отказали управляющей компании в удовлетворении заявленного требования о взыскании задолженности за оказанные услуги. Суды полагали, что компанией не доказан факт оказания услуг как по водоотведению, водоснабжению, энергоснабжению, отоплению, так и по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также услуг по его управлению, поскольку расчет стоимости содержания и ремонта общего имущества произведен ею без учета затрат общества (собственника нежилого помещения), самостоятельно израсходованных на капитальный и текущий ремонт своих помещений, а также на содержание дворовой территории в соответствии с договором аренды земельного участка, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства.

При проверке законности судебных актов в порядке надзора установлено, что управляющая компания выбрана по конкурсу, следовательно, все собственники помещений обязаны заключить с ней договор. Стоимость услуг, таким образом, должна определяться исходя из размера платы, зафиксированного по результатам открытого конкурса.

Кроме того, Президиум ВАС РФ указал, что собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходов на коммунальные услуги.

Так как в силу характера правоотношений по содержанию общего

---

<sup>311</sup> Леньшина Н. Г. Практика рассмотрения споров, вытекающих из обеспечения коммунальными услугами собственников нежилых помещений в многоквартирных домах // Арбитражные споры. 2012. № 1. С. 31.

имущества размер расходов управляющей организации и размер платы одного из собственников помещений не совпадают, управляющая компания не должна доказывать размер фактических расходов, возникших у нее в связи с содержанием общего имущества, выделяя их по отношению к одному из собственников помещений<sup>312</sup>.

Ситуации, при которых собственники не пользуются некоторыми частями общего имущества, но при этом платят наравне с теми, кто им активно пользуются, складываются не только у собственников нежилых помещений, но и у собственников жилых. Так, например, собственники, проживающие на втором этаже многоквартирного дома, должны ли они оплачивать лифт наравне с собственниками квартир на десятом этаже?

Практика судов общей юрисдикции также подтверждает тезис о том, что вне зависимости от объема пользования общим имуществом в многоквартирном доме критерием распределения расходов по его содержанию и ремонту будет являться доля в общем имуществе.

Верховный суд РФ отказывая в удовлетворении требований С. В. Смирнова о признании частично недействующими пунктов 2, 7, 21, 40, 150 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354, и пунктов 10, 15 и 16 приложения № 2 к данным Правилам, в связи с тем, что данные нормы содержат предписания оплачивать коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды, которые он не заказывает и не потребляет, мотивировал это следующим.

Пункт 40 Правил предусматривает, что потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные

---

<sup>312</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 09.11.2010 N 4910/10.



потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (далее – коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды) (абзац первый); потребитель коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенной и предоставленной исполнителем потребителю при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, вносит общую плату за такую коммунальную услугу, рассчитанную в соответствии с пунктом 54 Правил и включающую как плату за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или в нежилом помещении, так и плату за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды (абзац второй).

Пункт 44 определяет, что размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к Правилам.

Объем коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулами 11, 12, 13 и 14 приложения № 2 к Правилам.

Пункт 88 Правил закрепляет, что не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Пункты 40 и 44 Правил в составе платы за коммунальные услуги отдельно определяют плату за коммунальные услуги, предоставляемые потребителю в жилом или нежилом помещении и плату за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды, и в связи с этим в указанной части не противоречат требованиям Жилищного кодекса Российской

Федерации.

С учетом договорного характера отношений по предоставлению коммунальных услуг утверждение заявителя о том, что он вынужден оплачивать услуги, которые не потреблял и не заказывал, нельзя признать обоснованными.

Доводы заявителя о том, что закрепленный пунктом 44 Правил порядок расчета и распределения между потребителями объема коммунальной услуги, предоставленной за расчетный период на общедомовые нужды пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего каждому потребителю в многоквартирном доме, противоречит статье 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, не могут являться основанием для удовлетворения заявленных требований.

Установленный в статье 37 названного Кодекса принцип определения размеров долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует рассматривать в качестве общего правила, подлежащего применению в связи с использованием общего имущества, несением обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (часть 2 статьи 39 Кодекса)<sup>313</sup>.

Принимая во внимание, что плата за коммунальные услуги включает плату за коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды, оспариваемый заявителем пункт 88 Правил, исключающий пересчет размера этой платы при временном отсутствии потребителя в жилом помещении, полностью соответствует приведенной норме названного Кодекса<sup>314</sup>.

В соответствии с ч. 1 ст. 36 ЖК РФ лифты, лифтовые и иные шахты, механическое, электрическое и иное оборудование, находящееся в доме, входят в состав общего имущества в многоквартирном доме. ЖК РФ

---

<sup>313</sup> О прекращении производства по делу о признании частично не действующими пунктов 4 и 13 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, и оставлении без рассмотрения заявления о признании недействующими пунктов 11, 13 приложения № 2 к этим Правилам: Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2012 № АКПИ12-1326

<sup>314</sup> Калиновский Ю. Есть лифт – будет и плата // ЭЖ-Юрист. 2011. № 12. Тематическое приложение. С. 2.

содержит определение категории «плата за жилое помещение», характеризуя ее как плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, а также содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, другими словами, мест общего пользования (то есть лестниц, лифтов, чердаков, подвалов, крыш и др.). При этом капитальный ремонт общего имущества проводится за счет собственника жилищного фонда. Таким образом, из приведенных норм ЖК РФ усматривается, что обязанность по содержанию общего имущества жилого дома, в том числе и лифта, возлагается на всех без исключения нанимателей жилых помещений в этом доме независимо от того, на каком этаже находится занимаемое жилое помещение.

Размер платы за жилое помещение зависит только от размеров жилого помещения, то есть чем больше его площадь, тем выше размер платы (п. 1 ст. 158 ЖК РФ).

Общая собственность на общее имущество в многоквартирном доме возникает в силу закона, и самое главное – оно не подлежит разделу в силу закона. Понятие доли признается ключевым для определения общей собственности. Применительно к общему имуществу в многоквартирном доме как объекту общей собственности данное понятие характеризует именно долю в праве на общее имущество в многоквартирном доме, но не часть лестничной площадки, коридора, подвала, крыши, лифта и т.п. Поэтому недопустимо определять долю в общей собственности на общее имущество в натуральных величинах, например 2 кв. м на лестничной площадке первого этажа.

ЖК РФ определяет общее имущество именно в доме, а не в подъезде или на этаже. Следовательно, все лестничные площадки, лифты, двери в подъездах и т.п. являются общим имуществом всего дома, а не только того подъезда или этажа, где они находятся. Поскольку объект общей собственности всегда воспринимается как единое целое, то доля в праве общей долевой собственности определяется в процентном отношении. В

соответствующей пропорции определяются и расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Следовательно, при решении вопроса о размере участия собственника жилого помещения в финансировании расходов, например, на ремонт крыши или лифта, не имеет никакого значения, на каком этаже расположено жилое помещение и сколько человек в нем проживает<sup>315</sup>.

Обоснованность включения в квартплату расходов на содержание лифта применительно к жильцам (собственникам) квартир, расположенных на первом этаже, была подтверждена и в решении ВС РФ от 26.05.2005 № ГКПИ05-588.

Так, Щ. обратилась в Верховный Суд РФ с заявлением о признании частично не действующим абзаца 3 подп. а п. 3 раздела 2 правил оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг, сославшись на то, что оспариваемый в указанной части пункт Правил неправомерно возлагает на нее обязанность по содержанию общего имущества жилого дома, пользователем которого она не является.

Она проживает в квартире на первом этаже дома и общим имуществом в виде лифта никогда не пользуется, а поэтому она не должна нести расходы по его содержанию и ремонту.

Верховный Суд РФ отказал в удовлетворении требований, указав, что оспариваемый нормативный правовой акт не противоречит федеральному закону или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу. Как установлено судом, Постановлением Правительства РФ от 30 июля 2004 г. № 392 были утверждены «Правила оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг», абзацем 3 пп. «а» пункта 3 которых предусмотрено, что оплата жилья нанимателями жилых помещений по договору социального найма жилого помещения и договору найма жилого помещения включает в себя внесение платы за содержание общего

---

<sup>315</sup> Калиновский Ю. Есть лифт – будет и плата // ЭЖ-Юрист. 2011. № 12. Тематическое приложение. С. 2

имущества жилого дома, в том числе технического обслуживания общих коммуникаций, технических устройств, лифтов и приборов учета, а также технических помещений жилого дома.

По утверждению представителя Правительства РФ, оспариваемый абзац 3 пп. «а» пункта 3 Правил действующему законодательству не противоречит и не предусмотренных законом обязанностей по содержанию общего имущества многоквартирного дома на заявительницу не возлагает. Согласно ст. 156 Жилищного кодекса РФ размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется, исходя из занимаемой общей площади жилого помещения. Из этого, по мнению представителя Правительства РФ, следует, что оспариваемая норма Правил полностью соответствует положениям приведенной нормы Жилищного кодекса.

Из приведенных норм Жилищного кодекса усматривается, что обязанность по содержанию общего имущества жилого дома, в том числе и лифта, возлагается на всех без исключения нанимателей жилых помещений в этом доме независимо от того, на каком этаже находится занимаемое жилое помещение<sup>316</sup>.

Вопрос о приемлемости критерия распределения расходов посредством применения критерия соразмерности доли и применения альтернативных критериев распределения поднимался некоторыми авторами. По мнению И. Д. Кузьминой: «Бремя, которое собственники несут в отношении общего имущества, должно быть соразмерно с теми благами, которые они получают от его использования. При качественно однородном составе помещений

---

<sup>316</sup> Об оставлении без удовлетворения заявления о признании частично недействующим абзаца 3 подпункта а пункта 3 раздела 2 правил оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг : Решение Верховного Суда РФ от 26.05.2005 п гкпи05-588 [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: <http://www.lawmix.ru/zkrf/7260>

индивидуального пользования (например, только жилые) таким благом является возможность использования его для целей проживания собственника и иных лиц. Поэтому размер таких помещений по соотношению к величине всего здания является вполне приемлемым критерием определения объема блага и бремени. В качестве альтернативы возможен учет вида помещения. Имеются в виду случаи наличия в составе здания наряду с жилыми и нежилых помещений, используемых для размещения в них магазинов, столовых, парикмахерских, пунктов проката, банков, отделений связи, офисов и т.п. Показателем «доли участия» в общем имуществе собственников таких помещений может стать их стоимость, определяемая с учетом доходности от их использования»<sup>317</sup>. Думается, что установить реальную стоимость имущества с учетом его доходности будет очень сложно. Кроме того, при данном способе расчета снова «наказанными» останутся владельцы нежилых помещений, поскольку именно они извлекают доход от использования помещения. Впрочем, в трудах экономистов отмечается «условность и абстрактность всякой используемой единицы измерения, т.к. с любой из них не связаны ни объемы, ни виды благ, нужных, полезных и фактически получаемых в многоквартирных домах»<sup>318</sup>. Экономически правильной является привязка расчета бремени расходов к учету объемов и видов благ, нужных, полезных и фактически потребляемых. В странах романо-германской правовой семьи сложился следующий опыт правового регулирования порядка распределения расходов.

Во Франции отношения между участниками общей долевой собственности в многоквартирном доме регулируются Законом от 18 июля 1965 «О совладении построенных зданий»<sup>319</sup>. Согласно ст. 5 данного закона, каждый совладелец многоквартирного дома обладает исключительным

---

<sup>317</sup> Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03 / Кузьмина И. Д. Томск, 2004. С. 352.

<sup>318</sup> Ряховская А. Н., Таги-Зале Ф. Г. Затратная цена и «уравниловка» в оплате слуг ЖКХ // Жилищное и коммунальное хозяйство. 2002. № 12. С. 11.

<sup>319</sup> Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Version consolidée au 22 juin 2013 [Une ressource électronique] Выходные данные. URL: <http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200>

правом на свою индивидуальную собственность (квартиру, подвальное помещение, гараж) и определенной долей в праве общей собственности на места общего пользования. «Общая собственность является, таким образом, юридическим режимом, который объединяет внутри одного и того же здания индивидуальную собственность и коллективную собственность.

Купив квартиру в многоквартирном доме, ее владелец автоматически становится совладельцем части мест общего пользования. Размер его доли в праве общей долевой собственности пропорционален стоимости его квартиры и других подсобных помещений, находящихся в его исключительной собственности.

Эта абстрактная часть (число долей в праве общей долевой собственности) представляет, таким образом, теоретическую долю каждого совладельца многоквартирного дома в праве собственности на места общего пользования. Она не дает ему права в большей или меньшей степени использовать вход, лестницу или двор. Она означает для него определенное число голосов на общем собрании жильцов и некоторую долю в сумме расходов, связанных с содержанием и ремонтом здания»<sup>320</sup>.

Данный критерий не является единственным. Так, например, «расходы по эксплуатации лифта должны быть обязательно распределены в соответствии со степенью его использования жильцами квартир, расположенных на разных этажах, как это указано в первой части ст. 10 данного закона, где говорится об инженерном оборудовании дома. Поэтому владелец квартиры, расположенной на 5-м этаже, обязательно оплачивает большую долю расходов, связанную с эксплуатацией лифта, чем владелец квартиры, расположенной на 2-м этаже. Жильцы с 1-го этажа вообще ничего не платят за лифт, но зато они платят на равных основаниях за коллективное отопление, поскольку пользуются им наравне с другими обладателями этого

---

<sup>320</sup> Салюден М. Введение во французское право общей собственности. Юридические и судебные практики во Франции: право окружающей среды, право недвижимости, гражданское и уголовное судопроизводство. Российско-французская серия, информационные и учебные материалы, 1999. С. 204.

дома»<sup>321</sup>.

Такое же правило распределения расходов содержит швейцарское законодательство. Отношения общей долевой собственности в общем и на общее имущество в многоквартирном доме в частности регулируются Швейцарским гражданским кодексом, статья 712h которого закрепляет виды расходов и обременений, а также критерий распределения этих расходов между собственниками.

Общим принципом распределения расходов является размер доли. Этот критерий не имеет императивной природы, в соглашении сособственники могут отклоняться от установленного законодателем ключа. «Хотя в целом обременение собственника пропорционально размеру его доли соответствует принципам, установленным правом общей долевой собственности и равенству всех перед законом, нередко случаи несовпадения объемов пользования или невозможность пользования определенным имуществом вообще. Если определенные общие части строения, оборудования или устройств не используются или используются не в полном объеме, что должно учитываться при разделе расходов. Это предписание имеет обязательную природу, любые соглашения, ограничивающие или исключаяющие данное право, являются ничтожными (абз. 3 ст. 712 h ШГК ).

Если раздел расходов пропорционально доле объективно оказывается неправильным, тогда сособственники могут отступить от законодательного критерия и принять решение о распределении расходов. Это допустимо в случаях, если определенные общие части или устройства, такие как лестницы, лифты или антенны, в неодинаковой степени служат сособственникам, то размер расходов определяется в зависимости от масштаба использования. Иногда размер пользования зависит от субъективного критерия, который тоже может учитываться при распределении некоторых расходов. Решение об изменении порядка

---

<sup>321</sup> Салюден М. Введение во французское право общей собственности. С. 205–206.



исчисления расходов принимается на общем собрании большинством голосов и подлежит закреплению в регламенте дома. Если в регламенте уже закреплён порядок распределения расходов, его изменение возможно только квалифицированным большинством (по количеству долей и лиц).

Если изменение законодательного или установленного в решении общего собрания порядка распределения расходов невозможно посредством проведения общего собрания (отсутствие кворума, недостаточность голосов), то заинтересованный собственник вправе обратиться в суд<sup>322</sup>.

§ 16 Закона о собственности на квартиру Германии<sup>323</sup> предусматривает, что каждый собственник обладает соответствующей его доле правом пользования в общей собственности, размер доли подлежит регистрации в поземельной книге. Каждый собственник обязан наравне с иными участниками отношений нести обременения общей собственности, а также расходы на техническое обслуживание, ремонт, управление пропорционально своей доле. Но собственники могут решать большинством голосов, что расходы на содержание общего имущества и управление им будут рассчитываться в соответствии с реальным потреблением, если объем использования ограничен или возможности использования имущества нет вообще, при условии, что это не препятствует надлежащему управлению общим имуществом. Право собственника требовать пересмотр критерия распределения расходов в зависимости от возможности использования имущества не может быть исключено или ограничено соглашением между сособственниками.

Статья 32 Закона о собственности на квартиру Австрии закрепляет, что расходы на содержание общего имущества распределяются пропорционально долям собственников. Любой из сособственников вправе ходатайствовать об

---

<sup>322</sup> Rey H. Schweizerisches Stockwerkeigentum. Zuerich : ZB Verlags-Bucharchiv, 2009. S. 237.

<sup>323</sup> Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) von : 15.03.1951 № 403-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. März 2013 (BGBl. I S. 434) geändert worden ist. [Elektronische Ressource] Выходные данные. URL: // <http://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/woeigg/gesamt.pdf>

изменении ключа распределения расходов. В случае изменения критерия распределения расходов будет изменен и размер голоса в голосовании на общем собрании, но только по вопросам, касающимся несения расходов.

Такие соглашения должны быть заключены в письменной форме и имеют силу со следующего расчетного периода.

Часть расходов, относящаяся к расходам на общие нужды и выпадающая на долю не участвующего в них собственника, распределяется в соответствии с ключом, установленным законодателем.

Изменение механизма распределения расходов возможно и в судебном порядке. При существенном изменении возможности пользования в соответствии с соглашением сособственников или при значительно разных возможностях использования общего имущества суд может по-новому устанавливать ключ распределения расходов по предложению собственника квартиры, исходя из принципа справедливости.

Установленные в соглашении сособственников или решении суда иные, чем предусмотренные законом правила распределения расходов требуют внесения в поземельную книгу. Переход права собственности на долю в общей собственности не влечет изменения ключа распределения расходов, расчетной единицы и единицы голосования<sup>324</sup>.

Таким образом, российское законодательство и законодательство европейских государств имеют принципиально разные подходы к распределению расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме. Европейское законодательство ориентировано на принцип справедливости при распределении расходов, и, хотя в качестве генерального правила взят критерий соразмерности доли, в случае невозможности использования или неравного использования общего имущества этот ключ может быть изменен как по решению всех сособственников, так и по решению суда (в случае невозможности принятия

---

<sup>324</sup> Bundesgesetz über das Wohnungseigentum 2002 BGBl. I Nr. 111/2010 Republik Österreich. [Elektronische Ressource] Выходные данные. URL: // [http://www.jusline.at/Wohnungseigentumsgesetz\\_\(WEG\).html](http://www.jusline.at/Wohnungseigentumsgesetz_(WEG).html)

решения общим собранием). Причем право требовать изменения механизма распределения расходов не может быть ни изменено, ни отменено соглашением между сособственниками, несмотря на достаточно широкую автономию воли сторон в их отношениях. Российское право и судебная практика отталкиваются от единственного формального критерия, несмотря на всю очевидную несправедливость его применения в ряде случаев.

Статья 273 Проекта ГК РФ «Расходы по содержанию имущества, находящегося в общей собственности» сформулирована следующим образом: «Каждый участник общей собственности обязан соразмерно со своей долей либо при совместной собственности за счет общего имущества, а при его недостаточности – в равных долях, участвовать в издержках по его содержанию и сохранению, в том числе связанных с уплатой налогов и сборов, если иное не предусмотрено соглашением между сособственниками»<sup>325</sup>. В отличие от нормы, закрепленной в ст. 249 действующего ГК, ст. 273 Проекта ГК РФ представляет собой диспозитивную норму, что дает сособственникам возможность договориться об ином. Тем не менее, на наш взгляд, является необходимым закрепить право сособственника требовать пересмотра распределения расходов с учетом объема и возможности пользования общим имуществом.

В результате проведенного исследования можно прийти к следующим выводам.

Первое: Установлено, что российское законодательство и законодательство европейских государств имеют принципиально разные подходы к распределению расходов по содержанию общего имущества. Европейское законодательство ориентировано на принцип пропорциональности доли в общей собственности бремени расходов по

---

<sup>325</sup> О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Проект Федерального закона № 47538-6 (ред., принятая ГД ФС РФ в I чтении 27.04.2012) [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: // <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=PRJ;n=94778>

содержанию имущества. В случае невозможности использования или неравного пользования общим имуществом этот ключ распределения расходов может быть изменен как по решению всех собственников, так и по решению суда (в случае невозможности принятия решения общим собранием). Право требовать изменения механизма распределения расходов не может быть ни изменено, ни отменено соглашением между собственниками.

Второе: Российское право и судебная практика отталкиваются от единственного формального критерия размера доли. Обоснована необходимость закрепить право собственника требовать пересмотра распределения расходов с учетом объема и возможности пользования общим имуществом, в связи с чем норма ст. 249 ГК РФ (ст. 273 Проекта ГК РФ) должна быть дополнена следующим положением: «Если в силу конструктивных особенностей имущества, находящегося в общей долевой собственности, собственник лишен возможности пользования какой-либо его частью или объем его использования незначителен по сравнению с другими собственниками, размер его участия в издержках по содержанию и сохранению, в том числе связанных с уплатой налогов и сборов, подлежит уменьшению». Изменение общего порядка распределения расходов по содержанию и сохранению общего имущества должно неминуемо отразиться на нормах специального законодательства, регулирующего отдельные виды общей собственности, в том числе ЖК РФ<sup>326</sup>.

### **1.7. Распоряжение общей вещью и долей**

Законодательство всех анализируемых нами государств при распоряжении вещью в целом учитывает мнение всех собственников. Доля может отчуждаться по воле ее собственника. Кроме того, распоряжаться

---

<sup>326</sup> Филатова У. Б. Механизм распределения расходов в содержании общего имущества в многоквартирном доме в России и странах Европы // Вопросы экономики и права. 2013. № 6. С. 12–16.

можно как долей в целом, так и ее частью. На особенности распоряжения частью доли хотелось бы обратить особое внимание в данном разделе настоящего исследования.

Авторами Концепции развития гражданского законодательства был затронут интересный вопрос о способности доли в праве общей собственности дробиться на части. Было отмечено, что «собственники недвижимого имущества, пользуясь тем, что круг оснований, по которым вещь может поступить в общую собственность двух или более лиц, весьма велик (п. 4 ст. 244 ГК), нередко пользуются своим правом недобросовестно. По своему усмотрению они разбивают единое право собственности на «карликовые» доли типа 1/100, 1/32 и т.п.»<sup>327</sup>. Данные действия осуществляются в основном в отношении недвижимого имущества, что приводит к нарушению земельного и жилищного законодательства. Дальнейшее развитие эта мысль получила в п. 2 ст. 276 Проекта ГК РФ, согласно которому «участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю (часть доли) либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил о преимущественном праве покупки, если иное не установлено законом». Абзац второй п. 2 ст. 276 устанавливает ограничение, в соответствии с которым «доля в праве собственности не может быть раздроблена сособственником на части, если это повлечет невозможность владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерной части этой доли, в соответствии с его назначением».<sup>328</sup>

Анализ научной литературы показывает, что в основном возможность отчуждения части доли отрицается. Это аргументируется по-разному. Некоторые авторы указывают, что «доля в праве не рассматривается как

---

<sup>327</sup> Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. М., 2004. С. 13.

<sup>328</sup> О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации: Проект федерального закона от 07.02.2012 г. [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: // <http://www.rg.ru/2012/02/07/gk-site-dok.html>

вещь, и, соответственно, к ней неприменимы правила о делимости вещей»<sup>329</sup>. Однако хотелось бы отметить, что доля идеальна, и если признается способность права делиться на доли, то можно предположить, что эти доли могут делиться дальше, тем более что закон это позволяет, например, при наследовании.

Другие авторы указывают на то, что «право, наоборот, стремится прекратить состояние общей собственности и стимулирует этот процесс. Отсюда берут свое начало оборотоспособность доли в общей собственности и право преимущественной покупки доли. Поэтому долевой собственник не имеет права дробить свою долю и отчуждать ее по частям. Кроме того, право долевой собственности не может распространяться на саму долю в праве общей собственности как на объект, не являющийся объектом права собственности»<sup>330</sup>. Думается, что при отчуждении части доли новая долевая собственность образовываться не может, но сама по себе доля, поскольку она идеальна и выражается лишь в виде математической дроби, может делиться и на меньшие части.

К. И. Скловский отмечает, что «сама по себе передача в порядке ст. 382 не всех имеющихся требований, а части из них возможна потому, что при этом не ухудшается положение должника, обязанности которого не изменяет тот факт, что определенные обязательства он исполняет в отношении иного кредитора. Но в связи с тем, что такое дробление увеличивает количество участников и тем самым снижает его ценность. Особенно это ясно, если принять во внимание право каждого участника участвовать во владении и пользовании общим имуществом. Изложенное позволяет прийти к выводу о невозможности отчуждения части доли (дробления доли) иначе как путем отчуждения доли нескольким лицам по одной сделке. В известном смысле этот вывод совпадает с выводом из п. 4 ст. 244 о невозможности

---

<sup>329</sup> Гришаев С.П. Проблемы осуществления права общей долевой собственности на недвижимое имущество // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

<sup>330</sup> Акимов А. Спорная доля собственника // ЭЖ-Юрист. 2007. № 1.

собственнику создать общую собственность на неделимую вещь путем соглашения с иным лицом»<sup>331</sup>.

На наш взгляд, распоряжение частью доли допустимо и с точки зрения возможности дальнейшего деления права, и с позиции целесообразности существования общей долевой собственности, которая при рациональном регулировании может быть вполне экономически оправданной. Действительно, возможность отчуждения части доли необходимо ограничивать, но не на уровне осуществления правомочия пользования, так как правомочие пользования – это, безусловно, важное, но не единственное правомочие собственника.

Согласно господствующей и воспринятой законодателем концепции доля представляет собой долю в едином праве. Поэтому любое распоряжение долей касается распоряжения права в целом. Однако наличие в праве долевой собственности долей позволяет некоторые акты распоряжения в отношении доли осуществлять сособственнику самостоятельно, распоряжение правом в целом осуществляется всеми сособственниками сообща. С точки зрения распоряжения законодатель выделяет в ст. 276 две сферы: общую и индивидуальную. Общая сфера касается распоряжения вещью в целом и требует согласия всех сособственников. Сфера индивидуальная охватывает возможность сособственника распоряжаться собственной долей без или вопреки воле остальных сособственников, так как при осуществлении правомочий распоряжения затрагиваются только интересы одного сособственника.

Из-за того, что доля в праве представляет собой нечто идеальное, по причине отсутствия реальной доли при отчуждении части доли другому лицу речь идет не о делении доли, а в некотором смысле об ее умножении, так как третьему лицу передается право на предмет без отказа от собственной правовой позиции.

---

<sup>331</sup> Скловский К. И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М., 2004. С. 211

С одной стороны, свобода распоряжения долей должна распространяться и на часть доли. Но если следовать этой точке зрения, предполагается, что сособственник формальным дроблением своей идеальной доли мог бы предоставлять положение совладельцев множеству третьих лиц без согласия остальных сособственников. В этой связи положительно можно оценить решение законодателя относительно установления границ дробления доли. Однако существуют такие правомочия, которые не зависят от размера доли, кроме того, пользование не всеми вещами зависит от размера доли.

Для того чтобы определить, относится ли отчуждение части доли к индивидуальной или общей сфере, необходимо проанализировать влияние односторонней продажи части доли на юридические позиции остальных совладельцев.

Долевая собственность со всей очевидностью подразумевает возможность существования разных по величине долей, которые могут быть разного размера изначально или меняться в процессе существования общей собственности. Размер доли влияет не на все возможности осуществления правомочий собственности. Он важен для осуществления правомочий владения и пользования, так как с размером доли законодатель связывает долю в вещи для осуществления пользования. Не всегда и не все виды имущества находятся в раздельном владении и пользовании сособственников. Это зависит от воли сособственников, вида имущества и цели его назначения. Если речь идет о земельном участке или о жилом помещении, то размер доли здесь принципиально важен для реализации правомочия пользования. Но в общей долевой собственности может находиться, например, бассейн, рассчитанный на одновременное пользование несколькими лицами. Пользование данной вещью никак не связано с размером доли, с ним связано только несение бремени содержания общей вещи, а пользование осуществляется всей вещью в целом.



Ключевое отличие общей собственности от индивидуальной состоит в том, что вещь принадлежит на праве собственности одновременно нескольким лицам. Этот существенный признак порождает одно из главных качеств общей собственности – осуществление всех правомочий собственности сообща. Наше действующее законодательство и проект нового закона предусматривают в качестве принципа принятия решений – принцип единогласия, что наделяет правом каждого из собственников независимо от размера доли определять порядок владения, пользования и распоряжения вещью, причем последнее (порядок распоряжения) не может устанавливаться судом в случае недостижения соглашения между собственниками. В каком-то смысле может существенно облегчить ситуацию соглашение о владении и пользовании вещью, которое согласно п. 4 ст. 277 Проекта ГК РФ должно быть заключено в письменной форме в отношении недвижимого имущества. Однако соглашение теряет силу при переходе доли в праве собственности на недвижимую вещь к другому собственнику или третьему лицу, если условия этого соглашения не внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество. Таким образом, остается открытым вопрос: сохраняет ли соглашение свое действие при отчуждении части доли? Сохранение данного соглашения имело бы смысл при утрате отчуждателем доли собственной правовой позиции, то есть если бы приобретатель доли полностью становился на место отчуждателя как гарантия того, что смена одного собственника никак не отразится на правовом положении других собственников. В данном же случае речь идет об увеличении числа совладельцев, которое должно влечь пересмотр порядка владения и пользования имуществом. Помимо этого, согласно п. 5 анализируемой статьи Проекта ГК РФ это не обязанность собственника, а право вносить соглашение о порядке владения и пользования в Единый государственный реестр. Учитывая уровень правовой активности граждан, можно прогнозировать нечастое пользование этой нормой.

Не только правомочия пользования и владения нуждаются в согласовании, единогласие имеет особое значение при осуществлении правомочия распоряжения, так как этот порядок не может быть установлен судом. В связи с чем прибавление любого нового сособственника порождает возможность наступления «правового коллапса», выход из которого законом не регламентируется.

Факт обладания долей предоставляет право сособственнику требовать в любое время раздела общего имущества или выдела доли из него. Пункт 3 ст. 280 Проекта ГК РФ предусматривает, что при недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник по его выбору имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности либо на предоставление ему права вещной выдачи (пункт 3 статьи 305 Проекта ГК РФ).

Сама по себе норма о прекращении общности посредством продажи общего имущества позитивна и имеет место во многих европейских кодификациях. Однако с точки зрения возможности в одностороннем порядке отчуждения части доли она порождает последствия в виде продажи вещи, в пользовании которой могут быть заинтересованы другие сособственники. Проект ГК РФ не предусматривает ограничение права требовать раздела вещи или выдела доли в натуре, что делает сособственников еще более уязвимыми.

Другие европейские кодификации допускают ограничение этого права на основании договора между сособственниками. Так, абзац 1 § 749 ГГУ предусматривает, что каждый участник может требовать в любое время

отмену общности, если участники своим соглашением не ограничили это право. Действие этого соглашения, зарегистрированного в поземельной книге, распространяется на правопреемников. Согласно § 650 ГК Швейцарии и § 850 ГК Австрии отмена общности возможна в любое время, если она не ограничена договором. Однако, кроме установленного соглашением, существует законный механизм защиты общих интересов. Прекращение общей собственности не должно приходиться на время, когда сособственник имеет особый интерес в пользовании этой вещью (например, комбайном в период уборки урожая). Все эти меры носят временный характер, но они защищают интересы других сособственников.

Проведенный анализ позволяет прийти к выводу, что отчуждение части доли не может относиться к индивидуальной сфере сособственника, так как неминуемо затрагивает интересы других сособственников. Поэтому данный акт распоряжения должен быть поставлен в зависимость не от возможности использования части вещи, пропорциональной доли по назначению, а от согласия остальных сособственников, которые будут принимать решение, в том числе и исходя из возможности использования общего имущества.

Поскольку в долю невозможно выделить только те правомочия, которые относятся к индивидуальной сфере, продавая часть доли, непонятно, отчуждается только часть правомочий сособственника или уже целой общности. Отчуждение одной или нескольких частей доли без утраты собственной владельческой позиции неминуемо влечет нарушение интересов остальных совладельцев, что свидетельствует о вторжении в общую сферу интересов, а потому требует согласия всех сособственников.

В данном разделе работы хотелось бы затронуть вопрос о возможности отказа от доли. Отказ от права собственности – это один из возможных вариантов осуществления правомочия распоряжения. Возможен ли отказ от доли с точки зрения ее правовой природы и особенностей права общей долевой собственности?

Наибольшую актуальность и практическую значимость этот вопрос имеет в Германии, так как достаточно длительное время и доктрина, и правоприменительные органы на основе законодательных предписаний считали этот вариант распоряжения долей возможным, однако возникшие на практике ситуации заставили пересмотреть данную позицию.

§ 137 ГГУ предусматривает в качестве общего принципа право на свободу распоряжения, которую невозможно ограничить сделкой, что подразумевает и право на отказ от доли в том числе. Предписания закона не противоречат, а, напротив, допускают возможность отказа от прав и обязанностей, которые вытекают из долевой общности. Но вполне возможно, что внутри самой доли есть ограничение на отказ.

Вопрос поднимался неоднократно судебной практикой в связи с обжалованием действий по отказу от доли оставшимися сосособственниками. Поскольку до того, как сформировалась современная судебная практика, доктрина и правоприменительные органы признавали возможным отказ от доли, многие случаи отказа были зарегистрированы в поземельной книге.

В качестве примера приведем случай, рассмотренный земельным судом г. Констанца<sup>332</sup>. Сособственник бассейна хотел отказаться от доли в собственности в связи с отсутствием интереса в обладании данным объектом через регистрацию соответствующего заявления в поземельной книге по § 928 ГГУ. Суд земли отказал в возможности отказа в связи с тем, что общность не может прекращаться в силу § 11 Закона о собственности на квартиру, а также потому, что такое распоряжение долей в долевой собственности исключено.

Если обратиться к истории регулирования этого вопроса, то в § 950 первого проекта ГГУ была предусмотрена возможность отказа от доли в собственности по общим предписаниям о собственности. Большинство членов законодательной комиссии, обсуждающей проект, считало эту точку

---

<sup>332</sup> NJW-RR 1989, 1424, LG Konstanz aaO. Wilhelm. Sachenrecht. S. 87.

зрения правильной, но решение этого вопроса предоставили науке и практике<sup>333</sup>.

Сдержанность законодателя в конечном итоге восполнилась сформировавшимся мнением доктрины и судебной практики, которое отталкивалось от следующего. Односторонний отказ совладельца от его доли с приращением этой доли к долям других совладельцев невозможен, так как такой отказ делает долю бесхозной (§§ 928, 958 ГГУ). Отказ с последствием, что существующие до сих пор наряду с правом, от которого отказались, права расширяются, существует в тех отношениях, где есть место ограниченному вещному праву и праву собственности (§ 877 ГГУ). В силу признака эластичности права собственности отказ от ограниченного права восстанавливает полноту основного права, но между множеством собственников возможна только передача доли, а не навязывание дополнительных долей отказом с последствием приращения. Таким образом, единственным последствием отказа от права является образование бесхозной вещи. Если имеется отречение от доли, которая равна, например,  $1/8$ , нужно было представлять себе, что вещь может становиться бесхозной на  $1/8$ . Поскольку невозможно представить существование бесхозной вещи на  $1/8$ , невозможно представить и то, что на  $7/8$  она находится в собственности.

К выводу о невозможности отказа от доли можно прийти, если учесть последствия общей собственности. Долевая собственность характеризуется тем, что ее предмет неделим. Сособственники сообща осуществляют правомочия, в частности использование, потому в итоге они несут общие расходы. Долевая общность учреждает совместные права и обязанности. Доли действуют одинаково и самостоятельно, кроме возможности распоряжения, при голосовании по поводу определения порядка использования вещи, распределения доходов и расходов. Качество

---

<sup>333</sup> Wilhelm J. Sachenrecht. 4., völlig neu, bearbeitete Auflage. Berlin, 2010. S. 88.

неделимости предмета ведет к тому, что не может иметься бесхозяйности вещи в доле. Бесхозяйность доли не может отражаться в ограничении использования вещи. Что касается несения бремени содержания вещи и получения доходов, то они все равно должны осуществляться. Кредиторы не могут выставлять меньшие счета из-за отсутствия у одной доли собственника. Иначе влияет отказ от доли на распределение доходов, поскольку соответствующая часть доходов должна резервироваться для будущего хозяина. Вследствие этого остальные правомочные граждане были бы обременены управлением вещи в части бесхозяйного дохода, до тех пор пока кто-то не решится на присвоение доли. Это значит, что оставшиеся сособственники, если они не хотят принимать право собственности на долю отказавшегося, должны были бы тем не менее управлять долей дохода для будущего собственника. Будет ли осуществлено возмещение расходов при последующем приобретении доли, так же неизвестно, как и сам факт приобретения. Таким образом, бремя содержания имущества неминуемо бы обременило оставшихся участников общности. Возмещение расходов при возможном более позднем присвоении соучастия собственности неизвестно, как и само приобретение права собственности.

Таким образом, отказ от доли невозможен, так как неминуемо затрагивает общие интересы.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать следующие выводы:

Первое: законодательства всех анализируемых государств связывают возможность распоряжения вещью в целом только с единогласно выраженной волей сособственников. Особенности распоряжения долей сводятся к тому, что отказ от доли невозможен, распоряжение частью доли должно осуществляться с согласия остальных сособственников, а на случаи возмездного отчуждения доли может распространяться право преимущественной покупки.

Второе: на основании изложенного предлагается следующая редакция ст. 246 ГК РФ (соответственно ст. 276 проекта ГК РФ):

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Решения о распоряжении вещью в целом, изменении ее целевого назначения, дроблении доли принимаются единогласно всеми участниками долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Доля в праве собственности не может быть раздроблена сособственником на части, если это повлечет невозможность владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерной части этой доли, в соответствии с его назначением.

2. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю (часть доли) либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 278 настоящего Кодекса, если иное не установлено законом<sup>334</sup>.

### **1. 8. Преимущественное право покупки**

Все исследуемые в настоящей работе кодификации предусматривают возможность распоряжения общей вещью только по единогласно выраженной воле. В то же время распоряжение долей осуществляется по воле ее собственника. Российское право общей собственности предусматривает ограничение распоряжения долей в виде преимущественного права покупки доли, принадлежащего другим сособственникам.

Знакомо право преимущественной покупки и европейским правовым системам. Так, в немецком праве оно возникло во времена Средневековья, когда особое влияние имела коллективная концепция. За индивидом признавалась ценность только в семье, роду или в рамках других общностей.

---

<sup>334</sup> Филатова У. Б. Отчуждение части доли в праве общей долевой собственности: анализ положений проекта Гражданского кодекса Российской Федерации // Российская юстиция. 2012. № 8. С. 9–11.

Поскольку индивид был теснейшим образом связан с семьей, в качестве собственника рассматривалась общность, а не отдельно взятый субъект. Свобода распоряжения была ограничена правом вето, которое имели остальные члены семьи. Кроме родственников, некоторыми правами обладали соседи по земельному участку и сособственники, которые также могли вытеснять третьих лиц, выступающих в качестве покупателей по договору купли-продажи.

Договорное право преимущественной покупки имело значение при долевых правомочиях, долгосрочной аренде и при соседской собственности.

Ситуацию изменила рецепция римского права, ориентированного в первую очередь на индивидуальность, а не на коллективность. Мнение доктрины поменялось, и было решено, что собственник сам должен решать, как распоряжаться своей собственностью.

Австрийские ученые также отмечают, что: «В Средневековье преимущественное право покупки, основанное как на законе, так и на договоре, проявляло социальное значение в том, что осуществляло консервацию семейного имущества, имущества общины. На сегодняшний день страх эмансипации отдельными индивидами потерял свою актуальность. Сегодня право преимущественной покупки служит только частным интересам»<sup>335</sup>.

При создании Швейцарского гражданского кодекса преимущественное право покупки рассматривалась «как отдельная часть устаревшего права»<sup>336</sup>, по предложению Хубера оно было сохранено только для сособственников в долевой собственности. Для обновленного регулирования не усматривалось причин оставлять сферу применения этого права такой же широкой. Право преимущественной покупки он рассматривал как способ прекращения отношений долевой собственности, поскольку оно призвано сократить число участников-сособственников и ограничить возможность участия третьих лиц.

---

<sup>335</sup> Schmidt H.P. Das Vorkaufsrecht. Basel: Helbing & Lichtenhahn, 1934. S. 7.

<sup>336</sup> Zit. Schneider B. S. 194.



Правовая мотивация, которая привела к установлению права преимущественной покупки, ясна из исторического развития. Во время создания Швейцарского гражданского кодекса общую собственность рассматривали как что-то неэкономичное. «Общая собственность – это причина споров»<sup>337</sup>. До ревизии основной целью права преимущественной покупки было сокращение числа сособственников и в конечном итоге ликвидация этих невыгодных отношений. После ревизии 50-х годов XX века право преимущественной покупки в результате усиления регулирования отношений общей собственности было оставлено только для создания некоего препятствия проникновения в общность третьих лиц. Эта функция была важна, но уже не настолько, как до ревизии, поскольку современный швейцарский институт общей собственности является экономически и практически востребованным, и идея ликвидации утратила свой смысл.

Общая недвижимая вещь – это законодательное основание для возникновения преимущественного права покупки у других сособственников. Данное право предусмотрено § 682 ГК Швейцарии, согласно которому оно может быть исключено договором между сособственниками.

В праве общей собственности современное немецкое законодательство сохранило только право преимущественной покупки при продаже доли в наследуемом имуществе в пользу сонаследников (§ 2034 ГГУ). В целом практическое значение права преимущественной покупки сильно отошло в прошлое<sup>338</sup>.

В ГГУ под преимущественным правом покупки понимается «наделение «привилегированного» покупателя правом приобретения определенного предмета у продавца, если последний заключит договор купли-продажи с

---

<sup>337</sup> Schneider B. S. 193

<sup>338</sup> Prütting H. Sachenrecht. S. 394.

третьим лицом. Само по себе преимущественное право ни к чему не обязывает ни покупателя, ни продавца»<sup>339</sup>.

Немецкое право различает публично-правовое и частно-правовое право преимущественной покупки. К публично-правовому относится право, закрепленное в строительном законодательстве, оно отличается по своей правовой природе, основаниям возникновения, осуществлению и действию от права преимущественной покупки, закрепленного в ГГУ.

Согласно господствующему мнению частное право преимущественной покупки относится к конститутивным правам и может быть как вещным, так и обязательственным.

Вещное право преимущественной покупки – это право на приобретение земельного участка через ограничение собственности в пользу управомоченного на право преимущественной покупки. Если собственник отчуждает земельный участок, то в случае выражения волеизъявления со стороны управомоченного лица собственник обязан продать земельный участок ему на тех же условиях, что и третьему лицу. Правовые отношения между собственниками и вещное право преимущественной покупки регулируются § 1098 ГГУ, который отсылает к нормам об обязательственном праве преимущественной покупки (§§ 463-473 ГГУ).

Обязательственное право преимущественной покупки согласно § 464 ГГУ возникает из договора. В случае если обязанный по данному договору будет заключать договор купли-продажи с третьим лицом, а управомоченный на право преимущественной покупки изъявит желание вступить в договорные отношения, обязанная сторона должна заключить с ним договор на таких же условиях, как и с третьим лицом. Если вещь уже передана третьему лицу, тогда управомоченный на право преимущественной покупки может требовать только возмещения вреда, так как обременения

---

<sup>339</sup> Медикус Д. Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии./ Пер. с нем. М. : Изд-во БЕК, 2001. С. 92.

касаются лица, заключившего договор, а не вещи, что исключает возможность ее истребования.

«Обязательственное право преимущественной покупки может быть преобразовано в вещное на основании соглашения и внесения записи в поземельную книгу, в этом случае оно квалифицируется как ограниченное вещное право»<sup>340</sup>. Как отмечается, «это не совсем обычное ограниченное вещное право, так как ограничивается не положительное право на земельный участок, а только право распоряжения земельным участком»<sup>341</sup>. Изменение правовой природы права меняет характер ответственности. Абсолютность вещных прав допускает вмешательство третьих лиц в предметную компетенцию, поэтому в случае нарушения вещного преимущественного права покупки управомоченный субъект может предъявлять к третьему лицу иск об истребовании вещи. Право преимущественной покупки будет обеспечено только тогда, когда будет зарегистрировано. Таким образом, гарантией осуществления вещного права преимущественной покупки, как и обязательственного, является запись в поземельную книгу, которая трансформирует право преимущественной покупки в ограниченное вещное право и подлежит регулированию § 1098 II ГГУ.

Обязательственное право преимущественной покупки обладает рядом недостатков: 1) оно требует дополнительных гарантий посредством придания ему силы вещного права (так как в противном случае о существовании такого соглашения третьему лицу может быть не известно); 2) поскольку оно связывает лишь стороны договора, то принципиально не подлежит передаче, а в случае смерти управомоченного теряет силу; 3) имеет действие только в отношении одного случая продажи. Вещное право преимущественной покупки лишено этих недостатков, так как в силу § 1098 II ГГУ всегда подлежит регистрации, смена собственника не влечет его прекращения и

---

<sup>340</sup> Schurig K. Das Vorkaufsrecht im Privatrecht: Geschichte, Dogmatik, ausgewählte Fragen, 1975. S 98.

<sup>341</sup> Wilhelm J. Sachenrecht. S. 894.

действует в отношении множества или даже всех случаев продажи земельного участка<sup>342</sup>.

Вещное право преимущественной покупки может быть основано в силу закона или сделки. В последнем случае согласно абзацу 1 § 873 ГГУ нуждается в регистрации в поземельной книге. Предусмотренное законом право преимущественной покупки в регистрации не нуждается.

Обязательственное право преимущественной покупки может свободно использоваться в отношении любых договоров отчуждательного характера между обязанным и третьим лицом. В противоположность к этому «вещное право преимущественной покупки в силу принципа *numerus clausus*, предопределяющего его закрытый характер и позволяющего использовать лишь те средства, которые предусмотрены в законе, распространяется только на договоры купли-продажи»<sup>343</sup>.

Отсутствие в ГГУ правил квалификации договора в качестве договора купли-продажи породило на практике случаи обхода преимущественного права покупки, когда вещь передавалась не через договор купли-продажи, а через другие договоры, например в качестве вноса в товарищество, дарения или мены<sup>344</sup>.

Это молчание законодателя восполнила судебная практика. Сначала такие договоры, как противоречащие обычаю и морали на основании § 117 и § 138 ГГУ, признавались недействительными, что не соответствовало интересам ни сторон сделки, ни управомоченного, так как не только делало недействительным договор, но и исключало возможность реализовать право преимущественной покупки.

В дальнейшем был предпринят другой подход, судья определил элементы договора, связанные с покупкой и, соответственно, имеющие силу, и элементы, относящиеся к праву преимущественной покупки, которые

---

<sup>342</sup> Schreiber K. Sachenrecht.- 5 neu bearbeitete Auflage, 2008. S. 264-265.

<sup>343</sup> Wilhelm J. S. 894.

<sup>344</sup> Wilhelm J. S. 895.

признавались недействительными. Федеральный суд решил, что управомоченного гражданина не обязывают лишь те элементы договора, которые нарушают право преимущественной покупки. Позднее были внесены изменения в § 466 ГГУ, которые признали правильность позиции Федерального суда. § 466 ГГУ разграничивает основные действия и дополнительные. Дополнительные услуги, которые не в состоянии оказать лицо, обладающее правом преимущественной покупки, не препятствуют праву преимущественной покупки и должны быть возмещены управомоченным на право преимущественной покупки лицом в денежной форме. Если дополнительные услуги невозможно оценить в денежной форме, то осуществление преимущественного права покупки исключается. Кроме того, если дополнительные действия имеют несущественное значение, тогда управомоченный на право преимущественной покупки может требовать от обязанного субъекта заключения договора без этого дополнительного действия<sup>345</sup>.

Договор продажи в целом – не просто, как определено в законе, в формальном смысле отношения товар – деньги. Это понятие рассматривается более расширительно в материальном смысле: если материальный обмен есть, следовательно, это договор купли-продажи. Такая квалификация в качестве договора купли-продажи является необходимой предпосылкой права преимущественной покупки<sup>346</sup>. Эта формулировка достаточно широкая, она позволяет применять право преимущественной покупки в отношении всех договоров отчуждательного характера, кроме безвозмездных.

Новое законодательство стало основой формирования новой судебной практики. Подход, использованный немецким законодателем, позволил понимать договор купли-продажи в широком смысле и квалифицировать в

---

<sup>345</sup> Rebmann K., Säcker F., Rixecker R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 5. Aufl. München, 2010. § 466 Rn 3.

<sup>346</sup> Flume W. Allgemeiner Teil des Buergerliechen Rechts, 1. Band, Berlin, 1977 S. 721.

качестве таковых похожие на договоры купли-продажи договоры. Управомоченный может стать стороной этих договоров в том случае, когда это не ухудшает условия продажи.<sup>347</sup>

Право преимущественной покупки предполагает действительную продажу обремененной правом преимущественной покупки вещи. Исполнение правомочий по праву преимущественной покупки вытекает из договора купли-продажи с третьим лицом. Если передача вещи на основании договора купли-продажи в связи с реализацией права преимущественной покупки третьему лицу становится невозможной, в отношении третьего лица применяются последствия невозможности исполнения договора, возникшие после исполнения договора.

Существуют тем не менее способы отчуждения вещи, на которые право преимущественной покупки не распространяется. Во-первых, это отчуждение доли в праве на вещь. Как уже отмечалось выше, в Средневековье сособственники обладали правом преимущественной покупки на долю в праве, однако сейчас это право законодательством Германии не предусмотрено. Думается, что это связано со следующими моментами. Во-первых, соглашения сособственников о порядке пользования и управления вещью имеют действие также в отношении сингулярных правопреемников, что исключает возможность неожиданных действий со стороны новых лиц, вошедших в общность. Во-вторых, сособственники обладают правом в любой момент требовать отмену общности, что тоже является своего рода способом избежать «некомфортного соседства». В-третьих, всегда существует возможность предусмотреть право преимущественной покупки доли на основе договора и даже придать ему силу ограниченного вещного права посредством внесения соответствующей записи в поземельную книгу.

---

<sup>347</sup> BGHZ 115, 335, 339 f.

Кроме того, право преимущественной покупки не распространяется на случаи публичной продажи вещи с аукциона, например в результате залога, поскольку публичная продажа преследует иные цели.

В Австрии право преимущественной покупки может возникнуть только на основании договора. Если такой договор заключен в отношении недвижимой вещи, то он подлежит регистрации в поземельной книге.

Право преимущественной покупки – это личное право, оно не подлежит уступке и не передается по наследству.

В случае если собственник желает продать вещь, он должен известить управомоченного гражданина. Управомоченный на право преимущественной покупки должен выкупить движимую вещь в течение 24 часов с момента получения уведомления, недвижимую в течение 30 дней (§ 1075 ГК Австрии). По истечении этого времени право преимущественной покупки теряет силу. Управомоченный гражданин должен уплатить такую же цену, как и третье лицо. Преимущественное право покупки не может быть исполнено, если наряду с уплатой покупной цены третье лицо предоставляет дополнительное возмещение, которые не могут быть уравнены денежной оценкой (абзац 2 § 1077 ГК Австрии). К таким услугам судебная практика относит, в частности, уход, техническое обслуживание, уборку помещения и т.д. Такое законодательное правило часто способствует обходу закона.

Предоставление преимущественного права покупки, как правило, осуществляется за вознаграждение. При этом должно выясняться, засчитывается ли уплаченная сумма в цену вещи. Если иного не установлено соглашением сторон, то нет<sup>348</sup>.

Право преимущественной покупки не распространяется на продажу в результате судебного производства и на иные договоры отчуждательного характера без особой договоренности. §§1072-1079 ГК Австрии

---

<sup>348</sup> Faistenberger C. Das Vorkaufsrecht. Zum Vorkauf im Österreichischen bürgerlichen Recht. Band 4. Salzburg: Anton Pusten. S. 165.

квалифицируют преимущественное право покупки только как дополнительное соглашение к договору купли-продажи. Судебная практика допускает заключение таких соглашений также и в связи с другими соглашениями, например с договорами аренды и франчайзинга.

Наиболее близко к российскому французское право преимущественной покупки. Статья 815-14 ГК Франции предусматривает, что собственник общего имущества, который намерен за плату уступить все или часть своих права на общее имущество или на некоторые его объекты третьему лицу, обязан направить всем остальным сосособственникам внесудебное уведомление о цене и условиях предполагаемой уступки, а также указать фамилию, местожительства и профессию лица, желающего приобрести указанные права.

Любой собственник общего имущества вправе в течение одного месяца, следующего за уведомлением, известить отчуждателя внесудебным уведомлением, сообщив ему, что он реализует свое право преимущественной покупки по цене и на условиях, о которых он был уведомлен.

В случае преимущественной покупки тому, кто ее осуществляет, предоставляется двухмесячный срок со дня направления его ответа продавцу, для заключения договора купли-продажи. По истечении этого срока его заявление о преимущественной покупке утрачивает свою силу в соответствии с законом через 15 дней после уведомления его продавцом о просрочке, при условии, что такое уведомление не привело к желаемому результату; это, однако, не препятствует возможности взыскания убытков с заявителя.

Когда свое право преимущественной покупки осуществляют несколько сосособственников, то предполагается, если иное не предусмотрено договором, что они приобретают продающуюся часть совместно, пропорционально доле каждого из них в совместной собственности.

Таким образом, французское право преимущественной покупки, так же как и российское, предоставляется собственнику как движимого, так и



недвижимого имущества, устанавливает месячный срок для ответа, носит императивный характер. В качестве отличия необходимо назвать установление сроков для заключения договора купли-продажи, которые являются достаточно длительными и служат, прежде всего, обеспечению возможности изыскать средства для покупки доли, поскольку очевидно, что собственник может оказаться не готов вступить в договорные отношения немедленно, чего требует от него, например, российский законодатель. Кроме того, представляет интерес правило, установленное на случай, если несколько собственников желают приобрести долю. Наше законодательство никаких правил на сей счет не содержит, предоставляя право выбора собственнику, продающему долю.

Действующее российское гражданское законодательство предусматривает преимущественное право покупки в отношениях общей долевой собственности. Сферой его действия является купля-продажа или мена доли в праве как на движимую, так и на недвижимую вещь. Статья 250 ГК РФ детально регулирует правила его применения.

Статья 278 Проекта ГК РФ «Преимущественное право покупки» оставляет почти без изменений существующее регулирование, кроме расширения сферы действия этого права в отношении всех договоров, предусматривающих возмездное отчуждение доли, если из существа договора не вытекает иного. Данное расширительное понимание договора купли-продажи соответствует немецкой правовой доктрине.

Действие права преимущественной покупки существенным образом усложняет процесс распоряжения долей, а следовательно, правомочия составляющего основу права собственности, поэтому собственники должны обладать возможностью отменить его действие своим соглашением друг с другом или ограничить, что соответствовало бы принципу свободы договора и природе права собственности.

Российское законодательство имеет примеры ограничения применения преимущественного права покупки в правоотношениях долевой

собственности. В силу прямого указания абзаца 3 п. 2 ст. 11 ФЗ «Об инвестиционных фондах», присоединяясь к договору доверительного управления, пайщик тем самым отказывается от осуществления преимущественного права приобретения доли в праве собственности на имущество, составляющее ПИФ, при этом соответствующее право прекращается. Кроме того, ЖК РФ в ст. 37 предусматривает невозможность отчуждения доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершения иных действий, влекущих за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение. Следовательно, право преимущественной покупки, предусмотренное ст. 250 ГК РФ, на данные правоотношения не распространяется.

По этому поводу О. Г. Козьменко отмечает, что право преимущественной покупки применяется только в модели «общей собственности с индивидуальным интересом», конститутивным признаком которой является «наличие самостоятельного признаваемого законодателем интереса в вещи у каждого из сособственников», в то время как в модели «общей собственности с посредником» (к которой он относит и общую собственность на ПИФы), характеризующейся тем, что «общая поставленная цель достигается не собственными усилиями сособственников, а путем оказания им услуг профессиональным участником рынка», сособственники не обладают правом преимущественной покупки<sup>349</sup>.

Цель преимущественного права покупки – препятствовать возможности вступления третьих лиц в общность сособственников. Это важно не для всех общностей долевых сособственников, а только для тех из них, где существует определенная личная связь либо использование общей вещи имеет особое значение для сособственников, как, например, в наследственных общностях или при продаже доли в жилом помещении.

---

<sup>349</sup> Козьменко О. Г. Модели общей собственности по гражданскому законодательству Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Ростов н/Д, 2006. С. 8, 9, 13, 14, 21

В качестве другой цели преимущественного права покупки называется прекращение отношений долевой собственности. Но эта цель должна утратить свое значение, что достижимо только при осуществлении качественного регулирования отношений общей собственности.

В связи с изложенными общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать следующие выводы:

Первое: Право преимущественной покупки применяется с целью препятствовать возможности вступления третьих лиц в общность собственников. Правовая природа и сфера применения этого права различны. В Австрии данное право существует только на основании договора, которым и определяется сфера его действия. В Германии право преимущественной покупки применяется при продаже доли в наследуемом имуществе в пользу сонаследников (§ 2034 ГГУ). В швейцарском праве общая недвижимая вещь – это законодательное основание для возникновения преимущественного права покупки у других собственников, и в Германии и в Швейцарии оно может быть исключено договором между собственниками, подлежит регистрации в поземельной книге и распространяется на все возмездные сделки, направленные на отчуждение имущества.

Во Франции и России преимущественное право покупки распространяется на любое, находящееся на праве общей долевой собственности, причем во Франции даже на то, которое отчуждается с публичных торгов (ст. 815-6 ГК Франции).

Второе: представляется возможным право преимущественной покупки считать диспозитивным правом, которое будет действовать, только если стороны в своем соглашении не предусмотрели иного, поскольку зачастую стороны не нуждаются в реализации этого обременяющего формальностями механизма, в связи с чем предлагается следующая редакция п. 1 ст. 250 ГК РФ (ст. 278 проекта ГК РФ):

Преимущественное право покупки

1. При продаже доли в праве собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, если иное не установлено в соглашении между собственниками. Преимущественное право покупки не распространяется на случаи продажи доли с публичных торгов.

## § 2. СПОСОБЫ ПРЕКРАЩЕНИЯ ОТНОШЕНИЙ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### 2.1. Раздел общего имущества и выдел из него доли

Статья 252 ГК РФ содержит правила прекращения отношений долевой собственности, предусматривая два способа: раздел имущества и выдел доли из общего имущества. Раздел имущества приводит к прекращению отношений долевой собственности в целом, выдел прекращает отношения собственности только для выделяющего долю собственника.

Раздел общего имущества осуществляется по соглашению между сосособственниками. При недостижении согласия раздел невозможен.

Выдел доли в натуре осуществляется по требованию участника и в том случае, когда соглашения о разделе достичь не удалось. Выдел возможен в судебном порядке. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Действующее законодательство предусматривает не самый удачный способ прекращения отношений общей собственности, что можно проиллюстрировать на примере. Истец обратился в суд с иском о разделе жилого дома. В обоснование требований истец указал, что является собственником  $1/2$  доли жилого дома на основании договора дарения. Сособственником является ответчик. В связи с тем, что возникли споры о порядке пользования и владения домом, истец просил разделить жилой дом, признать право собственности на соответствующую часть дома, а также выделить ему служебные постройки: летний домик, колодец, баню, земельный участок площадью 1450 кв. м, признать право собственности на указанный земельный участок.

Ответчик исковые требования не признал, ссылаясь на то, что дом в силу ветхости разделу не подлежит.

Решением Шатурского городского суда Московской области от 31 мая 2011 г. в удовлетворении исковых требований отказано. Вышестоящий суд оставил решение без изменения<sup>350</sup>.

Несовершенство установленного порядка раздела общего имущества заключается в том, что разделить общую вещь невозможно и договориться о совместном использовании тоже невозможно. Данная ситуация представляет своего рода правовой коллапс. Сособственник обречен на существование отношений долевой собственности, несмотря на то, что фактически не видит в них смысла и стремится избавиться от них. Какой выход возможен из этой ситуации? С точки зрения действующего законодательства – только продажа либо выдел доли. Выделить долю в натуре в данной ситуации невозможно, продать долю в ветхом доме достаточно сложно, так как в условиях неурегулированности отношений долевой собственности доля популярностью не пользуется и ценится невысоко. Но возможен выдел посредством уплаты соответствующей компенсации.

Так, А. обратился в суд с иском по тем основаниям, что с 2007 года он является собственником 5/8 долей однокомнатной квартиры. Собственником остальных 3/8 долей является С. Соглашения о порядке пользования и разделе имущества, находящегося в общей долевой собственности, не достигнуто. Истец дважды направлял в адрес ответчика письма с предложениями о разделе имущества, предлагая три возможных варианта: ответчик покупает долю истца, истец покупает долю ответчика, совместная продажа квартиры. Ни с одним из них ответчик не согласился. Истец просил в целях выделения его доли из общей собственности обязать ответчика выплатить 887 750 руб., что составляет 5/8 рыночной стоимости квартиры, и прекратить его право собственности на квартиру.

---

<sup>350</sup> Определение Московского областного суда от 14.07.2011 по делу № 33-16025

Решением Петрозаводского городского суда Республики Карелия исковые требования удовлетворены. Суд взыскал с ответчика в пользу истца 887 750 руб. в счет компенсации за 5/8 долей квартиры, прекратил право собственности А. на 5/8 долей квартиры, признал за С. право собственности на квартиру с регистрацией ипотеки в силу закона до полной выплаты компенсации А.

Ответчик не согласился со своей обязанностью выплачивать стоимость доли, обратился в кассационную инстанцию, которая решение суда отменила. Верховный суд субъекта своим постановлением поддержал решение суда первой инстанции, мотивировав свою позицию тем, что право на выдел доли предоставляется любому сособственнику и может быть реализовано каждым из сособственников. Закон не препятствует и сособственнику, обладающему большей по размеру долей, чем другой сособственник, обратиться к своему сособственнику с требованием о выделе его доли, а при недостижении соглашения обратиться в суд.

Действующее гражданское законодательство корреспондирует право выдела доли сособственника с обязанностью другого сособственника по совершению определенных действий, и, если в силу объективных характеристик имущества, находящегося в общей долевой собственности, выдел доли невозможен, а выделяющийся собственник согласен на получение компенсации взамен имущества в натуре, то на других сособственников возлагается обязанность выплаты выделяющемуся сособственнику соответствующей компенсации. При этом выплата компенсации остающимся сособственником выделяющемуся не является обременением, а означает для остающегося сособственника увеличение его доли в праве собственности на конкретное имущество<sup>351</sup>.

С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе, а сособственники, уплатившие компенсацию,

---

<sup>351</sup> Постановление президиума Верховного суда Республики Карелия от 13.10.2010 по делу № 44г-53-2010

приобретают ее, за счет чего увеличивают свою собственную долю в праве собственности на общую вещь. Следовательно, уплата компенсации за долю есть не что иное, как уплата покупной цены за нее и, как следствие, переход права на долю. Таким образом, понуждение к выплате компенсации за долю – это понуждение к заключению договора купли-продажи доли, что означает ограничение принципа свободы договора, который согласно ст. 422 ГК РФ предполагает право сторон самим решать, вступать им в договорные отношения или нет. Понуждение к заключению договора согласно этой же статье не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Понуждение к заключению договора купли-продажи при согласии одного из собственников на выдел доли посредством уплаты денежной компенсации предусмотрено законом. Но не противоречит ли это целям ограничения свободы договора? Ведь законодатель, ограничивая автономию сторон в частном праве, должен отталкиваться от определенных целей.

Свобода гражданско-правовых договоров в ее конституционно-правовом смысле, как неоднократно отмечалось в решениях Конституционного суда Российской Федерации, в частности, в его Постановлениях от 6 июня 2000 года № 9-П<sup>352</sup> и от 1 апреля 2003 года № 4-П<sup>353</sup>, предполагает соблюдение принципов равенства и согласования воли сторон. Следовательно, регулируемые гражданским законодательством договорные обязательства должны быть основаны на равенстве сторон, автономии их воли и имущественной самостоятельности, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела. Субъекты гражданского права свободны в установлении своих прав и обязанностей на

---

<sup>352</sup> По делу о проверке конституционности положения абзаца третьего пункта 2 статьи 77 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой открытого акционерного общества «Тверская прядильная фабрика»: Постановление Конституционного суда РФ от 06.06.2000 № 9-П // СЗ РФ. 2000. № 24. ст. 2658.

<sup>353</sup> По делу о проверке конституционности положения пункта 2 статьи 7 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» в связи с жалобой гражданки И. В. Выставкиной: Постановление Конституционного суда РФ от 01.04.2003 № 4-П // СЗ РФ. 2003. № 15. ст. 1416.



основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству, условий договора (пункты 1 и 2 статьи 1 ГК РФ).

В то же время Конституционный суд РФ подчеркивал, что конституционно защищаемая свобода договора не должна приводить к отрицанию или умалению других общепризнанных прав и свобод человека и гражданина; она не является абсолютной и может быть ограничена, однако как сама возможность ограничений, так и их характер должны определяться на основе Конституции РФ<sup>354</sup>, устанавливающей, что права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (статья 55, части 1 и 3)<sup>355</sup>.

Индивидуальная свобода субъектов гражданского права, составляющая основу свободы договора, всегда относительна, т.к. их существование нельзя рассматривать оторванно от общества, в котором они живут, и, следовательно, они должны подчиняться законам этого общества. При этом свобода одних не должна нарушать свободу других.

Гражданское законодательство предусматривает не только ограничение прав для защиты публичных интересов. защите подлежат и права отдельных граждан и юридических лиц. Следовательно, целью установления ограничений свободы договора является защита государством публичных и частных интересов.

Как справедливо отмечает А. Н. Танага, «исследуемый принцип не носит абсолютного характера. Но любое ограничение его должно быть взвешено с точки зрения общественной необходимости. А установленный

---

<sup>354</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. 2009. № 7.

<sup>355</sup> По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 779 и пункта 1 статьи 781 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами общества с ограниченной ответственностью «Агентство корпоративной безопасности» и гражданина В. В. Макеева : Постановление Конституционного суда РФ от 23.01.2007 № 1-П // СЗ РФ. 2007. № 6. ст. 828 (Постановление).

запрет всегда следует толковать ограничительно – в точном соответствии с буквальным смыслом закрепляющей его нормы. С другой стороны, расширение сферы действия ограничений возможно лишь путем внесения в соответствующие нормы изменения».<sup>356</sup> Однако ученый отметил лишь общественный интерес при установлении ограничений принципа свободы договора.

Принцип свободы договора, по мнению В. Н. Урукова, «действует только в отношении, как правило, частных лиц и по поводу ограниченного количества объектов гражданских прав. Эти договоры в большинстве своем направлены на удовлетворение личных потребностей граждан, которые носят повседневный личный характер».<sup>357</sup>

Концепция принципа свободы договора является тонкой «гранью» между абсолютной свободой экономических интересов участвующих в договоре лиц и интересов общества и государства, определяющих степень ограничения договорной свободы.

Статья 1 ГК РФ, предусматривающая приобретение и осуществление гражданами и юридическими лицами своих гражданских прав своей волей и в своем интересе, а также свободу в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых, не противоречащих законодательству, условий договора, в п. 2 определяет цели, ради достижения которых возможно ограничение гражданских прав на основании федерального закона. К таким целям, как уже сказано, относятся защита основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечение обороны страны и безопасности государства.

---

<sup>356</sup>Танага А. Н. Принцип свободы договора в гражданском праве России. Дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М.: РГБ, 2003. С. 9.

<sup>357</sup>Уруков В. Н. Воля и волеизъявление – существенные условия гражданско-правового договора // Налоги. 2010. № 27. С. 25–30.

Анализ всех случаев ограничения принципа свободы договора, закрепленных в ГК РФ, позволил на доктринальном уровне сформулировать следующие три цели ограничения свободы договора.

«Во-первых, защита слабейшей стороны, которая начинается со стадии заключения договора и завершается его исполнением и ответственностью за нарушение.

Во-вторых, это защита интересов кредиторов, угроза которым может оказать разрушительное влияние на гражданский оборот.

В-третьих, защита интересов государства, в концентрированном виде выражающего интересы общества.

Для элиминирования действия такого рода факторов возникает необходимость отступить от принципа юридического и тем самым формального равенства. При наличии к тому достаточных предпосылок законодатель предоставляет определенные преимущества более слабой стороне при заключении договора, определении его содержания, возможности изменения или расторжения»<sup>358</sup>.

Ни определенные законодателем в п. 2 ст. 1 ГК РФ, ни доктриной цели ограничения свободы договора не обосновывают понуждение к заключению договора купли-продажи в исследуемом нами случае. Мотивировка суда о том, что «выплата компенсации остающимся сособственником выделяющемуся не является обременением, а означает для остающегося сособственника увеличение его доли в праве собственности на конкретное имущество», не может считаться убедительной, так как решение о заключении договора купли-продажи должны принимать обе стороны, а не только продавец. Покупатель сам вправе решать целесообразность приобретения для себя доли.

Ограничение свободы договора усматривается также и в других аспектах реализации выдела доли. Согласно п. 4 ст. 252 «Несоразмерность

---

<sup>358</sup> Брагинский М. И. Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения. Книга 1. Изд-е стереотипное. М., 2001.

имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию».

Первый абзац данного пункта сформулирован таким образом, что не требуется согласие ни собственника, получающего такую компенсацию, ни собственников, выплачивающих ее. Второй абзац предусматривает согласие только получающего выплату, но не сособственников, выплачивающих компенсацию, в то время как последние достаточно часто выступают против такого решения проблемы. Так, истец обратился в суд с иском к С. В., С. Н. о выделе доли жилого дома в натуре, просил произвести раздел дома и выделить в свою собственность часть жилого дома, комнаты №1, 2 в строении лит. А; тамбур № 3 в лит. А, и прекратить общую долевую собственность.

В обоснование требований указал, что ему принадлежит 1/4 доля, С.В. – 1/4 доля и С.Н. – 1/2 доля домовладения. Между совладельцами возникают споры о порядке пользования и владения домом. Порядок пользования домовладением между сособственниками дома сложился. Не возражал против удовлетворения встречного иска. С заключением судебной строительно-технической экспертизы, касающимся определения варианта раздела дома, согласен, однако не согласен с размером компенсации за превышение размера идеальной доли, считая ее завышенной.

С. Н. не возражал против удовлетворения исковых требований, предъявил встречный иск о выделе доли дома в натуре, указав, что является

собственником 1/2 доли дома, и просил выделить в собственность фактически занимаемую часть дома и прекратить общую долевую собственность.

Ответчик С. В. в судебном заседании не возражала против требований о разделе дома по фактически сложившемуся порядку пользования, согласна с представленным заключением строительно-технической экспертизы, но считает, что размер компенсации за превышение размера идеальной доли завышенным<sup>359</sup>.

Несмотря на то что оба ответчика указывали на завышение размера компенсации за превышение размера идеальной доли, суд удовлетворил иск и обязал выплатить компенсацию за долю в испрашиваемом размере.

П. М. обратился в суд с иском к М. М., К. А. о взыскании компенсации за долю в квартире, обосновав требования тем, что в соответствии с договором дарения от 23.07.2008 года является собственником 1/4 доли в однокомнатной квартире. Другими собственниками данной квартиры являются ответчики, которые также имеют по 1/4 доли. Ответчики родственниками не являются. Намерен распорядиться своей долей, однако в связи с тем, что она слишком мала, этой возможностью воспользоваться не может. 07.09.2009 года через нотариуса ответчикам было направлено письмо с информацией о продаже 1/4 доли, однако ответа о желании приобрести эту долю получено не было. Просит взыскать с ответчиков солидарно сумму компенсации за 1/4 доли в размере 260000 руб.

Ответчик М. М. в судебном заседании исковые требования П. М. не признала, пояснила, что не согласна с требованиями о взыскании суммы компенсации, так как она, ответчик, является пенсионеркой, иных доходов не имеет, ее семья многодетная, малообеспеченная. Не согласна со стоимостью 1/4 доли в размере 238000 руб., так как стоимость 1/4 доли по аналогичным квартирам, согласно объявлениям, значительно ниже.

---

<sup>359</sup> Определение Московского областного суда от 26.05.2011 по делу № 33-12150

Исковые требования были удовлетворены, решение суда подлежало обжалованию и в этой части оставлено без изменения вышестоящими инстанциями<sup>360</sup>.

Обязанность выплатить компенсацию возлагается на любого сособственника, будь то пенсионер или неработающий гражданин. Это тоже не может в полной мере соответствовать интересам выделяющегося собственника, так как выплата стоимости доли может растянуться на долгие годы.

Против принуждения выплаты компенсации высказывается также Н. Н. Пахомова, которая отмечает, что «положения ч. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ нарушают права сособственника на долю. Суд не может обязать сособственника принять компенсацию за долю, так как сособственник вправе иным образом распорядиться ею, суд не может и обязать других сособственников выплатить сособственнику компенсацию доли, поскольку у них существует право выбора иных форм поведения. Следовательно, положение ч. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ о принудительной выплате компенсации доли должно быть исключено совсем или получить другую редакцию. Можно предложить законодателю такие основания для принудительной выплаты компенсации доли: «В случаях, когда доля участника незначительна, не может быть реально выделена, а участник систематически причиняет ущерб общему имуществу или иным образом систематически и существенно нарушает права других участников, суд может по их требованию обязать такого участника либо принять компенсацию от других участников, либо в установленный судом срок иным способом распорядиться своей долей с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 ГК РФ»<sup>361</sup>. В целом хочется согласиться с

---

<sup>360</sup> Кассационное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 23.03.2011 по делу № 33-1000/2011

<sup>361</sup> Пахомова Н.Н. Цивилистическая теория корпоративных отношений// КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

приведенным выше мнением о необходимости изменения нормы, предусмотренной ст. 252 ГК РФ, но предложенная Н. Н. Пахомовой редакция смешивает два разных в правоотношениях сособственников момента: прекращение отношений общей долевой собственности и привлечение к ответственности за асоциальное поведение сособственника.

Прекращение отношений общей долевой собственности согласно нормам действующего гражданского законодательства характеризуется чрезмерно завышенным градусом принудительности и отсутствием баланса интересов всех сособственников, который выражается, с одной стороны, в обязанности сособственников выкупать долю, а с другой стороны, с риском долговременных выплат стоимости доли.

Для выявления лучших возможностей прекращения отношений долевой собственности целесообразно проанализировать нормы европейских правопорядков.

Европейские кодификации предоставляют сособственникам большой выбор вариантов прекращения отношений долевой собственности.

Согласно абзацу 1 § 749 ГГУ любой участник в любое время может прекратить отношения долевой собственности. В «любое время» означает, что не нужно дожидаться важных причин и оснований, а также независимо от неблагоприятности времени. Комиссия по созданию ГГУ намеренно отказалась от понятия «неблагоприятное для прекращения время», хотя такое условие для отсрочки прекращения существует в других странах немецкого правового круга<sup>362</sup>. Срок исковой давности на иск об отмене долевой общности не распространяется (§ 758 ГГУ). §§ 752-753 ГГУ регулируют порядок отмены. Прекращение общности производится путем раздела в натуре, когда общий предмет или несколько предметов, если они являются общими, могут быть без уменьшения стоимости разделены на части, соответствующие долям участников. В немецком праве выделяется

---

<sup>362</sup> Schnorr R. Die Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741-758 BGB). Tübingen, 2004. S. 353

физическая неделимость, которая предопределена физическими свойствами вещи, неделимость в силу закона, а также экономическая неделимость, то есть уменьшение стоимости имущества в результате деления. Уменьшение стоимости предмета определяется путем вычитания из стоимости неразделенного предмета суммы стоимостей долей, полученных в результате раздела. Если предмет в целом стоит больше, чем совокупность разделенных его частей, следовательно, раздел приводит к уменьшению стоимости вещи, и деление будет осуществляться посредством ее продажи<sup>363</sup>. Распределение равных долей вещи между участниками производится по жребию.

Если раздел в натуре отпадает, прекращение общности производится посредством продажи общего предмета по правилам продажи заложенного имущества, для земельных участков – посредством принудительной продажи с торгов и распределения выручки. В случае безрезультатности первой попытки продать предмет каждый участник может потребовать повторного проведения торгов за свой счет.

Если отчуждение третьему лицу не допускается, предмет должен быть продан с торгов одному из участников общности.

Право требовать раздела вещи может быть ограничено в договоре между сособственниками на основании абзаца 2 § 749 ГГУ. В случае регистрации данного соглашения в поземельной книге оно будет иметь действие и в отношении правопреемников (§ 1010 ГГУ). Запрет на прекращение общности не будет действовать при наличии важных оснований, которые делают дальнейшее существование общности невозможным. Данное правило применяется в Германии ко всем продолжающимся обязательствам. Основания, отменяющие запрет на прекращение общности, могут быть определены самими сособственниками и указаны в качестве таковых в соглашении.

---

<sup>363</sup> Rebmann K., Säcker F., Rixecker R. Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. S. 567.



Судебная практика сложилась таким образом, что оценка важности оснований для прекращения общности осуществляется в каждом конкретном случае. Веские причины могут быть заложены в поведении участника, если он делает пребывание в общности неприемлемым. При этом значение имеют только правовые аспекты, то есть мешает ли он принятию решений, препятствует их реализации или уклоняется от их исполнения. Если речь идет только о личных ссорах и обидах, то данная причина не может считаться существенной, поскольку это долевая общность, а не совместная и наличие личных отношений здесь не обязательно. По мнению Федерального суда, важная причина может выражаться во всестороннем нарушении взаимного доверия, например в результате ссоры участников, но только в том случае, если это непосредственно касается общности. Суд в каждом конкретном случае выясняет, может ли общность продолжать приемлемым способом управление и пользование общей вещью. Ссора может быть достаточна как важная причина, если сособственники управляют общим предметом сами, но если управление осуществляется нейтральным управляющим, то ссора не является важной причиной для прекращения общности.

Важная причина может основываться как на поведении участника, так и на объективных фактах или на личных отношениях собственника, требующего отмену. Таковым является существенное для общности изменение обстоятельств, например, при невозможности дальнейшего использования вещи по целевому назначению. Развод может быть причиной отмены долевой общности супругов, как и прекращение брачных отношений.

Поскольку стороны ограничили своим соглашением право отмены, даже при наличии важной причины нужно считаться с интересами других участников. Несвоевременность прекращения может существенно нарушать интересы других сособственников, поэтому они вправе требовать возмещения причиненных убытков.

ГК Швейцарии предусматривает в ст. 650 право каждого сособственника прекращать отношения долевой собственности. Данное право может быть ограничено законом (например, при праве долевой собственности на часть здания), соглашением сторон либо длительностью цели использования вещи. Соглашение может исключать право отмены максимум на 50 лет. В отношении земельного участка данное соглашение подлежит регистрации в поземельной книге, что обеспечивает его действие в отношении правопреемников. Отмена не должна испрашиваться в неблагоприятное время, то есть период, в который сособственник имеет особую заинтересованность в пользовании вещью (например, сельскохозяйственная уборочная техника в период уборки урожая).

Статья 651 предусматривает следующие варианты отмены общности: физический раздел вещи; продажа вещи в обычном порядке либо с аукциона, посредством деления дохода пропорционально долям; передача вещи одному или нескольким совладельцам. Если стороны не смогли договориться о способе раздела, его выбирает судья. В первую очередь обсуждается возможность физического раздела вещи, если это влечет существенное уменьшение ее стоимости, тогда вещь продается. Если стороны согласны на физическое деление в неравных частях, то возможно назначение денежной компенсации.

Аналогичный порядок предусматривает ГК Австрии, § 830 которого предусматривает, что каждый сособственник может требовать прекращения долевой общности за исключением случаев, если это «прекращение является несвоевременным или ведет к убытку остальных». Таким образом, для остальных сособственников «существует временная гарантия, которая представляет собой лишь отсрочку и не предотвращает полностью отмену общности».<sup>364</sup>

---

<sup>364</sup> Feil E. S. 56.

Следующим способом прекращения общности, кроме ее отмены, является деление общей вещи, урегулированное § 841. Выделяют два вида деления: натуральное и гражданское.

Натуральное деление осуществляется по единогласно принятому решению по § 841, в случае недостижения единогласия применяется гражданское деление.

Согласно § 843, если общую вещь вообще нельзя разделить или невозможно разделить без значительного уменьшения стоимости, то любой собственник может требовать судебной продажи и распределения вырученных средств между участниками. Следовательно, гражданское деление, по сути, означает продажу общей вещи с публичных торгов с распределением полученного дохода пропорционально долям.

Предусмотрена возможность заключения между собственниками договора, предусматривающего исключение права требовать деления вещи. Этот договор будет недействительным, так же, как и в немецком праве, в случае возникновения важных оснований.

Статья 815 ГК Франции предусматривает, что никто не может быть принужден оставаться собственником общей собственности, и вопрос о ее разделе может быть возбужден в любое время, если только решением суда или соглашением сторон не была установлена отсрочка.

По требованию собственника суд имеет право отложить раздел на срок не более двух лет, если немедленное осуществление раздела содержит риск снижения стоимости общего имущества или если кто-либо из его собственников может начать эксплуатацию сельскохозяйственного предприятия, входящего в состав наследства, лишь по истечении этого срока. Эта отсрочка может применяться ко всему общему имуществу или к отдельным его объектам.

Представляет интерес закрепленный п. 3 названной выше статьи механизм выдела доли. Если собственники намерены сохранить собственность общей, суд вправе, по иску одного или нескольких из них, в

зависимости от наличных интересов после проведения экспертизы присудить долю тому, кто требовал раздела, либо в натуре, если эта доля может быть легко отделена от остального имущества, либо в денежном выражении, если присуждение в натуре не может быть осуществлено приемлемым способом или если истец заявит о таком предпочтении; если в составе общей собственности достаточной суммы не имеется, недостающая часть выплачивается теми из сособственников, которые признали иск, что не затрагивает возможности других сособственников принять в этом участие, если они того пожелают. Доля каждого в общей собственности увеличивается пропорционально выплаченной им сумме.

Если все сособственники имеются в наличии и если они являются дееспособными, раздел может быть осуществлен в таком порядке и посредством такой сделки, которые стороны сочтут приемлемыми (ст. 819 ГК Франции). Если один из сособственников не дает согласие на раздел либо возникает спор о порядке раздела, либо о его способе, суд постановляет решение в порядке упрощенного судопроизводства либо назначает для осуществления раздела, если это необходимо, одного из судей, на основании доклада которого он разрешает спор (ст. 823 ГК Франции). Каждый из сонаследников вправе требовать свою долю движимого и недвижимого имущества в натуре: однако если имеются кредиторы, которые обращают на имущество взыскание или заявляют возражение, или если большинство сонаследников считает, что для погашения долгов наследодателя и расходов, связанных с получением наследств, необходима продажа, движимое имущество продается публично в обычном порядке (ст. 826 ГК Франции). Если недвижимое имущество не может быть разделено приемлемым образом, оно должно быть продано.

После оценки и продажи движимого и недвижимого имущества, когда это имеет место, судья-комиссар направляет стороны к нотариусу, которого они выбирают или которого судья назначат сам, если они не могут согласовать свой выбор. В присутствии этого должностного лица

производятся расчеты по имеющимся между участниками обязательствам, формируется общая имущественная масса, составляются доли и определяются предоставления, причитающиеся каждому из участников раздела (ст. 828 ГК Франции).

Проект изменений ГК РФ реформирует порядок раздела и выдела доли.

Ст. 280 Проекта осуществляет более прогрессивное по сравнению с действующим законодательством регулирование, которое заключается в том, что стороны вправе обратиться в суд в случае недостижения соглашения как по выделу доли, так и по разделу имущества в целом. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник по его выбору имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности либо на предоставление ему права вещной выдачи (пункт 3 статьи 305). Данная норма позволяет осуществлять раздел посредством продажи, но с соблюдением ряда условий, которые существенно усложняют прекращение общности. Это положение, несмотря на всю свою прогрессивность, ставит в неравные условия сособственников, так как выбор способа прекращения осуществляет выделяющийся собственник. Проект принципиально не устраняет недостатки действующего порядка прекращения отношений долевой собственности, при этом по-прежнему высок элемент обязывания и низок баланс интересов сособственников.

С учетом многовекового позитивного опыта регулирования отношений общей собственности и анализа основных недостатков отечественного права можно предложить следующий вариант прекращения отношений общей долевой собственности: раздел общего имущества и выдел доли из него осуществляются по соглашению между сособственниками. Если сособственники не смогли достичь соглашения, они вправе обратиться в суд. Суд с учетом возможности раздела вещи в натуре осуществляет раздел или выдел доли. Если выдел доли в натуре не возможен, другим сособственникам

предлагается выкупить долю. Если остальные собственники не заинтересованы в выкупе доли или сторонам не удалось согласовать стоимость доли, осуществляется раздел вещи. Раздел или выдел доли в натуре, осуществляемый в отступление от размера доли с денежным уравниванием, возможен только с согласия собственников. Если соглашение не достигнуто, осуществляется продажа вещи с разделом суммы, вырученной от продажи вещи, пропорционально долям.

Способ продажи может быть установлен в соглашении между собственниками. Если он не установлен, то должен быть определен судом, который принимает решение, отталкиваясь от мнения собственников. С учетом пожеланий собственников продажа может осуществляться между собственниками либо третьими лицами посредством проведения торгов, либо проведением обычных мероприятий, связанных с продажей имущества.

Такой порядок прекращения отношений долевой собственности обеспечивает:

1) Точный алгоритм действий для собственников и для суда, принимающего решение о разделе.

2) Соблюдение принципа свободы договора – одного из основополагающих принципов частного права.

3) Баланс интересов собственников, так как выделяющий долю собственник будет иметь реальные возможности осуществления выдела, а собственники, желающие сохранить вещь в собственности, – возможность увеличить свою долю или отказаться от этого права, зная о возможных последствиях такого отказа<sup>365</sup>.

---

<sup>365</sup> Филатова У.Б. Прекращение отношений общей долевой собственности: сравнительно-правовое исследование // Российское правосудие. 2013. № 2 (82). С. 60-72.

## 2.2. Прекращение субъективного права общей долевой собственности как мера ответственности

В рамках настоящей главы хотелось бы также остановиться еще на одном способе прекращения отношений долевой собственности, который может рассматриваться как мера ответственности, применяемая к нарушителю права общей собственности.

Отношения общей собственности характеризуются очень сложным личностным переплетением. Особенно это характерно для ситуаций, когда на праве общей долевой собственности принадлежит жилое помещение и под одной крышей оказываются совсем чужие люди. Достаточно редки случаи мирного сосуществования. К сожалению, чаще сособственники намеренно вредят друг другу разными изощренными способами, которые лишают возможности нормального соседства. Такие случаи становятся предметом судебного разбирательства<sup>366</sup>. Иногда поведение сособственника становится угрожающе непредсказуемым и сопровождается угрозами применения физического насилия или психическим насилием. Так, например, С. М., действующая в своих интересах и в интересах несовершеннолетних детей, обратилась в суд с иском к ответчикам, просила вселить ее и несовершеннолетних детей в трехкомнатную квартиру, определить порядок пользования данным жилым помещением, передав ей и ее несовершеннолетним детям в пользование две комнаты, а в пользование ответчиков одну комнату, а также обязать ответчиков не чинить препятствия в пользовании квартирой. В обоснование заявления указала, что она и несовершеннолетние дети являются собственниками 3/5 доли спорной

---

<sup>366</sup> Определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.06.2011 № 9299 [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: // <http://www.consultant.ru/search>; Определение Санкт-Петербургского городского суда от 07.07.2011 № 10336 [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: // <http://www.consultant.ru/search>; Определение Московского городского суда от 22.11.2010 по делу № 33-36167 [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: // <http://www.consultant.ru/search>.

квартиры на основании договора передачи квартиры в собственность граждан.

Ответчикам принадлежит на праве собственности 2/5 доли квартиры. Ранее она состояла в зарегистрированном браке с ответчиком С. К., который был расторгнут решением Калининского районного суда. В период брака и после его расторжения она вместе с детьми проживала в спорной квартире. Во время проживания между ней и ответчиками фактически сложился порядок пользования квартирой, согласно которому она с детьми занимала две комнаты, а ответчики одну, что соответствует размерам их долей. Причиной ее выезда из спорной квартиры вместе с детьми послужили противоправные действия С. К., который, находясь в состоянии алкогольного опьянения, угрожал ей убийством, в связи с чем было возбуждено уголовное дело. В настоящее время она и ее дети лишены возможности пользоваться принадлежащим им имуществом, проживать в квартире, поскольку им со стороны ответчиков чинятся препятствия, ключей от второй входной двери у нее нет, и они отказываются ей их предоставлять.

Суд удовлетворил заявленные требования, вышестоящие суды оставили решение без изменений <sup>367</sup>.

Разрешена ли проблема? Теперь истица вместе с детьми будет проживать в квартире, но при этом постоянно опасаться за свою жизнь и жизнь своих детей. Ответчик, несмотря на возложение на него судом обязанности не чинить препятствия в пользовании вещью, понимает, что нарушение решения суда не повлечет никаких реальных последствий. Вместе с тем сособственники должны осуществлять свои права собственности, не нарушая прав других сособственников. В данном случае мы имеем дело с правонарушением. «Правонарушение – это действие, совершением которого лицо демонстрирует, если и не пренебрежительное, то, во всяком случае, безразличное отношение к элементам нормального гражданского

---

<sup>367</sup> Определение Санкт-Петербургского городского суда от 26.05.2011 № 33-7833/2011 [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: // <http://www.consultant.ru/search>



правопорядка (гражданского мира), устанавливаемого, поддерживаемого, охраняемого и защищаемого государством. Такое отношение не должно приводить к ослаблению гражданского правопорядка. Для чего и создано публичное принуждение к прекращению действий, посягающих на гражданский правопорядок, совершению действий, направленных на восстановление ранее существовавшего положения вещей или, наконец, к претерпеванию невыгодных последствий, направленных на личность или имущество нарушителя»<sup>368</sup>. Решение суда об обязанности не чинить препятствий пользованию общей вещью – мера публичного принуждения, направленная на прекращение действий и восстановление ранее существовавшего положения вещей. В случае рецидива таких действий меры воздействия на правонарушителя остаются теми же, поскольку законодатель ничего иного не предусматривает. Единственным выходом для сособственника в данном случае является продажа доли, что только на руку правонарушителю, учитывая действие права преимущественной покупки. Однако, как справедливо отмечает В. К. Андреев: «Нормы права обязаны обладать, по крайней мере, двумя критериями: во-первых, отражать наиболее часто встречающиеся отношения, складывающиеся между людьми; во-вторых, нормы права должны быть построены таким образом, чтобы стимулировать поведение людей в заданном направлении под угрозой наступления ответственности в случае их неисполнения»<sup>369</sup>. Именно второй характеристики и не хватает праву общей долевой собственности. В обсуждаемом случае должна быть предусмотрена мера ответственности.

Право собственности ошибочно воспринимается как синоним полной неограниченной свободы действий. Между тем иностранным правопорядкам известны нормы, существенно ограничивающие право собственности. Помимо правил о запрещении шиканы, которые присутствуют во всех

---

<sup>368</sup> Гражданское право: актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В.А. Белова. М., 2009. С. 871-872.

<sup>369</sup> Андреев В. К. О праве частной собственности в России (критический очерк). М., 2007. С. 1.

анализируемых кодификациях, существуют и специальные нормы. Например, § 906 ГГУ предусматривает, что: «Собственник земельного участка не может запретить подачи к нему с другого участка газа, пара, запахов, дыма, копоти, тепла, сотрясений и других подобных воздействий, если такое воздействие не стесняет его или стесняет только в незначительной степени в пользовании своим участком, или же обуславливается таким использованием этого участка, которое соответствует обычному по местным условиям и по положению участка пользованию». Данная норма не является новеллой ГГУ и была известна уже пандектному праву. «Пандектное право запрещало всякие выделения (имиссии), выходящие за пределы обыкновенного – дым и пар с фабрик, угольную пыль, искры от проводов, вредные вещества, образующиеся при изготовлении газа и т.п.»<sup>370</sup> Известно оно было и германскому земскому праву. Так в саксонском ГК 1863 года, являющемся одним из источников ГГУ, особое правило запрещало земельному собственнику устраивать такие сооружения, «благодаря которым в ущерб соседу на землю последнего переносится более обычного пар, газ, дым, копоть и известковая угольная пыль» (§358)<sup>371</sup>.

Для общей собственности, в которой имиссии не избежны, современное немецкое право предусматривает особые нормы, направленные на защиту прав сособственников. Так, абзац 1 §18 закона «О праве собственности на квартиру» 1951 года, с последними изменениями 2002 года<sup>372</sup> предусматривает, что исключение из общности собственников квартир возможно, если собственник нарушает обязанности, возложенные на него законом или соглашением сторон, что делает невозможным существование общности в дальнейшем. Другие собственники могут требовать от него отчуждения его собственности на квартиру.

<sup>370</sup> Дернбург Г. Пандекты. Т. II. СПб., 1911. С. 84.

<sup>371</sup> Савельев В. А. Гражданский кодекс Германии (история, система, институты) : Учеб. Пособие. 2-е изд. Перераб и доп. М. : Юрист, 1994. С. 45–46.

<sup>372</sup> Bundesrepublik Deutschland Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209)

В абзаце 2 §18 названы следующие предпосылки исключения:

- 1) собственник, несмотря на предупреждения, повторяет грубое неисполнение обязанностей, предусмотренных § 14 настоящего закона;
- 2) собственник более чем три месяца не исполняет обязанность по несению расходов и обременений (§ 16 абз. 2), и сумма долга составляет более трех процентов от стоимости его собственности.

Если есть предпосылки для исключения, другие сособственники могут требовать исключения собственника из общности и продажи доли. Иск об исключении предъявляется всеми сособственниками сообща. Собственники самостоятельно анализируют предпосылки и принимают большинством голосов решение о применении предписаний §18. Большинство понимается как большинство из всех имеющих право голоса, а не только присутствующих на собрании. При этом каждый сособственник имеет один голос, несмотря на размер доли, даже если в договоре между сособственниками установлено, что голос зависит от размера доли. Сособственник, против которого выносится решение, не голосует.

Абзац 4 § 18 Закона предписывает, что право на иск об исключении не может быть ни исключено, ни ограничено соглашением собственников. Ограничение принципов гражданского права, таких как свобода договора и неприкосновенность собственности, оправдывается тем, что общность собственников квартир невозможно прекратить в любой момент как обычную долевую общность, поэтому закон предусматривает механизм, позволяющий исключить собственника, грубо нарушающего права остальных участников общности. Это ограничение не исключает, того что договором можно предусмотреть предпосылки продолжения общности. Например, что нельзя требовать отчуждения, если прошло больше чем шесть месяцев с того момента, когда стало известно о нарушении и абсолютно нельзя, если прошло 2 года с момента совершения деяния. Данный пункт договора может быть зарегистрирован в поземельной книге, тогда он будет иметь силу и в отношении приобретателей доли в будущем. Собственники

могут определить в соглашении составы правонарушений, которые влекут исключение. Договором можно установить другие предпосылки для подачи иска. Если жилой комплекс большой, можно принять решение, согласно которому в случае правонарушения общность, которая непосредственно проживает вблизи с исключаемым, будет принимать решение об исключении или требовать не простое большинство, а квалифицированное. С другой стороны, если принятие решения о правонарушителе касается всей совокупности собственников, например неоплата расходов по содержанию общего имущества, то можно предусмотреть меньшее количество голосов собственников, например принятие решений большинством от присутствующих собственников<sup>373</sup>.

Иск об исключении рассматривается в обычном гражданском процессе по месту нахождения земельного участка. Отсрочка процесса возможна по § 11 Закона для восстановления мира. Расходы на спор относятся к расходам по управлению общим имуществом. Цена спора определяется по продажной цене доли исключаемого собственника. Если суд удовлетворит требование общности, то в силу решения суда собственник будет обязан осуществить отчуждение его доли. Если он добровольно не исполняет решение, тогда осуществляется принудительное отчуждение посредством проведения аукциона. Перед судом необходимо пройти примирительные процедуры.

Решение суда заменяет договор купли-продажи между лицами в случае уклонения от заключения такого договора. Для пользы приобретателя в результате публичной продажи осуществляется принудительное исполнение решения на вынос вещей бывшего собственника и освобождения им помещения за его счет. Собственник может прекратить действие судебного решения, если предпосылкой для отчуждения доли была неоплата обязательных платежей и в процессе проведения публичного аукциона до

---

<sup>373</sup>Briesemeister L., Gottschalg W., Luke W., Mansel H-P. Wohnungseigentumsgesetz. Gesetzgeber die Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht/ Kommentar. 9., wesentlichergaenzte und erweiterte Auflage des von Hermann Weitnauergemeinsammit Carl WirchtsbegruendetenWerks. VerlagFranzVahlenMuenchen. S. 421.

передачи права на имущество он оплатил свои долги и долги за судебное производство, а также расходы, связанные с организацией аукциона.

Пример меры ответственности за «асоциальное» поведение сособственника существует в швейцарском законодательстве, в котором закреплен принцип внимательного использования права, заключающийся в том, что нарушение одним из сособственников обязанности внимательного отношения друг к другу или к словам другого влечет наступление для нарушителя негативных последствий. Действия, нарушающие этот принцип, могут выражаться в препятствовании реализации утвержденных собственниками мероприятий, провокацией споров, концентрацией только на своих эгоистических интересах, что приводит к невозможности продолжения отношений общей собственности. «Отношения общности всегда сопровождаются риском получить асоциального партнера, в связи с чем популярность общей собственности страдает».<sup>374</sup> В данном случае единственной возможностью расстаться с асоциальным собственником является продажа доли и прекращение отношений собственности. Право преимущественной покупки создало благоприятную почву для того, чтобы асоциальный собственник стал единственным собственником. «Измученный» сособственник, для которого была заинтересованность в использовании вещи, вынужден отстраниться от собственности. Это представляется несправедливым, более разумным видится удаление асоциального собственника. В противном случае нарушается принцип следования санкции только за виновными действиями»<sup>375</sup>.

Для справедливого регулирования этой ситуации в период ревизии швейцарского законодательства 50 – 60 годов XX века была введена норма ст. 649 в ГК Швейцарии, позволяющая исключать асоциального партнера из общности<sup>376</sup>.

---

<sup>374</sup> Schneider B. S. 104.

<sup>375</sup> Schneider B. S. 105.

<sup>376</sup> См. стр. 70-84, 102 наст. работы.

Правовые основания исключения могут корениться в законе и в договоре.

Исключение сособственника из правовой общности зависит от различных предпосылок. Различают формальные и материальные предпосылки. Под формальными понимают внутренний процесс исключения и судебного производства. Материальным условием исключения является основание, оправдывающее исключение из общности.

Исключение из общности является видом прекращения права общей собственности, но между этими способами прекращения существует ряд отличий. Так, решение о прекращении и удовлетворение иска о прекращении ведет к прекращению общности. При исключении одного сособственника из общности общность продолжает существовать, но уже без исключенного. Основание для исключения лица вытекают из его личного поведения, к прекращению общности приводят объективные, не связанные с личностью основания. Возможность прекращения общности по требованию сособственника по закону уже существует в любой форме в зависимости от разнообразных предпосылок во всех правовых общностях. Напротив, правовые возможности исключения из общности весьма ограничены и предусмотрены только для общностей трех типов: общность долевых собственников, общность собственников этажей в зданиях (многоквартирных домах) и в личном товариществе.

При дящихся отношениях долевой собственности в здании (многоквартирном доме) возможность исключения асоциального собственника особенно оправдывается, так как должна быть гарантия обеспечения нормального функционирования общности, поскольку общность собственников квартир и нежилых помещений достаточно сложно прекратить полностью, а общность имеет дящийся характер.

Исключение из общности представляет собой очень серьезное вмешательство в область частных прав. Как справедливо отмечает К. Фридрих, «это практически экспроприация из частной автономии, так как

исключаемый собственник теряет свое положение и получает только экономическую компенсацию своей доли. Возможность исключения – это очень серьезное наказание за его поведение, но все равно с точки зрения интересов общности оправданная мера. Нужно оценивать интересы людей, которые ведут себя правомерно, выше интересов субъекта, который демонстрирует пренебрежение к общим правилам. Общность не должна зависеть от поведения одного субъекта, и поведение одного не должно ставить в опасность общность в целом. Ст. 649б ШГК гарантирует мир общности и защищает общность против неуживчивых членов»<sup>377</sup>.

С момента вступления в силу норм о праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме с 1 января 1965 года существует немного судебных решений об исключении из общности. Этот факт объясняется швейцарскими учеными разными причинами. Так, Р. Штритматтер отмечает: «С одной стороны, институт долевой собственности на этажи показал себя как устойчивый и хорошо урегулированный. Против традиционных взглядов, что собственность на квартиру – это причина постоянных споров<sup>378</sup>. Возможно, небольшое количество судебных тяжб связано со швейцарской традицией во всем искать и находить компромисс, а не идти первым делом в суд. Думается также, что строгие предписания об исключении и сложности искового производства снижают случаи подачи иска. Возможность исключения имеет общее превентивное действие и способствует нормальному поведению сосособственников»<sup>379</sup>.

Согласно ст. 649б. абз. 1 ШГК<sup>380</sup> сосособственник посредством вынесения судебного решения против него может быть исключен из общности, если его поведение или лиц, которые пользуются вещью с его разрешения

<sup>377</sup>Strittmatter R. Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften. Schulthess Juristische Medien AG, Yuerich-Basel-Genf 2002. S. 28.

<sup>378</sup> Существуют даже пословицы: «Communio est mater rixaru» – «Общность – мать споров» или «Halbes Haus, halbes Hoelle» - «Половина дома – половина ада».

<sup>379</sup>Strittmatter R. Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften.S.32.

<sup>380</sup>Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 SR 210 Inkrafttreten am1. Januar 1912.

(арендаторы, члены семьи или иные лица, за которых он отвечает), допустили такое серьезное нарушение обязанностей против всей общности в целом или против одного собственника, что продолжение общности становится невыносимо.

Ст. 649б ШГК не содержит перечня обязанностей, нарушение которых влечет исключение из общности. Федеральный суд Швейцарии определил в решении № 113 II 18: «Каждый сособственник обязан себя так вести, чтобы не мешать мирному сосуществованию. Он должен нести расходы, связанные с его долей имущества, и так сосуществовать в общности, чтобы конфликты не возникали, а уже возникшие разрешались таким образом, как они обычно среди разумных и уважающих право людей разрешаются». Эта формулировка ясно показывает, что обязанность связана с собственностью. В первую очередь это обязанности, прямо вытекающие из права долевой собственности на общее имущество. В смысле абз. 1 ст. 649 ШГК понимаются обязанности, которые имеют основание не только из норм о долевой общности, но и из права соседей (ст. 684 ШГК), защиты прав личности (ст. 28 ШГК), где сособственник обязан уважать личные права других участников. Интересным представляется факт, что «совершение преступления против третьего лица, по мнению господствующей теории – это нарушение обязанности в смысле ст. 649б ШГК и имеет достаточную связь с отношением общей собственности, поскольку у каждого участника долевой общности есть право жить с хорошими, правомерно ведущими себя людьми. То есть совершенное против третьего лица преступление является достаточным основанием для исключения из общности собственников квартир»<sup>381</sup>.

Обязанности, вытекающие из права собственности и нарушение которых может влечь исключение из общности, подразделяются на законные и договорные.

---

<sup>381</sup>Strittmatter R. S. 43.



К законным обязанностям относятся предусмотренные ст. 712а и ст. 712х ШГК, согласно которым собственник квартиры может свободно осуществлять управление, пользование и строительное оформление его помещения, но не должен создавать трудности в осуществлении прав на общие части строения, инфраструктуру и чужое имущество, ухудшать, разрушать и портить внешний вид здания в целом и частей, находящихся в общем пользовании.

Абзац 3 ст. 712х ШГК обязывает собственника содержать его помещение и здание в целом в отличном состоянии и обеспечивать хороший внешний вид, кроме того, сособственник обязан участвовать в расходах на управление и содержание общего имущества, а также в других обременениях.

Неосуществление этих обязанностей нарушает право собственности и личные права других сособственников. Нарушение абз. 3 ст. 712х ШГК ставит под сомнение принципы самой общности. Все названные нарушения обязанностей относятся к отношениям между сособственниками и могут быть квалифицированы как основания для исключения по ст. 649б ШГК.

Права сособственников ограничены также правами соседей. Согласно абз. 1 ст. 684 ШГК каждый при осуществлении права собственности обязан не оказывать чрезмерного влияния на собственность соседей.

«Чрезмерное влияние» (имиссии) подразделяется на идеальное, материальное и негативное влияние.

Материальные имиссии могут заключаться, например, в задымлении, разведении костров, учинении сильного запаха, шума и т.д. В общности сособственников квартир материальное влияние всегда присутствует в силу близкого проживания. Федеральный суд Швейцарии в своем решении № 113 II 20, рассматривая заявление об исключении из общности по причине создания излишнего шума, определил «этот шум как серьезное нарушение

обязанности, поскольку нарушается право на спокойное проживание в своем доме»<sup>382</sup>.

Идеальные имиссии – это совершение действий, которые вызывают негативное впечатление, портят репутацию дома в целом или о ком-то из собственников. Например, Федеральный суд Швейцарии рассматривал дело Pra 88 1999 № 189 об организации в одном из помещений дома эротического клуба. При этом дом имел общий вход, и было непонятно, куда приходят посетители – в клуб или к кому-то из жильцов, что, по мнению жильцов, вредило их репутации»<sup>383</sup>.

Негативные имиссии – это влияние на внешний вид здания, препятствование проникновению света, энергии и т.д.

Кроме обязанностей, предусмотренных законом, собственники в соглашении, регламенте или порядке пользования общим имуществом могут устанавливать дополнительные обязанности, нарушение которых может квалифицироваться как нарушение договорных правил и влечь исключение по ст. 649б ШГК. Например, нарушение правил парковки, использования лестничных клеток, использования газонов, нарушение ночного спокойствия, содержания домашних животных и договоренностей по поводу пользования общим имуществом.

По ст. 649б ШГК нарушение обязанностей приводит к невозможности существования общности. Невыносимость продолжения общности должна существовать на момент вынесения решения суда об исключении, то есть невозможность существования общности является актуальной. Это не означает, что нарушение обязанности также продолжается, но отношения больше не могут продолжаться. Судом невыносимость продолжения общности оценивается в глобальном смысле и учитывается поведение нарушителя до дня вынесения решения, в том числе частота, интенсивность и вид нарушения.

---

<sup>382</sup>Strittmatter R. S. 58.

<sup>383</sup>Strittmatter R. S. 65.

В случае удовлетворения иска ответчик обязывается к отчуждению доли. Решение суда действует не самостоятельно, то есть его вступление в силу не означает потерю исключаемым его правового положения, а обязывает его исполнить самостоятельно предписание, сформулированное в судебном решении. То есть иск об исключении – это иск об исполнении обязательства.

Исключаемый свободен в отчуждении доли любому лицу, истец не обязан приобрести долю исключаемого. Под отчуждением понимаются все возможности правового распоряжения, которые предоставляются правом собственности, то есть не только продажа, но и обмен или дарение.

Согласно абз. 3 ст. 643 ШГК если в срок, установленный решением суда, доля не была отчуждена, то по приказу судьи организуется аукцион по ст. 649 ШГК на основании норм о банкротстве.

Согласно 36 параграфу Закона о квартирной собственности Австрии<sup>384</sup> исключение сособственника из общности собственников возможно в связи со следующим:

1) Если собственник не исполняет принадлежащие ему обязанности по оплате обязательных платежей, то по иску большинства может быть исключен из общности. Если не понятно, какие конкретно платежи собственник должен заплатить, необходимо проведение отдельного судебного процесса. В случае оплаты в процессе переговоров до вынесения решения суда первой инстанции процесс исключения прекращается.

2) Если собственник свое помещение или общую часть использует таким образом, что это вредит интересам других сособственников.

3) Осуществляет безнравственные или преступные действия, так что совместное общежитие становится невозможным, либо против этого сособственника или допущенных им к общей вещи лиц возбуждено

---

<sup>384</sup>Bundesgesetz Republik Österreich über das Wohnungseigentum 2002, StF: BGBl. I Nr. 70/2002

уголовное преследование в связи с совершением преступления против собственности, нравственности или личной неприкосновенности. Если данные деяния не имеют значительного характера, то исключение из общности невозможно.

Если асоциальное поведение касается только одного собственника из всей общности, не распространяется на всю общность в целом и заинтересованный собственник не получает поддержки большинства, заинтересованный собственник может обратиться с иском в суд об обязанности нарушающего права сособственника не совершать действия, нарушающие его интересы. Если асоциальное поведение, несмотря на вступившее в силу решение суда, продолжается, тогда этот собственник без решения большинства может подавать иск об исключении.

Лица, которые связаны с исключаемым собственником личными, семейными, экономическими или иными близкими отношениями, не могут участвовать в аукционе.

Возможность применения такой меры ответственности, как прекращение субъективного права за асоциальное поведение, не идет вразрез с международными документами. Статья 1 Протокола №1 к Конвенции о защите прав человека и основных свобод предусматривает, что «каждое физическое или юридическое лицо имеет право на уважение своей собственности. Никто не может быть лишен своего имущества иначе как в интересах общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права.

Предыдущие положения не умаляют права Государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля за использованием собственности в соответствии с общими интересами или для обеспечения уплаты налогов или других сборов или штрафов».<sup>385</sup>

---

<sup>385</sup> Конвенция о защите прав человека и основных свобод от 04.11.1950 (с изм. от 13.05.2004) (вместе с «Протоколом [№ 1]») (Подписан в г. Париже 20.03.1952 // Бюллетень международных договоров. 2001. № 3.

Европейский суд по правам человека, давая оценку приведенному выше положению Протокола, отмечает, что «вмешательство в беспрепятственное пользование имуществом должно соблюдать «справедливый баланс» между требованиями государственных или общих интересов общества и необходимостью защиты основных прав индивида... В частности, необходимо существование разумной пропорциональности между используемыми средствами и целью, которую государство стремится реализовать посредством любой меры, лишаящей человека его имущества или контроля за его использованием. Условия предоставления компенсации, предусмотренные соответствующими законодательными актами, имеют существенное значение с точки зрения соблюдения необходимого справедливого баланса. Однако данное положение не гарантирует права на получение компенсации в полном объеме при любых обстоятельствах, поскольку правомерные цели «общественных интересов» могут требовать чего-то меньшего, чем возмещения полной рыночной стоимости»<sup>386</sup>. Таким образом, прекращение субъективного права собственности на условиях компенсации не является нарушением права на уважение собственности, если совершается с целью соблюдения интересов общества<sup>387</sup>.

Гражданский кодекс РФ содержит норму, предусматривающую прекращение права собственности на бесхозно содержимое жилое помещение, – это статья 293 ГК РФ. Норма, закрепленная в ст. 293 ГК РФ, в целом похожа на европейские механизмы прекращения права собственности, но по сравнению с ними обладает рядом недостатков: 1) название статьи явно не совпадает с гипотезой нормы, поскольку название распространяет ее действие только на бесхозно содержимое жилое помещение; 2) предусмотрено участие органов местного самоуправления, что не

---

<sup>386</sup> П.п. 66,67 Постановления Европейского суда по правам человека от 06.12.11. Жалоба № 7097/10 «Гладышева против России»

<sup>387</sup> Филатова У.Б. Основания и процедура исключения из общности собственников помещений в многоквартирном доме : сравнительно-правовой анализ // Сибирский юридический вестник. 2013. № 3. С. 49-55.

способствует оперативности применения данной нормы; 3) действие распространяется только на отношения между соседями, а не на все отношения долевой собственности, хотя очевидно, что интересы соседей не могут быть выше интересов сосособственников, обладателей общего права.

Европейское законодательство направлено на защиту в первую очередь интересов сосособственников, к которым относятся и собственники помещений в многоквартирном доме. Круг обязанностей собственника, нарушение которых может повлечь исключение из общности, понимается очень широко и включает в себя как обязанности, связанные с содержанием, использованием и управлением общим имуществом, так и обязанности по созданию благоприятных условий для проживания другим собственникам и соседям (начиная от соблюдения тишины, правил выгула собак, парковки и заканчивая несовершением преступлений, так как это будет нарушением права на проживание рядом с законопослушными людьми). Такое отношение к праву других возможно только в обществах с развитыми правовыми культурой и сознанием.

Данная норма была бы полезна и в нашем законодательстве. Необходимо закрепить возможность прекращения права собственности собственника, не исполняющего свои обязанности или злоупотребляющего своим правом, создающего невыносимые условия для пользования и владения общей вещью, уничтожающего или портящего общее имущество, уклоняющегося от несения бремени содержания общего имущества, что приводит к существенному нарушению прав иных сосособственников. Злоупотребление правом общей долевой собственности может выражаться в различных формах. Например, в создании условий правовой неопределенности, которое выражается в уклонении от принятия решения по вопросам, требующим единогласного решения, в результате которых общность сосособственников не может нормально владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, препятствовании или создании

невыносимых условий для мирного сосуществования в общем жилом помещении и т.д.

Предлагаемая норма была бы более востребована, чем ст. 293 ГК РФ, так как реагировать на нарушение своих прав будут сами сособственники. Эта мера ответственности очень серьезная, поэтому она предполагается как последняя принятая мера после ряда предупредительных действий, например после принятия судом решения об обязанности не препятствовать осуществлению пользования. Решение о применении такой меры ответственности должен принимать суд на основании решения сособственников, принятого большинством. Если сособственников всего двое, то обратиться в суд может любой из них. Данная норма позволит реагировать на асоциальное поведение сособственника и заставит лишний раз задуматься сособственника о правильности своих действий<sup>388</sup>.

### **2.3. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю**

Понятие «незначительная доля» в иностранном праве общей собственности не существует и потому прекращение права собственности на «незначительную долю» ничем не отличается от прекращения права собственности на значительную или какую-либо другую долю. В России прекращение права собственности на незначительную долю обладает рядом особенностей, которые предусмотрены в п. 4 ст. 252 ГК РФ. Данная норма закрепляет, что в случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия

---

<sup>388</sup> Филатова У.Б. Особенности прекращения отношений общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в России и странах немецкоязычного правового круга / «Жилищное право на современном этапе», посв. 15-летию со дня принятия закона РК «О жилищных отношениях». Материалы межд. научн.-практ. конференция. Караганда. НИИ правовых и сравнительных исследований, 14 июня 2012г. / отв. Ред. Б.М. Нургалиев.- Караганда : РИО «Болашак-Баспа», 2012. С. 298-308.

этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

Согласно пункту 5 данной же статьи с получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе<sup>389</sup>.

Таким образом, наличие трех обстоятельств: незначительность доли, невозможность ее выдела в натуре и отсутствие существенного интереса в пользовании может привести к прекращению права собственности посредством получения компенсации стоимости доли. Формулировка нормы п.4 ст. 252 ГК РФ и ее применение неоднократно были предметом научных и практических дискуссий, основные вопросы которых сводятся к следующему.

Каким образом устанавливается наличие этих обстоятельств и кто может обращаться в суд с иском по п. 4 ст. 252 ГК РФ? Насколько обоснованно лишение права собственности только лишь ввиду незначительности доли? Не нарушаются ли такими действиями принципы гражданского права, такие как свобода договора и неприкосновенность собственности? Что необходимо изменить в механизме принудительного прекращения права собственности на долю? Эти вопросы будут предметом исследования в данном параграфе.

Является ли доля незначительной, суд определяет каждый раз исходя из обстоятельств дела, речь идет о доле, размер которой не позволяет использовать вещь по ее целевому назначению. Бывают, очевидно незначительные размеры доли, например 1/10 при том, что у других сособственников будет, например, 5/10 и 4/10 соответственно. Но ведь может быть незначительной и 1/3 доли, если речь идет об однокомнатной или даже двухкомнатной квартире. Таким образом, может сложиться ситуация, при которой все собственники обладают незначительными долями, однако

---

<sup>389</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 11.02.2013) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.03.2013) // Российская газета. 1994. № 238-239.



права собственности будет лишен лишь тот, в отношении которого будет применяться п. 4 ст. 252 ГК РФ. Следовательно, критерий незначительности доли не является корректным, поскольку в ряде случаев неприменим и нерезультативен.

Критерии невозможности реального выделения доли определены в ряде постановлений Пленумов ВС РФ и ВАС РФ. Так, согласно п. 35 совместного Постановления Пленумов ВС РФ и ВАС РФ, суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п.<sup>390</sup>. В п. 12 Постановления Пленума ВС РФ № 8 закреплено, что выдел участнику общей собственности на приватизированное жилое помещение, представляющее собой отдельную квартиру, принадлежащей ему доли, допустим, если имеется техническая возможность передачи истцу изолированной части не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, коридора, санузла и др.), оборудования отдельного входа. При отсутствии такой возможности суд вправе по просьбе истца определить порядок пользования квартирой<sup>391</sup>. Аналогичное мнение выражено в п. 7 Постановления Пленума ВС РФ от 10.06.1980 № 4, согласно которому суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом

---

<sup>390</sup>О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 // Специальное приложение к «Вестнику ВАС РФ». 2005. № 12.

<sup>391</sup>О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 (ред. от 02.07.2009) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 1993. № 11.

хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими и т.п.<sup>392</sup>. Анализируя приведенные выше позиции пленумов становится очевидно, что реально выделить долю в квартире практически невозможно и очень сложно это сделать применительно к жилому дому. Следовательно, доля почти всегда будет невыделима в натуре.

Вопрос о том, имеет ли участник долевой собственности существенный интерес в использовании общего имущества, решается судом в каждом конкретном случае на основании исследования и оценки в совокупности представленных сторонами доказательств, подтверждающих, в частности, нуждаемость в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных и т.д.

В отдельных случаях с учетом конкретных обстоятельств дела суд может передать неделимую вещь в собственность одному из участников долевой собственности, имеющему существенный интерес в ее использовании, независимо от размера долей остальных участников общей собственности с компенсацией последним стоимости их доли<sup>393</sup>.

Таким образом, у суда существуют достаточно широкие возможности применения п. 4 ст. 252 ГК РФ, так как критерий незначительности достаточно широк, долю в жилом помещении выделить в натуре практически невозможно, и если у сособственника есть другое жилое помещение, то можно сказать, что исход дела ясен. Создается ситуация, при которой, если

---

<sup>392</sup>О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) // Сборник Постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961 – 1993. М. : Юридическая литература, 1994.

<sup>393</sup>О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 п. 36

участник обратился в суд с иском о выделе ему доли этого имущества в натуре, в процессе судебного рассмотрения дела выясняется невозможность выдела, то суд принудительно лишает собственника права собственности таким способом, на который ни сам выделяющийся собственник, ни другие сособственники своего согласия не выражают, чем нарушаются принципы неприкосновенности собственности, свободы договора, диспозитивности гражданского процесса.

Интерес в использовании общего имущества должен определять для себя только сам собственник как в праве собственности вообще, так и в праве долевой собственности в частности. Кроме того, п. 2 ст. 247 ГК РФ предусматривает право участника долевой собственности на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности требования от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Почему нельзя позволить собственнику воспользоваться правом, закрепленным в п. 2 ст. 247 ГК РФ? Не обязательно использовать вещь непосредственно, можно воспользоваться своим правом на получение компенсации за пользование, осуществляемое другими собственниками, а можно и вообще не пользоваться, в любом случае должен решать сам собственник.

Особо следует обратить внимание на то, что ни владелец незначительной доли, ни остальные сособственники не изъявляют своего согласия для прекращения субъективного права собственности. Закон содержит формулировки, позволяющие против воли одного субъекта понудить к отчуждению своей доли, а других субъектов обязать выплатить компенсацию, то есть принудительно выкупить эту долю. Следует согласиться с мнением С. Л. Дегтярева, согласно которому «гражданские права не должны быть ущемлены только тем, что лицо обратилось за

защитой их в суд»<sup>394</sup>. Данная норма нарушает один из важнейших принципов гражданского права: принцип свободы договора. О. М. Козырь высказывает мнение о том, что «в данном случае закон ограничивает свободу собственника в реализации его правомочий, но лишь в определенных пределах, поскольку воля собственника на прекращение в отношении его права общей долевой собственности уже проявлена и речь фактически идет о способе реализации этой воли. Вполне правомерно, что способ реализации в такой ситуации избирается с учетом интересов не только выделяющегося, но и остающихся сособственников»<sup>395</sup>. Аналогичной позиции придерживается А. А. Жиров, указывая, что в данном случае, по сути, происходит ограничение прав собственника на распоряжение имуществом. Но представляется, что такое ограничение вполне закономерно, поскольку собственник доли уже выразил волю на прекращение долевой собственности в отношении его, а выбор способа реализации воли, учитывая суть общей собственности, должен осуществляться с учетом интересов всех сособственников<sup>396</sup>. П. В. Крашенинников отмечает также, что «правило о принудительной выплате денежной компенсации за незначительную долю в праве долевой собственности, безусловно, несколько ограничивает действие принципа неприкосновенности собственности, однако установление его в ГК РФ выглядит вполне оправданным»<sup>397</sup>.

На наш взгляд, это соответствует интересам собственников лишь отчасти и нарушает основные начала гражданского права, а также принципы гражданского процессуального права. Согласно принципу диспозитивности гражданского процесса, закрепленного в ст. 39 ГПК РФ, изменять иски

---

<sup>394</sup> Дегтярев С. Л. Реализация судебной власти в гражданском судопроизводстве. М. : Волтерс клувер, 2007. С. 314.

<sup>395</sup> Козырь О. М. Актуальные вопросы права общей долевой собственности: раздел жилого помещения и выдел из него доли // Гражданское право современной России / Сост. О.М. Козырь и А.Л. Маковский. М.: Статут, 2008. С. 58 - 74.

<sup>396</sup> Жиров А. А. Удобно ли быть собственником доли? Способы решения "долевых" вопросов // Жилищное право. 2011. № 5. С. 47 - 57.

<sup>397</sup> Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой/ под ред. П. В. Крашенинникова.- М.: Статут, 2011. КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

требования вправе лишь истец<sup>398</sup>. Конституционный Суд Российской Федерации в своих решениях неоднократно указывал, что предусмотренное частью первой статьи 39 ГПК РФ право истца изменить иски требования вытекает из конституционно значимого принципа диспозитивности, который, в частности, означает, что процессуальные отношения в гражданском судопроизводстве возникают, изменяются и прекращаются, главным образом, по инициативе непосредственных участников спорного материального правоотношения, имеющих возможность с помощью суда распоряжаться своими процессуальными правами, а также спорным материальным правом.<sup>399</sup>

Также, отмечая противоречие принципу диспозитивности п. 4 ст. 252 ГК РФ Д. Б. Прасолов отмечает, что неясна цель установления законодателем такого случая выхода суда за пределы заявленных требований как замена доли денежной компенсацией. Выделяющийся участник общей долевой собственности занимает равное с остальными положение в правоотношении и сам может инициировать иск о выплате ему компенсации вместо соответствующей доли или ее части. Цель процессуальной экономии не оправдана, так как истец может и не желать прекращения права собственности на вещь и не инициировать иск о взыскании компенсации. Норма абз. 1 п. 4 ст. 252 ГК РФ... не адресована суду и не может быть им применена по собственной инициативе<sup>400</sup>.

О. А. Папкина относит разрешение вопросов, связанных с владением, пользованием и распоряжением общей собственностью, к ситуационному относительно-определенному судебному усмотрению, при котором суд конкретизирует объем прав сторон<sup>401</sup>.

<sup>398</sup>Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 14.06.2012) (с изм. и доп., вступающими в силу с 01.09.2012) // Российская газета. 2002. № 220.

<sup>399</sup>Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Малиновской Жанны Валерьевны на нарушение ее конституционных прав частью второй статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации : Определение Конституционного Суда РФ от 29.05.2012 N 1158-О

<sup>400</sup> Прасолов Д. Б. Выход суда за пределы заявленных требований в гражданском и арбитражном процессе. М.: Инфотропик Медиа, 2013. С. 114-118.

<sup>401</sup> Папкина О. А. Усмотрение суда. М: Статут, 2005. С. 339-341.

В течение длительного времени судебная практика складывалась таким образом, что принудительный выкуп доли допускался только в тех случаях, когда сам владелец незначительной доли заявлял иски о выделе его доли в натуре. В 2006 году ВС РФ вынес Определение от 24.10.2006 № 56-В06-17, в котором указал: «Доводы надзорной жалобы о том, что применение положений, содержащихся в абзаце 2 пункта 4 статьи 252 ГК РФ, допустимо лишь в отношении участника, требующего выдела из общего имущества принадлежащей ему доли, основаны на неправильном толковании норм материального права. Закрепляя в названной норме возможность принудительной выплаты участнику долевой собственности денежной компенсации за его долю, а следовательно, утраты им права на долю в общем имуществе, законодатель исходил из исключительности таких случаев, их допустимости только при конкретных обстоятельствах и лишь в тех пределах, в каких это необходимо для восстановления нарушенных прав и законных интересов других участников долевой собственности, в связи с чем распространил действие данной нормы как на требования выделяющегося собственника, так и на требования остальных участников долевой собственности...».

Впоследствии свое мнение о возможности применения правила абзаца 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ лишь в отношении участника, заявившего требования о выделе своей доли, высказал КС РФ в Определении от 07.02.2008 № 242-О-О. КС РФ прямо указал, что «закон не предусматривает возможность заявления одним участником общей собственности требования о лишении другого участника права на долю с выплатой ему компенсации, даже если этот участник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества и его доля незначительна. Следовательно, применение правила абзаца 2 пункта 4 статьи 252 ГК РФ возможно лишь в отношении участника, заявившего требование о выделе своей доли».

Тем не менее в 2008 году ВС РФ поддержал свою прежнюю позицию. «Мнения КС РФ и ВС РФ «встретились» только при вынесении ВС РФ

Определения от 07.12.2010 N 30-В10-9, где Верховный Суд воспроизводит позицию КС РФ»<sup>402</sup>.

Позиции обеих судебных инстанций нельзя назвать безупречными. ВС РФ чрезмерно расширяет полномочия сособственников, поскольку, как уже было отмечено выше, незначительность доли в совокупности с отсутствием интереса и невозможностью выдела в натуре несложно доказать и таким образом лишит субъективного права собственности.

С другой стороны, позиция КС РФ отводит суду лишь позицию наблюдателя, не способного решить спор по существу, поскольку именно за требованиями о выделе доли по п. 4 ст. 252 ГК РФ скрывается требование о прекращении субъективного права собственности ввиду невозможности осуществления права общей долевой собственности. Как правило, подобные иски спровоцированы конфликтами и неуживчивостью сособственников, невозможностью совместного использования имущества, нежеланием договориться и прийти к компромиссу, найти правильный выход из ситуации, что осложняется также принципом единогласия, который положен в основу принятия решений о владении, пользовании и распоряжению общей вещью. Своим неуживчивым характером сособственники могут специально провоцировать друг друга с целью формирования желания продать свою долю, и пользуясь правом преимущественной покупки, увеличить свою долю. Механизм, заложенный в п. 4 ст. 252, может использоваться собственниками незначительных долей специально как альтернатива продажи доли по выгодной цене, поскольку, хотя другие собственники или нет, они будут вынуждены исполнить решение суда и выплатить компенсацию. С другой стороны, этой нормой могут злоупотреблять и собственники больших долей, если придерживаться концепции ее применения, предложенной ВС РФ.

---

<sup>402</sup> Подробнее об этом: Михайлова К. Права владельцев микродолей в жилых помещениях // Жилищное право. 2012. № 1. С. 53 - 62.

Отношения общей собственности характеризуются очень сложным личностным переплетением. Особенно это характерно для ситуаций, когда на праве общей долевой собственности принадлежит жилое помещение и под одной крышей оказываются совсем чужие люди. Достаточно редки случаи мирного сосуществования. К сожалению, чаще сособственники намеренно вредят друг другу разными изощренными способами, которые лишают возможности нормального соседства. Такие случаи становятся предметом судебного разбирательства<sup>403</sup>. Иногда поведение сособственника становится угрожающе непредсказуемым и сопровождается угрозами применения физического насилия или психическим насилием<sup>404</sup>. Споры по п.4 ст. 252 ГК РФ возникают, как правило, из-за сложившейся конфликтной ситуации, поскольку в условиях современного регулирования отношений общей долевой собственности разрешить их иным способом, кроме предъявления требования о выделе доли, невозможно.

Кроме того, говоря о прекращении субъективного права собственности пусть на «карликовую», но все же долю в праве собственности на жилое помещение, нельзя забывать, что применительно к этим отношениям «должно работать» не только гражданское право, но и жилищное. Связано это с необходимостью соблюдения баланса интересов сособственников, обеспечения исполнения гражданско-правовой составляющей права собственности и конституционного права на жилище. В науке высказывались разные мнения. Одни авторы говорят о том, что «у участников общей долевой собственности на жилое помещение отсутствует законный способ защиты против владельцев «карликовых» долей, чье право собственности не может быть прекращено по инициативе иных участников общей

---

<sup>403</sup> Определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.06.2011 № 9299 [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: // <http://www.consultant.ru/search>; Определение Санкт-Петербургского городского суда от 07.07.2011 № 10336 [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: // <http://www.consultant.ru/search>; Определение Московского городского суда от 22.11.2010 по делу № 33-36167 [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: // <http://www.consultant.ru/search>.

<sup>404</sup> Определение Санкт-Петербургского городского суда от 26.05.2011 № 33-7833/2011 [Электронный ресурс]. Выходные данные. URL: // <http://www.consultant.ru/search>



собственности<sup>405</sup>. В связи с этим предлагается изменить п. 4 ст. 252 ГК РФ и изложить его в следующей редакции: «Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией.

Выплата участнику долевой собственности остальными собственниками компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия. В случаях когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. Указанное правило подлежит применению и в тех случаях, когда требование о выплате компенсации вместо выдела доли в натуре предъявляется к собственнику, доля которого незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, иными участниками долевой собственности»<sup>406</sup>.

Другие авторы, ссылаясь также на несогласованность гражданского и жилищного законодательства, отстаивают интересы собственников «карликовых долей». Указывая, что «не применимыми на практике оказываются положения абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ, поскольку возражающий против выплаты компенсации за долю собственник, как правило, имеет «существенный интерес в использовании данного имущества»... Данная ситуация требует скорейшего правового разрешения путем использования инструментария жилищного законодательства. Во-первых, необходимо учитывать критерий проживания. Абсолютно очевидно, что сособственник, непосредственно проживающий в жилом помещении, должен иметь

---

<sup>405</sup>Тарасова А. Е. Зависимость правового регулирования отношений собственности на жилые помещения от требований жилищного законодательства // Юрист. 2011. № 18. С. 17 - 23.

<sup>406</sup>Муравьева Е. В., Храпунова Е. А. О значении "незначительной" доли // Налоги. 2009. № 43. С. 18 - 21.

приоритет остаться в нем. Во-вторых, несмотря на значительность или незначительность доли сособственника, нужно установить его обязанность по отказу от своей доли в случае его непроживания, а также в случае наличия иных жилых помещений на праве собственности или иных законных основаниях. В-третьих, необходимо установить приоритет в праве на сохранение доли лицам, отнесенным к категории нуждающихся в жилье.

Нельзя в данном случае использовать только механизмы, характерные для гражданско-правового регулирования, что может привести (и уже приводит) к негативным психологическим последствиям (ситуация постоянного конфликта и неразрешимой проблемы), к увеличению числа бытовых преступлений, к созданию «фактических» коммуналок, с существованием которых государство борется уже многие годы<sup>407</sup>.

Таким образом, мнения полярные. На наш взгляд, проблема применения п.2 ст. 252 ГК РФ заключается в том, что она применяется не по назначению. Российское законодательство не имеет механизма прекращения права долевой собственности из-за создания невыносимых для реализации прав остальных участников условий и из-за злоупотребления своими правами. Поэтому, с одной стороны, представляется неправильным отвести судам лишь роль молчаливого статиста и не предоставить возможность разрешить спор по существу. С другой стороны, нельзя, чтобы нарушались права владельцев карликовых долей, которые осуществляют свои права добросовестно.

Отказ в иске сособственникам, которые хотят выкупить долю у владельца карликовой доли, проблему не решает и оставляет стороны жить дальше в своем конфликте. Посредством применения п. 4 ст. 252 ГК РФ пытаются осуществить принудительное прекращение права долевой

---

<sup>407</sup> Сулова С. И. Жилищные права: понятие и система. М.: Юриспруденция, 2011. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

собственности тем собственникам, которые препятствуют нормальному его осуществлению. Проблема не в размере доли, а в невозможности нормальной реализации своих правомочий. Это еще раз подтверждает важность создания в ГК РФ механизма, который бы позволял в случае нарушения сособственниками своих обязанностей, а также в случае злоупотребления своими правами прекращать их субъективное право собственности.

Аналогичный механизм создан в корпоративном праве, имеется он в иностранных правовых системах.

Таким образом, п.4 ст. 252 ГК РФ обладает целым рядом недостатков: во-первых, данную норму невозможно применить в том случае, когда собственник не заявляет требование о выделе доли; во-вторых, применение данной нормы нарушает принципы неприкосновенности собственности, свободы договора, диспозитивности гражданского процесса; в-третьих, в связи с тем, что понятия незначительность доли и наличие интереса в пользовании долей являются оценочными, зачастую все сособственники в конкретном правоотношении обладают незначительными долями, что делает применение нормы невозможным; заинтересованность в использовании вещи может быть даже у собственника незначительной доли, а порой она выше, чем у собственника значительной. Необходим механизм принудительного прекращения субъективного права собственности того собственника, который злоупотребляет своим правом долевой собственности, чем нарушает субъективное право собственности других участников правоотношения.

В связи с изложенными в настоящей главе общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать следующие выводы:

Первое: особое внимание европейское законодательство уделяет процедуре прекращения отношений общей долевой собственности. Приоритетное прекращение общности производится путем раздела общей вещи в натуре, если это возможно приемлемым способом, то есть когда общий предмет или несколько предметов, если они являются общими, могут

быть без уменьшения стоимости разделены на части, соответствующие долям участников. Если общую вещь вообще нельзя разделить или невозможно разделить без значительного уменьшения стоимости, то любой собственник может требовать судебной продажи и распределения вырученных средств между участниками. Право требовать раздела или выдела доли может быть ограничено на определенный срок соглашением сторон, кроме того суд своим решением по заявлению одного из собственников может приостановить процесс раздела, в связи с особой заинтересованностью в данный момент одного из собственников в использовании общего имущества. Если стороны согласны на физическое деление в неравных частях, то возможно назначение денежной компенсации. Распределение равных долей вещи между участниками производится по жребию.

Второе: необходимо совершенствование норм о прекращении отношений общей долевой собственности в российском праве. Раздел общего имущества и выдел доли из него должен осуществляться по соглашению между собственниками. Если собственники не смогли достичь соглашения, они вправе обратиться в суд. Суд с учетом возможности раздела вещи в натуре осуществляет раздел или выдел доли. Если выдел доли в натуре не возможен, другим собственникам предлагается выкупить долю. Если остальные собственники не заинтересованы в выкупе доли или сторонам не удалось согласовать стоимость доли, осуществляется раздел вещи. Раздел или выдел доли в натуре, осуществляемый в отступление от размера доли с денежным уравниванием, возможен только с согласия собственников. Если соглашение не достигнуто, осуществляется продажа вещи с разделом суммы вырученной от продажи вещи пропорционально долям.

Способ продажи может быть установлен в соглашении между собственниками, в противном случае определяется судом, который принимает решение, отталкиваясь от мнения собственников. С учетом

пожеланий сособственников продажа может осуществляться между сособственниками либо третьими лицами посредством проведения торгов, либо проведением обычных мероприятий, связанных с продажей имущества.

Третье: отношения общей долевой собственности – это дящиеся отношения, поэтому важны гарантии мирного сосуществования сособственников, механизм, способный уравновесить общей цели и интересы с личными. Для лиц, добросовестно и разумно осуществляющих свое право, законодательством Германии, Австрии и Швейцарии установлена возможность требовать прекращения права собственности сособственника, злоупотребляющего своим правом (создающего невыносимые условия для общего владения и пользования вещью), уничтожающего или портящего общее имущество, уклоняющегося от несения бремени содержания общего имущества, чем существенно нарушаются права иных сособственников. Эта мера ответственности очень серьезная, поэтому она предполагается как последняя принятая мера после ряда предупредительных действий, в том числе после принятия судом решения об устранении препятствий пользования вещью. Решение о применении такой меры ответственности должен принимать суд на основании решения сособственников, принятого большинством голосов. Если сособственников всего двое, то обратиться в суд может любой из них.

Четвертое: в европейском законодательстве размер доли, а именно ее незначительность, не влияет на порядок прекращения отношений общей долевой собственности. В российском праве общей долевой собственности существует норма, позволяющая суду в случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. С получением компенсации в соответствии собственник утрачивает право на долю в общем имуществе. Обосновано, что владелец незначительной доли не должен претерпевать

негативные правовые последствия только ввиду малого размера своей доли, поскольку это противоречит главной концептуальной парадигме права общей долевой собственности, разработанной еще римскими юристами и нашедшей отражение во всех европейских кодификациях – концепции «доля в праве»<sup>408</sup>.

На основании изложенного в настоящей главе предлагается следующая редакция ст. 252 ГК РФ (ст. 280 проекта ГК РФ):

#### Прекращение отношений общей долевой собственности

1. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников долевой собственности.

2. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников долевой собственности.

3. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества или установления способа и условий раздела общего имущества.

Если выдел доли в натуре не возможен приемлемым способом или не допускается законом, выделяющийся собственник по его выбору имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности с их согласия либо на предоставление ему права вещной выдачи (пункт 3 статьи 305).

Если раздел общего имущества в натуре невозможно осуществить приемлемым способом или не допускается законом, оно подлежит продаже, с

---

<sup>408</sup> Филатова У.Б. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы теории и правоприменения // Сибирский юридический вестник. 2013. № 2. С. 49-55.

дальнейшим распределением между сособственниками денежных средств пропорционально принадлежащим им долям.

4. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией с согласия как выделяющегося участника долевой собственности, так и компенсирующих несоразмерность выделенной доли.

5. Сособственник утрачивает долю в праве собственности на движимое имущество с момента получения компенсации, а долю в праве собственности на недвижимое имущество – с момента государственной регистрации перехода доли к остальным собственникам.

6. Если участник долевой собственности систематически не исполняет свои обязанности, связанные с содержанием имущества, допуская его ухудшение и разрушение, или злоупотребляет своим правом, создавая невыносимые условия для владения и пользования общим имуществом, остальные участники долевой собственности вправе предупредить сособственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение общего имущества - также назначить сособственнику разумный срок для его ремонта.

7. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы других сособственников, создавать невыносимые условия для совместного владения и пользования общим имуществом, уклоняться от несения бремени содержания общего имущества, уничтожать или портить его, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску сособственников может принять решение о продаже с публичных торгов доли в общем имуществе с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Решение об обращении в суд с иском о продаже доли с публичных торгов принимается большинством всех участников долевой собственности, в

случае если собственников всего двое, с иском в суд вправе обратиться любой из них.



## Глава 4. ПРАВО ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

### § 1. ОСНОВНЫЕ ОТЛИЧИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ ОТ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ В СТРАНАХ РОМАНО-ГЕРМАНСКОЙ ПРАВОВОЙ СЕМЬИ

Общая совместная собственность выделяется наряду с общей долевой собственностью всеми анализируемыми в настоящей работе правовыми системами. Только праву Австрии известен также третий вид общей собственности – реально-разделенная собственность – что является скорее правовым рудиментом.

Согласно нормам ГГУ, если собственниками вещи являются несколько субъектов, то они образуют общность, а именно, как правило, долевую, и только лишь в виде исключения – совместную. § 1008 ГГУ регулируется только долевая собственность, совместная собственность в каждом отдельном случае обсуждается как правовая конструкция, и в субсидиарном порядке на нее распространяются нормы права о долевой собственности.

Совместная общность существует «в обществах ГГУ (§ 705 ГГУ), брачных имущественных общностях (§ 1415), в общностях наследников, в открытых торговых товариществах (§ 105 Торгового кодекса) и в командитных товариществах (§ 161 Торгового кодекса). Вне урегулированных законодательно случаев совместная собственность образована быть не может»<sup>409</sup>.

Совместная общность отграничивается от долевой общности согласно §741 ГГУ в первую очередь тем, что представляет собой имущественную общность, поэтому совместная общность действует на основе общего права против третьих лиц. Регулирование совместной собственности

---

<sup>409</sup> Pruetting H. Sachenrecht. S. 255

осуществляется нормами ГГУ, регулирующими долевую общность, но совместная общность воспринимается как имущественная общность, а долевая – как правовая общность, что создает новые правила регулирования, которые модифицируют долевую общность в общность имущества. «Характерным признаком для большинства совместных общностей является то, что отдельные сособственники ни вещь в целом, ни своей долей самостоятельно распорядиться не могут. В остальном находят применение нормы об общей долевой собственности и в отношении общей совместной собственности»<sup>410</sup>.

ГГУ закрепляет в §§714, 427, 431 характерную черту всей совместной общности в виде особенного оформления совместного права на общее имущество, которое заключается в том, что договоры общности порождают права и обязанности у отдельных участников. Согласно § 714 ГГУ, если один из участников уполномочен общностью на ведение дел, то он уполномочен на представительство других товарищей, следовательно, права и обязанности по таким договорам возникают у всех товарищей. Партнеры несут солидарную ответственность как действующие или представленные договорные участники по § 427 или § 431 ГГУ. На пассивной, как и на активной стороне представлены отдельные товарищи.

«Основное различие между долевой общностью и совместной – это не право и доля отдельного сособственника в совместном праве, а совместное имущество и доля участников в этом имуществе»<sup>411</sup>. Для права совместной общности также характерно наличие доли в отдельных имущественных объектах, однако исключено распоряжение участником своей долей в отдельных предметах совместного имущества, в отличие от положений абзаца 1 § 747 ГГУ, согласно которым сособственник в долевой собственности может распоряжаться своей долей (§§719 I, в 1419 I, в 2033 II). Распоряжение долей в имуществе возможно только в наследственных

---

<sup>410</sup> Baur, Stuermer, § 3 Rn. 25 ff.

<sup>411</sup> Wilhelm J. Sachenrecht. S. 91.

общностях. § 2033 I ГГУ предоставляет сонаследнику право распоряжения своей долей в наследственном имуществе. Во всех других совместных общностях распоряжение долей исключено (§719 I, § 1419 I).

Кроме того, различие между долевой общностью и совместной заключается в том, что в совместной общности отсутствует право требовать прекращения общности в любое время, как это предусмотрено в долевой общности (§ 749 ГГУ), за исключением наследственной общности, в которой § 2042 ГГУ предусматривает право наследника в любое время требовать раздела наследственного имущества. В противоположность этому право деления не существует в товариществе и в имущественной общности супругов (§ 719, §1419 ГГУ).

Существуют принципиальные отличия между совместной общностью и юридическим лицом. ГГУ подчеркивает основной принцип совместной общности в противоположность корпоративному юридическому лицу: у корпоративного юридического лица имущество и деятельность связываются с созданием или изменением устава, в котором установлена цель существования самостоятельного союзного лица. В частности, это следует из того, что принципиально только юридическое лицо несет ответственность за обязанности, которые образуются в рамках этой деятельности. При совместной общности имущество и деятельность – это совместное имущество и совместная деятельность участников, что предопределяет несение ответственности по обязательствам лично участниками.

Немецкие ученые отмечают, что из анализа положений ГГУ не следует, что совместная собственность является модификацией долевой общности. Опираясь на предписания о долевой общности, законодатель не хотел прописывать сущность совместной собственности. Закон утверждает только, что у участников есть общее дело и есть общее имущество, как при долевой общности, поэтому нормы о долевой общности применяются к этим

отношениям. Этот основной принцип применяется также и к торговым обществам, несмотря на то, что они обладают правоспособностью<sup>412</sup>.

Таким образом, «отличие совместной общности от юридического лица заключается в том, что юридическое лицо обладает правоспособностью и представляет собой самостоятельное союзное лицо. В противоположность этому для совместной собственности характерно, что несколько людей взаимодействуют, не обладая статусом юридического лица. Положительное юридическое последствие заключается в том, что участники общности рассматриваются как носители совместных дел»<sup>413</sup>.

Основанием возникновения совместной собственности в Швейцарии выступает закон или договор при обязательном условии наличия личной связи между сособственниками. К видам совместной собственности относятся следующие общности: общность товаров, общность наследства, коммунальная общность родственников, а также коллективное и коммандитное товарищества. Отличием является то, что права собственности осуществляются обществом в целом, только оно правомочно осуществлять распоряжение. Право каждого из сособственников на вещь в целом подлежит регистрации<sup>414</sup>.

Согласно предписаниям ГК Австрии режим совместной собственности присущ коммандитному и открытому торговому товариществу, данные общности обладают правосубъектностью. Кроме того, режим совместной общности установлен законом для имущественной общности супругов, современное название которой – «партнерская общность».

Совместная собственность характеризуется тем, что участники не могут свободно распоряжаться долями. Только все вместе они могут распоряжаться вещью в целом и долями. Эти общности являются экономически чувствительными, так как зависят от личного участия и

---

<sup>412</sup> Wilhelm J. Sachenrecht. S. 93.

<sup>413</sup> Wilhelm J. Sachenrecht. S. 93

<sup>414</sup> Rey H. S. 215.

доверия, цель которых – не ставить их под угрозу, действуя в одностороннем порядке.

Таким образом, институт совместной собственности достаточно востребован в странах немецкого правового круга и применяется для регулирования различных сторон жизни общества, как в предпринимательской сфере (например, товарищества, общества), так и не в предпринимательской (наследственные общности, брачные общности и т.д.).

Между тем закон предусматривает закрытый перечень совместных общностей, что не предполагает возможности их самопроизвольного возникновения, хотя основанием возникновения может быть и закон, и договор.

Главным отличительным признаком общей совместной собственности от общей долевой является осуществление правомочия распоряжения. «В долевой собственности индивидуальная сфера более ярко выражена, что наиболее очевидно проявляется в свободе распоряжения долей»<sup>415</sup>. В совместной собственности и вещь в целом, и долями в ней могут распоряжаться только собственники сообща.

Права и обязанности, вытекающие из договоров совместной общности, порождают права и обязанности у каждого из участников такой общности, то есть каждый из участников отвечает по обязательствам общности солидарно. Совместная общность рассматривается как правовая общность, как общность деятельности, особенности осуществления правомочий сособственников обуславливают наличие личной связи между участниками, что и должно обеспечивать возможность совместного ведения дел.

---

<sup>415</sup> Schneider B. S. 352.

## § 2. КРИТЕРИИ РАЗГРАНИЧЕНИЯ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ВИДЫ

Вопрос о критериях разграничения общей собственности на виды – это вопрос о том, почему законодатель одни общности определяет как долевые, а другие относит к совместным. Данный вопрос является дискуссионным в правовой теории. Можно выделить следующие точки зрения:

1. В совместной собственности, в отличие от долевой, отсутствуют доли.

Именно поэтому участник совместной собственности, в отличие от участника долевой собственности, не имеет права распоряжения долей (Д. М. Генкин, М. В. Зимелева, В. Ф. Маслов, Е. А. Суханов)<sup>416</sup>. Данное представление, как справедливо отмечает Н. Н. Мисник, основано на смешении двух различных вопросов: о наличии доли и определении ее размера. Если в общей совместной собственности доля не определена, то есть не выяснен ее размер, это еще не значит, что доля вообще не существует<sup>417</sup>. В литературе понятие доли связывается с самим содержанием права собственности, следовательно, по нашему мнению, отрицание наличия доли в праве собственности у участника общей совместной собственности равносильно отрицанию существования у него права на общее имущество.

В швейцарской правовой науке, поскольку основным отличием общей совместной собственности от долевой считалась невозможность распоряжения долей, то многими учеными делается вывод об отсутствии долей в долевой собственности. В доказательство этой версии обращаются к закону, который «ничего не говорит об определении доли в совместной собственности, что предполагает, что долей в общей совместной

---

<sup>416</sup> Суханов Е. А. Лекции о праве собственности. С. 174; Генкин Д. М. Некоторые вопросы теории права собственности. С. 27; Маслов В. Ф. Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР. С. 134-135; Зимелева М. В. Указ. соч. С. 18.

<sup>417</sup> Мисник Н.Н. Указ. соч.- С. 24-25.

собственности нет. Доктрина связывает с этим главный критерий разграничения общей собственности на долевую и совместную». <sup>418</sup>

Одним из первых представителей швейцарской юридической науки, оспаривающим господствующую теорию о том, что совместная собственность отличается от долевой только тем, что в первой отсутствуют доли, был Р. Хааб. Р. Кунц развил эту мысль, обосновав возможность отсутствия реального выделения долей и в долевой собственности. Современное швейцарское законодательство после ревизии очень унифицировало оба вида общей собственности, в результате чего они почти утратили свою индивидуальность. <sup>419</sup>

В немецкой правовой доктрине признает наличие доли в совместной собственности К. Хильбрандт, указывающий на то, что «правильно без ограничений, согласно абзацу 1 § 719 ГГУ в товариществе говорить про долю, особенно в свете новой теории о совместной собственности, поддерживаемой в настоящее время и Федеральным судом, которая рассматривает совместную собственность как внешнее общество гражданского права, как юридическую носительницу общего имущества компании. Доля понимается как выражение соответствующих имущественных и личных прав, которое соответствует группам отношений отдельного партнера к обществу или к другим партнерам. Представление о доле, как о походящем на полное право частичном праве, является отголоском теории тех времен, когда учение о доле представлялось единообразно для долевой общности и совместной собственности» <sup>420</sup>. Таким образом, доля в совместной собственности представляет собой часть полного права, а доля в долевой – только лишь компетенцию.

2. В общей совместной собственности, как и в общей долевой, имеются

---

<sup>418</sup>Schneider B. S. 185.

<sup>419</sup> Schneider B. S. 187.

<sup>420</sup> Hilbrandt C. Der Bruchteil bei der Bruchteilsgemeinschaft, AcP Bd. 202 (2002). S. 637-640.

доли, но их размер заранее не определен (Н. Н. Мисник, М. К. Умуркулов, А. П. Фоков<sup>421</sup>). Участник совместной собственности не может распорядиться своей долей не потому, что она не существует, а в связи с неопределенностью ее размера<sup>422</sup>. В целом данная точка зрения соответствует определению, предложенному п. 2 ст. 244 ГК РФ. Но и в общей долевой собственности возможны случаи, когда размер доли точно не определен (например, когда общая долевая собственность существует длительное время, неоднократно были произведены преобразования имущества и определение долей возможно только в судебном порядке, так как стороны не пришли к взаимному согласию).

3. Прямо противоположную позицию занимают Ю. Х. Калмыков, М. Г. Маркова<sup>423</sup>, по мнению которых размер долей участников общей совместной собственности, как и участников общей долевой собственности, известен заранее, поэтому разграничение общей собственности на совместную и долевую является в известной степени условным (Ю. Х. Калмыков, М. Г. Маркова)<sup>424</sup>. Данная точка зрения представляется спорной, поскольку и для совместной, и долевой собственности может быть характерна неопределенность размера доли.

4. По мнению таких авторов, как Л. М. Минкина, В. А. Фогель, в основе отношений участников совместной собственности лежит признак равенства прав сособственников, что отличает совместную собственность от долевой. О равенстве прав на общее имущество, принадлежащее участникам общей совместной собственности, указывает Е. А. Суханов<sup>425</sup>.

На наш взгляд, правильнее говорить не о равных правах, принадлежащих совместным сособственникам, а о полном праве, которое им

---

<sup>421</sup> Фоков А. П. Некоторые вопросы теории и практики судебной защиты общей и долевой собственности // Конституционное и муниципальное право. 2003. № 6. С.11.

<sup>422</sup> Мисник Н. Н. Правовая природа общей собственности // Известия вузов. Правоведение. 1993. №1. С. 24; Умуркулов М. К. Понятие и определение доли в общей собственности. С. 69.

<sup>423</sup> Калмыков Ю. Х. Имущественные права советских граждан. Саратов, 1979.С. 33; Маркова М. Г. Понятие и содержание права общей собственности /Очерки по гражданскому праву. Л., 1957. С. 84.

<sup>424</sup> Калмыков Ю. Х. Имущественные права советских граждан. С. 84.

<sup>425</sup> Суханов Е. А. Указ соч. С. 174



принадлежит, в отличие от участников долевой собственности, которые обладают только частью права, его долей. Таким образом, сособственники и в общей долевой собственности обладают равными правами, однако полного права собственности не имеют. Неправильно было бы говорить о том, что доля в праве и право в целом тождественны по объему, так как часть правомочий осуществляется только посредством объединения всех долей права.

5. Н. Н. Пахомова разграничивает виды общей собственности, исходя из признака корпоративности, относя общую долевую собственность к корпоративным отношениям, направленным на возникновение единой корпоративной собственности, предполагающей объединение имущества участников без объединения их деятельности. Ученый отмечает, что «...отношения общей совместной собственности не относятся к корпоративным, так как основаны не на особом перераспределении состояния присвоенности по соглашению участников, а на презумпциях, устанавливаемых законом, связанных с фактами брака, родства, другими фактами, а также формируются в иных сферах»<sup>426</sup>.

6. К. Энглендер связывал главную причину отличий правового регулирования совместных и долевых общностей с внутренним порядком, характерным для каждой из общностей. По его мнению, совместная и долевая собственность сконструированы по одному принципу и являются подвидами правовой общности, но отличия кроются во внутреннем порядке, существующем в совместной и долевой общности.

На объективной стороне внутренний порядок проявляется как определение и ограничение управомоченных во внутренних отношениях и внутреннее оформление доли сособственника в праве может признаваться вещным правом особого вида. Это не изменяет того, что не все возникшие

---

<sup>426</sup> Пахомова Н. Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект). С. 37.

права и обязанности можно понимать как вещные, так как не все они дают прямое господство над вещью. Большинство прав в отношениях имеет обязательственную природу, так как обязательственные права и обязанности, связанные с общей вещью, обладают правом следования.

Внутренняя организация совместной общности имеет союзную природу. Общность сособственников – это связь между лицами, которые внутри общности руководствуются уставом или конституцией, особенно насчет организации принятия решений и непосредственно принятия решений, в этом смысле обладают корпоративным характером. Поэтому обоснованно говорить о том, что общность сособственников представляет собой управленческо-корпоративную общность. Относительно имущественной компетенции это еще не юридическое лицо, но остальная организация имеет корпоративный характер. В отношении возникших прав и обязанности по внутреннему содержанию они похожи на права членов союза, а по понятийным классификациям обладают правом следования.

Признаки внутреннего порядка долевой общности заключаются в том, что правовое распоряжение всей вещью осуществляется посредством принципа единогласия, относительно управления действует принцип большинства. В отношении индивидуальных правомочий отдельного сособственника можно сказать, что он может их осуществлять только в общих интересах. Это действия по управлению и действия по осуществлению обычных мероприятий. Кроме того, в индивидуальную сферу входят мероприятия по распоряжению долей. Внутренний порядок совместной собственности основан на принципе единогласия. У совместных собственников нет вещно-правовой индивидуальной сферы в отношении своей доли. Анализ закона позволяет совместную собственность отнести к союзам. Отличия двух видов общей собственности состоят в том, что совместная собственность основана на принципе коллективизма, а долевая –

индивидуализма. Для совместной собственности характерна в первую очередь персональная, а во вторую очередь вещно-правовая общность. Долевая – наоборот: в первую очередь – вещно-правовая общность, а уже потом общность лиц. Этот критерий Энглендер обозначает как принцип разграничения общей собственности на виды. Тем не менее коллективная составляющая, по мнению ученого, и при долевой общности имеет большое значение. Индивидуальная сфера в долевой собственности состоит только в распоряжении своей долей, а также в возможности замены собственников. В остальном коллективная составляющая общей собственности очень важна, но она не так хорошо организована, как в совместной собственности<sup>427</sup>.

Проблема разграничения права общей собственности на виды в российском праве кроется в большой схожести правового регулирования между видами и многочисленными отличиями внутри вида. Так, например, принцип единогласия положен в основу принятия решений как в долевой, так и в совместной собственности, что является неверным.

Исторически сложилось так, что совместная собственность образуется в общности, члены которой связаны личной связью (брачная общность, наследственная общность, торговое товарищество и т.д.). Такого рода личная связь позволяет осуществлять право собственности совместно, или «совместной рукой», если дословно переводить этот термин с немецкого языка, и принимать решения единогласно или в ином согласованном всеми членами порядке.

Совместная собственность осуществляется без ограничений, то есть каждый из совместных собственников обладает полным правом собственности. В долевой собственности сосопственники обладают только частью права, его долей. Обладание полным общим правом собственности предопределяет отсутствие индивидуальной сферы сосопственника. Любое

---

<sup>427</sup> Schneider B. S. 236.

действие воспринимается как действие всей общности в целом в рамках всего права собственности. Например, приобретение права собственности одним супругом на вещь рассматривается как основание возникновения права общей совместной собственности на эту вещь. Распоряжение вещью одним из супругов также воспринимается как действие обоих<sup>428</sup>.

Наличие полного права собственности на одно и то же имущество одновременно у нескольких лиц предполагает наличие между ними особых взаимоотношений, а именно личной связи. В данном случае законодатель придает правовое значение лично-доверительной связи между участниками отношений совместной собственности. Участники общей совместной собственности составляют особый коллектив, основанный на личных отношениях: семью или крестьянское (фермерское) хозяйство. Данный коллектив не может выступать в качестве субъекта права собственности, однако само его существование позволяет предположить наличие у его членов, в отличие от участников долевой собственности, единой воли в отношении осуществления права собственности на общее имущество.

Наиболее удачное понимание феномена личной связи предложено А. А. Ерошенко. «Под личной связью следует понимать не только узы, имеющие сугубо персональный и доверительный характер, но и все иные средства объединения людей, служащие предпосылкой существования общей собственности. Здесь имущественная общность всегда возникает между индивидами, уже связанными какими-либо отношениями. Специфика совместной собственности в том и состоит, что она соединена с другими, не охватываемыми данным понятием отношениями (брачными, семейными и т.д.)».<sup>429</sup>

Наличие личной связи, как отмечается в литературе, придает конструкции общей совместной собственности большую стабильность, так как участники в период существования совместной собственности не могут

---

<sup>428</sup> Филатова У. Б. Проблема разграничения видов общей собственности // Нотариус. 2011. № 4. С. 4-8.

<sup>429</sup> Ерошенко А. А. Личная собственность в гражданском праве. М., 1973. С. 57

распорядиться своими долями, поскольку, во-первых, не установлен их размер, а во-вторых, не могут быть участниками совместной собственности те, кто стоит вне такой личной связи.<sup>430</sup>

Отношения между членами общей совместной собственности в первую очередь представляют собой общность лиц, члены которой, во-первых, не могут быть заменены, а, во-вторых, объединяясь, представляют собой во внешних отношениях единое целое, что показывает современная теория понимания совместной общности, разработанная В. Флуме. Исходя из такого понимания, можно представлять общих совместных собственников как единое целое и условно приравнивать их к индивидуальному субъекту.

Долевая общность представляет собой общность имущества, а не лиц, с чем должно быть связано принципиальное отличие в правовом регулировании отношений общей долевой собственности. Поскольку каждый собственник обладает правомочиями в общем едином праве, то, следовательно, он имеет и свой голос, и свою индивидуальную сферу в виде распоряжения своей долей. Но цель долевой собственности – это не учет мнения каждого собственника, а создание условий по максимально эффективному использованию собственниками общей вещи. В данном случае достаточно мнения большинства, для того чтобы эффективно и оперативно управлять и качественно использовать общее имущество. Поскольку общая долевая собственность представляет собой общность имущества, то перемена собственников возможна. Только совокупность долей представляет собой полное право, поэтому все акты распоряжения должны осуществляться по единогласному решению.

Эти концептуальные отличия должны быть положены в основу разграничения правового регулирования отношений общей собственности.

---

<sup>430</sup> Минкина Л. М. указ соч. С.74; Фогель В. А. Осуществление права общей собственности в жилищной сфере/ Канд. дис. М. 2003. С. 62-63.

Последовательность законодателя позволит безошибочно относить то или иное проявление общей собственности к конкретному виду, а также добиться единообразия правового регулирования в рамках одного вида.

Подводя итоги, хотелось бы остановиться на вопросе о режиме имущества крестьянского фермерского хозяйства (далее – КФХ). Действующее законодательство предусматривает для него режим общей совместной собственности, Проект изменений ГК РФ относит его к видам долевой собственности. Что поменялось в регулировании имущественных отношений в КФХ? Текст ст. 257, 258 ГК РФ и ст. 281, 282 остался без изменений, за исключением смены режимов общей собственности. Проект не предусматривает раздела общего имущества при выходе одного сосособственника, однако теперь допускается распоряжение долей по правилам общей долевой собственности. Режим совместной собственности, установленный ст. 257 и 258 ГК РФ, не предусматривает возможность распоряжения долей.

Основным отличием долевой собственности от совместной является индивидуальная сфера, проявляющаяся в возможности распоряжения отчуждения, выдела, передачи по наследству и т.д. Это вопрос о возможности изменять состав участников общности только посредством передачи доли по любым основаниям, минуя вступления в личные отношения, обеспечивающие личную связь между участниками общества.

Основой КФХ является семья, и это его главная особенность. Тем не менее закон допускает участие в качестве члена КФХ и не члена семьи, ограничивая их количество до пяти человек (п. 2 ст. 3 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»). Вне семьи возможна иная организация данных отношений, например посредством создания юридического лица. Таким образом, членство наступает не в связи с наличием личной связи, а в связи с общностью определенного имущества, используемого в соответствии с определенной, общей целью. Таким образом – это не общность лиц, а скорее

общность имущества. Поскольку совместная собственность – это общность лиц, а не общность имущества, то режим крестьянского хозяйства несколько выбивается из этой концепции и обладает признаками, свидетельствующими скорее о режиме долевой собственности, чем о совместной собственности<sup>431</sup>.

---

<sup>431</sup> Филатова У.Б. Критерии разграничения права общей собственности на виды // Вестник ЧитГУ. 2011.- № 7 (74).- С. 53-57.

### § 3. ТРАДИЦИОННАЯ ИНТЕРПРЕТАЦИЯ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ И НОВОЕ УЧЕНИЕ О СОВМЕСТНОЙ ОБЩНОСТИ КАК О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ В ГЕРМАНИИ

Традиционное учение о совместных общностях исходит из противопоставления их юридическому лицу, в противоположность которому совместная общность понимается таким образом, что права и обязанности возникают только у участников и что совместная общность, как таковая, не имеет прав и обязанностей. Эта интерпретация не воспринимается больше немецкой наукой и судебной практикой, поскольку внешнее выражение такой общности людей воспринимается третьими лицами как юридический субъект, то есть как юридическое лицо. Приобретаемые от имени общности права и обязанности на основании закона или сделки – это права и обязанности общности как субъекта права<sup>432</sup>.

Новое учение, трактующее совместную общность как группу, было разработано В. Флуме<sup>433</sup>. Ученый квалифицировал все группы в качестве субъектов права. По его мнению, восприятие совместной общности как совместное право на имущество ошибочно. Речь идет скорее об общности деятельности, об осуществлении деятельности в единстве. Единство в данном случае приравнивается к юридическому лицу. Если не понимать общность как единство действий, то не ясно, как вообще возможно создать общность имущества, а если это единство действий, следовательно, это уже юридическое лицо.

По мнению Я. Вильгельма, «теорию В. Флуме можно применять только к товариществу, которое выступает как общность действия с общей целью. В противоположность этому общность наследников учреждается законным соединением нескольких наследников по отношению к имуществу завещателя. Здесь изначально создается имущественная общность, не в силу

---

<sup>432</sup> Wilhelm J. S 92.

<sup>433</sup> Flume W. Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, Band I, 1. Teil, Die Personengesellschaft, Berlin 1977. S. 52.



общности цели»<sup>434</sup>. Но В. Флуме считает, что общность наследников также является группой, несмотря на то, что она образуется особым имущественным соединением, понимая общность наследников как общность для управления и распределения имущества, которое представляет собой единство действий. «Имущественное соединение – это соединение в общность наследников для осуществления единой деятельности, что означает, что наследники, владея, действуют как группа, поэтому общность наследников является также юридическим субъектом»<sup>435</sup>.

Учение о совместной общности как о группе основывается на восприятии всей совместной общности как единого целого. Ее деятельность в правовом поле воспринимается как самостоятельная, принадлежащая единому и вместе с тем самостоятельному юридическому субъекту, который существует как общность партнеров, как некое партнерство. «Эта действительность, встречающаяся в правовой сфере, существует на практике, не в силу закона, но через реальную жизнь общность наделяется самостоятельностью как юридический субъект»<sup>436</sup>.

По теории В. Флуме, отличие юридического лица и совместной общности заключается не в отсутствии правоспособности, тем более, что согласно § 124 Торгового кодекса правоспособность признается за открытым торговым товариществом. Отличие между юридическим лицом и всеми совместными общностями заключается в том, что общая собственность – это юридическая общность, и совместная деятельность членов состоит в том, что речь идет в ней о собственных делах членов, а не о делах другого субъекта права, коим выступает юридическое лицо. Как раз это отграничение юридического лица проиллюстрировано термином «группа». В группе собираются несколько людей, они образуют некое единство, которое существует только тогда, когда они действуют вместе. Согласно теории В.

---

<sup>434</sup> Wilhelm J. S. 94.

<sup>435</sup> Flume W. Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts. S. 118.

<sup>436</sup> Wilhelm J. S. 95.

Флуме, юридическое лицо отличается от совместных общностей тем, что является «носителем прав и обязанностей на основе собственной правосубъектности, а не как группа его связанных членов».

С одной стороны, действие от имени общества происходит от имени общества как юридического субъекта, но, с другой стороны, и от имени общества как группы партнеров, так как общество – это и есть единство деятельности партнеров. Партнеры несут ответственность за законные обязательства общества, в то время как общество представляет собой ее общую единицу действия.

Позиция о понимании совместной общности как субъекта права подтверждена и судебной практикой. Гражданский сенат в решении от 29.01.2001 признал общество ГГУ, участвующее во внешних отношениях с третьими лицами, как правоспособное и вместе с тем также по § 50 I ГПК, как обладающее процессуальной правоспособностью.

#### § 4. СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ В РОССИЙСКОМ ПРАВЕ

Гражданскому праву России известны два вида общей собственности: с определением долей каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) и без определения таких долей (совместная собственность). Отношения совместной собственности могут возникать только в случаях, прямо предусмотренных законом. Современным российским законодательством закреплено три возможности образования совместной собственности:

- 1) общая совместная собственность супругов (п. 1 ст. 33 СК РФ);
- 2) общая совместная собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства (п. 3 ст. 6 ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»);
- 3) общая совместная собственность членов садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества на имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов (п. 2 ст. 4 ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»).

Подход законодателя, распространившего право общей совместной собственности на имущество общего пользования садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества, не может быть признан оправданным по двум причинам. Во-первых, российской доктриной в числе основного признака отличающего общность совместных собственников от долевых признается наличие особых, основанных на родственных отношениях связей между участниками общности совместных собственников, в то время как участники товарищества связаны исключительно имущественными интересами. Между тем, необходимо отметить, что придание этому признаку главенствующего характера не способствует правильному разграничению видов общей собственности и не позволяет распространять режим совместной собственности на общности не

характеризующиеся наличием особых личных отношений. Во-вторых, товарищество представляет собой юридическое лицо, которое должно характеризоваться обособлением имущества. В связи с чем, представляется более правильным закрепить не право общей собственности членов на имущество товарищества садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединений, а индивидуальную собственность юридического лица.

В истории права общей собственности России впервые разграничение на общую долевую и общую совместную собственность было осуществлено в Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик 1961 г.<sup>437</sup> Статья 26 Основ разграничивала общую собственность с определением долей – это долевую собственность, без определения долей – совместную собственность. На доктринальном уровне виды общей собственности выделялись ранее принятия указанного акта. В науке к объектам совместной собственности относили общее имущество супругов и имущество колхозного двора<sup>438</sup>. Гражданский кодекс 1964 г. дополнил этот доктринальный перечень, распространив режим общей совместной собственности на собственность граждан, занимающихся индивидуальной трудовой деятельностью в сельском хозяйстве.

Легальное определение совместной собственности демонстрирует лишь единственный признак, отличающий общую совместную собственность от долевой, а именно определение доли. Анализ норм ГК РФ позволяет выделить следующие особенности режима общей совместной собственности:

1. Участниками отношений общей совместной собственности могут выступать только граждане, в то время как участниками долевой собственности могут быть любые физические или юридические лица, а также публичные образования.

---

<sup>437</sup> Закон СССР от 08.12.1961 (ред. от 12.06.1990) (Утратил силу с 1 января 1992 года в связи с принятием Постановления ВС СССР от 31.05.1991 N 2212-1). Ведомости ВС СССР. 1961. № 50. Ст. 525.

<sup>438</sup> Зимелева М. Указ. Соч. С. 9.

2. Общность участников общей совместной собственности характеризуется наличием особых личных или лично-хозяйственных отношений между участниками, основанных на семейных и родственных связях. Участники общности долевой собственности связаны лишь имущественными отношениями.

3. Владение и пользование общим имуществом осуществляется участниками совместной собственности сообща, если иное не предусмотрено соглашением между ними. Правомочие распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется с согласия всех ее участников, существование которого предполагается, поскольку личная связь собственников обуславливает наличие у них общей воли. Поэтому в соответствии с п. 3 ст. 253 ГК РФ сделки с общим имуществом может совершать любой участник, если иное не установлено соглашением всех участников совместной собственности. Однако законодательство содержит ряд исключений из этого правила. Так, согласно ст. 35 Семейного кодекса РФ, 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. Указанное требование означает, что в тех случаях, когда в отношении общего имущества супругов совершаются наиболее существенные сделки, согласие собственников не предполагается, а должно быть подтверждено. Данная мера обусловлена необходимостью учета интересов обоих супругов и обеспечения стабильности гражданского оборота.

3. Основанием образования права общей совместной собственности является только закон, что обусловлено особенностями осуществления правомочий собственников и наличием особых отношений между ними.

4. По соглашению сторон совместная собственность может быть трансформирована в общую долевую собственность.

Нельзя не отметить, что проект изменений ГК РФ относит имущество крестьянского (фермерского) хозяйства к общей долевой собственности. Согласно ст. 281 проекта ГК РФ в долевой собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся земельный участок, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственная и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное для хозяйства на общие средства его членов. Плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, являются общим имуществом членов крестьянского (фермерского) хозяйства и используются по соглашению между ними.

При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общее имущество подлежит разделу по правилам, предусмотренным для долевой собственности.

Земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе из хозяйства одного из его членов разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение от остальных собственников денежной компенсации, соразмерной его доле в праве собственности на это имущество. Доли членов крестьянского (фермерского) хозяйства в праве собственности на имущество хозяйства признаются равными, если соглашением между ними не установлено иное.

На наш взгляд, такое решение законодателя является вполне оправданным, поскольку имущество крестьянского хозяйства предполагает, прежде всего, коммерческое использование, а значит, должно быть вовлечено в оборот в максимальной степени, насколько это возможно, даже если члены крестьянского хозяйства решают функционировать без

приобретения статуса юридического лица. Режим долевой собственности более соответствует данной цели.

## § 5. СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ СУПРУГОВ (БЫВШИХ СУПРУГОВ)

В России самым распространенным случаем общей совместной собственности является совместная собственность супругов. Согласно ст. 35 СК РФ владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом». Таким образом, п. 2 ст. 253 ГК РФ закрепляет презумпцию согласия участника совместной собственности на совершение сделки. Не вдаваясь в дискуссию о понятии презумпции в гражданском праве, в самом общем виде определим ее как: «Непосредственно закрепленное в законе или выведенное на основе анализа правовых норм правовое предположение, в соответствии с которым лицо, управомоченное давать требуемое законом согласие на сделку (путем предварительного разрешения на ее совершение или последующего заявления о ее сохранении), считается давшим свое согласие, пока в процессе оспаривания такой сделки не доказано обратное»<sup>439</sup>.

В ст. 35 СК РФ произведена «привязка» норм гражданского законодательства к семейно-правовой материи. В ст. 253 ГК РФ говорится о владении, пользовании и распоряжении имуществом, находящимся в общей совместной собственности, а в ст. 35 СК РФ речь идет о праве общей собственности супругов.

Презумпция согласия всех участников общей совместной собственности на распоряжение имуществом одним из участников не ставится в зависимость от того, о каком имуществе идет речь, в какой форме

---

<sup>439</sup> Виниченко Ю. В. Презумпция согласия в гражданском праве // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: Сборник статей (отв. ред. М. А. Рожкова) . М. : Статут, 2013. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.



совершается договор и т.д. До вступления в силу СК РФ, руководствуясь правилами ст. 253 ГК РФ, супруг мог самостоятельно продать (или распорядиться иным образом) любое имущество, включая недвижимость.

В настоящее время на основании п. 3 ст. 35 СК РФ требуется нотариально удостоверенное согласие супруга в случаях совершения другим супругом сделки:

- а) по распоряжению недвижимостью;
- б) требующей нотариального удостоверения (в соответствии с законом или в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась);
- в) требующей государственной регистрации.

Сделки, связанные с распоряжением долей в уставном капитале и акциями, обладают определенными особенностями. На основании п. 11 ст. 21 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»<sup>440</sup> сделка, направленная на отчуждение доли или части доли в уставном капитале общества, подлежит нотариальному удостоверению. Несоблюдение нотариальной формы влечет за собой недействительность этой сделки.

Согласно п. 13 ст. 21 Закона № 14-ФЗ нотариус, совершающий нотариальное удостоверение сделки, направленной на отчуждение доли или части доли в уставном капитале общества, проверяет полномочие отчуждающего их лица на распоряжение такой долей или частью доли.

Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение вышеуказанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Согласно п. 17 Методических рекомендаций по совершению отдельных

---

<sup>440</sup> Об обществах с ограниченной ответственностью : ФЗ РФ от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 29.12.2012, с изм. от 23.07.2013) // Российская газета. 1998. № 30.

видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации<sup>441</sup>, утвержденных Приказом Минюста России от 15.03.2000 № 91, при удостоверении сделок, указанных в ст. 35 СК РФ, нотариусом проверяется наличие нотариально удостоверенного согласия другого супруга на совершение сделки. Если в нотариально удостоверенном согласии супруга указаны какие-либо условия сделки, нотариус при удостоверении сделки проверяет, соблюдены ли эти условия.

В случае отчуждения акций супруги не имеют возможности проконтролировать вопрос с отчуждением ценных бумаг. Сделки с акциями могут совершаться без согласия другого супруга, и отсутствие такого согласия не является основанием для признания сделки недействительной. Действующее законодательство (Гражданский кодекс РФ, Федеральные законы «О рынке ценных бумаг<sup>442</sup>» и «Об акционерных обществах<sup>443</sup>») не содержит указаний о необходимости регистрации сделки с ценными бумагами, в том числе с акциями. Сама же запись в реестре не является регистрацией сделок с ценными бумагами<sup>444</sup>.

В ст. 35 СК РФ устанавливается, что супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанных сделок не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Очевидно, что рассматриваемые нормы послужат защитой семьи от необдуманных решений нерадивых супругов. При этом нормы ст. 35 СК РФ не противоречат Гражданскому кодексу, поскольку в п. 4 ст. 253 ГК РФ говорится о возможности установления отличного от правил настоящей

---

<sup>441</sup> Об утверждении Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации : Приказ Минюста РФ от 15 марта 2000 г. № 91 // Бюллетень Министерства Юстиции Российской Федерации. 2000. № 4.

<sup>442</sup> О рынке ценных бумаг : ФЗ от 22.04.1996 № 39-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // СЗ РФ. 1996. № 17. Ст. 1918.

<sup>443</sup> Об акционерных общества : ФЗ РФ от 26.12.95. № 208-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // Российская газета. 1995. № 248.

<sup>444</sup> Пушкина М. Что необходимо знать о правовом режиме совместной собственности супругов в части акций и долей? // Акционерный вестник. 2012. № 6. С. 40 - 43.

статьи ГК РФ режима владения, пользования и распоряжения совместной собственностью<sup>445</sup>.

Анализ судебной практики показывает, что большинство дел, связанных с признанием недействительными сделок по распоряжению общим имуществом, совершенных в отсутствие необходимого согласия других собственников, касается споров супругов. При этом суды не всегда единообразно применяют нормы материального права. Сложность вызывает вопрос о том, нормы какого закона применять к распоряжению совместно нажитым имуществом после расторжения брака?

Так, например, Галкин А. В. обратился в суд с иском к Галкиной Т. В., Ершовой Г. А., Новикову А. П. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, заключенного 28 октября 2010 г. между Галкиной Т.В. и Ершовой Г. А., Новиковым А. П., о применении последствий его недействительности, разделе совместно нажитого имущества в виде указанной квартиры, признании права собственности за истцом на 75% доли квартиры и за ответчиком на 25% доли указанной квартиры.

В обоснование иска Галкин А. В. сослался на то, что в период брака сторон на имя ответчика была приобретена спорная квартира, за которую уплачена часть личных денежных средств истца, полученных от продажи квартиры, принадлежащей истцу до брака. На основании совместного заявления сторон брак расторгнут 29 ноября 2008 г. Из ответа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Москве от 11 ноября 2011 г. истцу стало известно, что собственниками спорной квартиры являются Ершова Г. А. и Новиков А. П., при этом согласия на продажу спорной квартиры, которая является совместно нажитым имуществом сторон, истец не давал.

---

<sup>445</sup> Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / В. В. Андропов, К. П. Беляев, Б. М. Гонгало и др.; под ред. П. В. Крашенинникова. М.: Статут, 2011. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

Решением Люблинского районного суда г. Москвы от 17 апреля 2012 г. иск удовлетворен частично, признан недействительным договор купли-продажи квартиры, постановлено возвратить спорную квартиру в собственность Галкиной Т. В. с возложением на нее обязанности вернуть Новикову А. П. и Ершовой Г. А. денежные средства, полученные по сделке. Произведен раздел совместной собственности супругов - спорной квартиры, за Галкиным А. В. и Галкиной Т. В. признано право собственности на данную квартиру: на 1/2 доли за каждым.

В апелляционной инстанции судебное решение оставлено без изменения.

В кассационных жалобах Ершовой Г. А. и Новикова А. П. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона. Кассационная инстанция жалобу удовлетворила в связи со следующим.

Судом установлено, что Галкин А. В. и Галкина Т. В. состояли в зарегистрированном браке, в период брака была приобретена спорная квартира, которая является совместно нажитым имуществом.

После расторжения брака между Галкиной Т. В. (продавец), с одной стороны, Новиковым А. П. и Ершовой Г. А. (покупатели), с другой стороны, заключен договор купли-продажи спорной квартиры, в соответствии с которым Галкина Т. В. продала Новикову А. П. и Ершовой Г. А. указанную квартиру, право собственности последних зарегистрировано в установленном законом порядке.

В соответствии со статьей 2 Семейного кодекса Российской Федерации семейное законодательство устанавливает условия и порядок вступления в брак, прекращения брака и признания его недействительным, регулирует личные неимущественные и имущественные отношения между членами семьи: супругами, родителями и детьми (усыновителями и усыновленными), а в случаях и в пределах, предусмотренных семейным законодательством, между другими родственниками и иными лицами, а также определяет формы

и порядок устройства в семью детей, оставшихся без попечения родителей.

Таким образом, предметом регулирования семейного законодательства являются, в частности, имущественные отношения между членами семьи - супругами, другими родственниками и иными лицами. Семейное законодательство не регулирует отношения, возникающие между участниками гражданского оборота, не относящимися к членам семьи.

Поскольку оспариваемый договор купли-продажи спорной квартиры заключен тогда, когда Галкин А. В. и Галкина Т. В. перестали быть супругами, регламентация их совместной собственности осуществляется положениями ГК РФ.

Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом (пункт 2 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом (пункт 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исходя из положений вышеприведенных правовых норм, при разрешении спора о признании недействительной сделки по распоряжению суду следует установить наличие или отсутствие осведомленности другой стороны по сделке об отсутствии у участника совместной собственности полномочий на совершение сделки по распоряжению общим имуществом, и обстоятельства, с учетом которых другая сторона по сделке должна была

знать о неправомерности действий участника совместной собственности<sup>446</sup>.

Режим совместной собственности устанавливается в силу закона автоматически с момента вступления в брак. Закон предусматривает механизм прекращения режима совместной собственности, основанный на проявлении инициативы любого из супругов. Затягивание существования режима совместной собственности влечет множество злоупотреблений со стороны бывших супругов. Суд, как правило, встает на сторону добросовестного приобретателя, при этом игнорируя интересы второго супруга. В этом проявляется элемент ответственности за бездействие в виде затягивания существования режима собственности, который уже не должен существовать.

Злоупотребление выражается в совершении сделок, направленных на отчуждение совместно нажитого имущества. И здесь часто бывшие супруги полагают себя в полной мере защищенными, надеясь на применение статьи 35 СК РФ. Однако суды неоднократно отказывали в применении к бывшим супругам ст. 35 СК РФ, мотивируя свою позицию тем, что статья 35 СК РФ применяется только к супругам, но не к бывшим супругам. Суды разъясняют, что «если на момент рассмотрения иска о разделе общего имущества суд установит, что супруг 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<sup>447</sup>. Указанное положение действует и в том случае, если общее имущество было продано одним из супругов вопреки воле другого супруга после расторжения брака между ними.

Если одним из супругов продано без согласия другого супруга их общее имущество и указанная в договоре цена значительно ниже рыночной,

---

<sup>446</sup> Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013 № 5-КГ13-13; можно привести и другие примеры из судебной практики: Определение Верховного суда Российской Федерации от 6 декабря 2011 г. № 67-В11-5; Апелляционное определение Мурманского областного суда от 17.04.2013 N 33-1332.

<sup>447</sup> п. 16 О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака : Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 05.11.1998 № 15.

суд вправе взыскать в пользу другого супруга денежную компенсацию, рассчитанную исходя из средней (рыночной) стоимости аналогичного имущества.

Кроме того, потерпевший супруг вправе оспорить сделку, совершенную вторым супругом с общим имуществом, на основании пунктов 2, 3 статьи 35 СК РФ. При этом следует учитывать, что положения статьи 35 СК РФ не применяются и в случае, если сделка с общим имуществом супругов была совершена одним из них в отсутствие согласия второго после расторжения брака между ними, поскольку с момента расторжения брака указанные лица утратили статус супругов.

К сделкам с имуществом, находящимся в общей совместной собственности лиц, брак между которыми расторгнут, применяются положения статьи 253 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 3 статьи 253 ГК РФ каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий, и только в случае если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

В отличие от статьи 35 СК РФ пункт 3 статьи 253 ГК РФ не требует получения от бывшего супруга нотариально удостоверенного согласия на совершение сделок по распоряжению недвижимостью, а также сделок, требующих нотариального удостоверения и (или) государственной регистрации. По указанным причинам для оспаривания сделки, заключенной бывшим супругом после расторжения брака в отношении общего имущества супругов, супруг, не участвовавший в такой сделке и не давший согласия на ее совершение, должен доказать факт отсутствия своего согласия и факт

недобросовестности контрагента по сделке, т.е. его осведомленности о данных обстоятельствах<sup>448</sup>.

Основным критерием применения семейного законодательства является наличие семейно-правового статуса, утрата которого влечет утрату правовых оснований для применения семейного законодательства.

С прекращением брака статус супруга утрачивается. Бывший супруг признан субъектом семейных правоотношений в качестве иного лица «в случаях и пределах, которые предусмотрены семейным законодательством», – в алиментных обязательствах бывших супругов; при разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут (п. 7 ст. 38 СК); при установлении отцовства (п. 2 ст. 48 СК). Расторжение брака не прекращает режим общей совместной собственности, но положения семейного законодательства – правила статьи 35 СК по распоряжению совместной собственностью супругов – после расторжения брака применению не подлежат; применяют соответствующие нормы гражданского законодательства (ст. 253 ГК)<sup>449</sup>.

Коллизия ст. 253 ГК РФ и 35 СК РФ была неоднократно предметом рассмотрения Конституционного суда. В своей жалобе в Конституционный Суд Российской Федерации заявители оспаривали конституционность пунктов 2 и 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации о распоряжении имуществом, находящимся в совместной собственности, считая, что применением этих норм в их деле без учета положений пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации, регламентирующих правила распоряжения общим имуществом супругов, были нарушены их права, гарантированные статьями 2, 18, 19, 35, 45 и 46 Конституции Российской Федерации. Конституционный суд пришел к выводу, что сами по

---

<sup>448</sup> Определение ВАС РФ от 28.05.2013 N ВАС-6253/13 отказано в передаче дела № А12-3139/2012, См. также, например, Постановление ФАС Поволжского округа от 05.02.2013 по делу № А12-3139/2012; Постановление ФАС Центрального округа от 8 августа 2012 г. по делу N А09-7595/2011; Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 28 мая 2013 г. № ВАС-6253/13.

<sup>449</sup> Гладковская Е. И. Реализация семейных прав: вопросы правоприменения // Вестник Пермского университета. 2012. № 2. С. 89 - 96.



себе данные нормы, регламентирующие порядок распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности, не могут рассматриваться как нарушающие конституционные права заявителей, и отказал в принятии к рассмотрению жалобы<sup>450</sup>.

При разрешении спора о признании недействительной сделки по распоряжению общим имуществом, совершенной одним из участников совместной собственности, по мотивам отсутствия у него необходимых полномочий либо согласия других участников, когда необходимость его получения предусмотрена законом, следует учитывать, что такая сделка является оспоримой. В соответствии с положениями п. 3 ст. 253 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о признании ее недействительной может быть удовлетворено только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанных обстоятельствах<sup>451</sup>.

Сторона, оспаривающая сделку, должна доказывать недобросовестность второй стороны в сделке. Обязанность по доказыванию вторым супругом недобросовестности стороны, заключившей сделку с бывшим супругом, возложенная п. 3 ст. 35 СК РФ и п.3 ст. 253 ГК РФ, оспаривалась в Конституционном суде РФ, как противоречащая Конституции РФ, в частности ее статьям 4 (часть 2), 15 (части 1 и 2), 19 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 40 (часть 1), поскольку по смыслу, придаваемому им правоприменительной практикой, они возлагают на бывшего супруга, обратившегося в суд с иском об оспаривании сделки по распоряжению недвижимостью или сделки, требующей нотариального удостоверения и

---

<sup>450</sup> Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Замарашкиной Анастасии Алексеевны и Замарашкиной Людмилы Аркадьевны на нарушение их конституционных прав пунктами 2 и 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации : Определение Конституционного Суда РФ от 25.02.2010 N 315-О-О; Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Плешанова Германа Германовича и Плешановой Майи Семеновны на нарушение конституционных прав статьей 253 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации : Определение Конституционного суда Российской Федерации от 21.10.2008 № 623-О-О

<sup>451</sup> Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2008 года : Обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 04.03.2009, 25.03.2009 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

(или) государственной регистрации, совершенной другим бывшим супругом без получения нотариально удостоверенного согласия бывшего супруга, обратившегося в суд, обязанность доказывать то, что другая сторона в такой сделке знала или должна была знать об отсутствии необходимого согласия. Однако Конституционный суд РФ пришел к выводу, что сами по себе оспариваемые положения направлены на конкретизацию положений статьи 35 (части 1 и 2) Конституции Российской Федерации и защиту имущественных прав участников гражданского оборота и не могут рассматриваться как нарушающие конституционные права заявительницы, указанные в жалобе<sup>452</sup>.

Несмотря на то что «разъяснения Верховного Суда РФ по вопросам судебной практики являются ориентиром для разрешения споров и имеют обязательный характер для нижестоящих судов в силу ст. 126 Конституции РФ»<sup>453</sup>, практику разрешения коллизии между п. 3 ст. 35 СК РФ и п. 3 ст. 253 ГК РФ нельзя назвать единообразной. Среди изученных дел, где были заявлены требования о признании сделки, направленной на отчуждение совместно нажитого имущества, недействительной, имели место удовлетворения заявленных требований.

Так, О. И. Н. обратилась в суд с иском к О. О. о признании утратившим право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета, указав, что в период брака с ответчиком ею был приобретен жилой дом. После прекращения брака ответчик в спорном жилом доме не проживает, не участвует в его содержании, не оплачивает коммунальные расходы. С регистрационного учета по данному адресу ответчик не снимается. Членом ее семьи не является, каких-либо договорных отношений между ними не существует. Спор об имуществе между ними не возникло. Раздел

---

<sup>452</sup>Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Пенкиной Анны Викторовны на нарушение ее конституционных прав пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации и пунктом 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации: Определение Конституционного Суда РФ от 23.04.2013 № 639-О

<sup>453</sup> Судебная практика по гражданским делам. Брачно-семейные споры: практическое пособие / С.В. Асташов, И.С. Богданова, Н.В. Бугаенко и др. М.: Проспект, 2011. 152 с.

имущества не производился ни по соглашению сторон, ни в судебном порядке.

О. О. обратился со встречным иском к О. И. Н. о сохранении за ним права пользования жилым домом и определении долей в праве общей совместной собственности.

В ходе рассмотрения дела произошла замена истца, поскольку истица продала спорное имущество. В дополнение к ранее заявленным требованиям О. О. просил признать спорный дом общей совместной собственностью супругов; признать договор купли-продажи спорного жилого дома и земельного участка, заключенный (дата) между О.И.Н. и С., недействительным, аннулировать соответствующие записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Оренбургской области; вернуть спорный жилой дом в совместную собственность О.О. и О.И.Н.

Решением суда от 25 января 2013 года удовлетворены исковые требования, суд постановил: признать О.О. утратившим право пользования жилым домом по адресу: (адрес), и снять его с регистрационного учета по данному адресу.

В апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменено в связи со следующим.

Согласно ст. 256 ГК РФ, ст. 34 СК РФ имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества

Из материалов дела следует, что О.И.Н. и О.О. состояли в зарегистрированном браке с (дата) по (дата), спорный дом является их совместной собственностью.

Согласно договору купли-продажи от (дата). З.Е.М., действующая от имени О.И.Н., продала, а С. купил жилой дом. Судом установлено, что О.О. до настоящего времени зарегистрирован в спорном жилом доме.

Отказывая О.О. в иске о признании недействительным договора купли-

продажи жилого дома и земельного участка, суд пришел к выводу о том, что сделка совершена в соответствии с действующим законодательством.

С таким выводом суда согласиться нельзя.

Согласно п. 3 ст. 253 ГК РФ каждый из участников совместной собственности вправе совершать сделки по распоряжению общим имуществом, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Совершенная одним из участников совместной собственности сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом.

Правила настоящей статьи применяются постольку, поскольку для отдельных видов совместной собственности настоящим Кодексом или другими законами не установлено иное (п. 4 ст. 253 ГК РФ).

Иные, правила распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности супругов, установлены п. 3 ст. 35 СК РФ.

В соответствии с п. 3 ст. 35 СК РФ 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. Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

Таким образом, в случаях совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимым имуществом, находящимся в совместной собственности супругов, и сделки, требующей регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Таким образом, О.О. нотариально удостоверенное согласие на совершение сделки - договора купли-продажи жилого дома от (дата) в соответствии с п. 3 ст. 35 СК РФ не давал, следовательно, договор купли-продажи является недействительным.

Как следует из материалов дела спорный жилой дом, на который О.О. имел право в соответствии со ст. 34 СК РФ как на общее имущество супругов, выбыл из его владения против его воли.

Учитывая изложенное, решение суда в части отказа в иске О.О. о признании договора купли-продажи недействительным и возврате жилого дома в собственность О.О. и О.И.Н. подлежит отмене с вынесением нового решения в указанной части об удовлетворении исковых требований<sup>454</sup>.

Это определение демонстрирует отсутствие точного алгоритма применения ст. 35 СК РФ и 253 ГК РФ и в этом смысле оно не является уникальным.

Так, Б. С. обратилась в суд с иском к Б. В. и Д., в котором, уточнив исковые требования, просила признать недействительным договор купли-продажи квартиры между Б. В. и Д., вернуть квартиру в собственность Б.В., прекратить право собственности Д. на квартиру.

В обоснование иска Б. С. указала, что в период брака ей и ответчиком была приобретена квартира, которая после расторжения брака была продана ее бывшим супругом без ее согласия. Ответчик Д. не мог не знать о несогласии супруги на продажу квартиры, поскольку знаком с их семьей, кроме того, в квартире осталось имущество, также приобретенное в браке, однако доступа в квартиру она не имеет.

Решением Гагаринского районного суда г. Москвы от 13 июля 2012 года в признании сделки недействительным было отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 января 2013 года решение нижестоящей инстанции

---

<sup>454</sup> Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 02.04.2013 по делу № 33-2055/2013

было отменено договор купли-продажи признан недействительным.

В кассационной жалобе Б.В. просит отменить определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 января 2013 года, решение Гагаринского районного суда г. Москвы от 13 июля 2012 года оставить в силе. В передачи кассационной жалобы к рассмотрению было отказано в связи со следующим.

В период брака супруги приобрели трехкомнатную квартиру. Спорная квартира была приобретена на имя ответчика Б.В. на основании договора инвестирования. Право собственности Б.В. с согласия супруги Б.С. было зарегистрировано в ЕГРП.

Между Б.В. и Д. был заключен договор купли-продажи спорной квартиры, который был зарегистрирован в Управлении Росреестра по Москве 13 декабря 2011 года. Отказывая в удовлетворении исковых требований Б.С., суд, руководствуясь положениями п. 3 ст. 253 ГК РФ, исходил из того, что Д. не знал и не должен был знать о претензиях Б.С. на спорную квартиру, в связи с чем не нашел оснований для признания сделки недействительной.

Судебная коллегия обоснованно установила, что спорная квартира была приобретена в период брака, в связи с чем, в силу ст. 34 СК РФ, является совместно нажитым имуществом супругов. Между тем, Б.В. передал квартиру Д. на основании договора купли-продажи от \_\_ г., Б.С. нотариально удостоверенного согласия на совершение данной сделки не давала, спорная квартира, на которую она имела право, против воли была изъята из ее владения.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ, сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна.

Довод кассационной жалобы Б.В. о том, что нормы п. 3 ст. 35 СК РФ не подлежат применению, так как на момент заключения сделки купли-продажи спорной квартиры, они с Б.С. уже не состояли в браке и перестали быть супругами, не может быть принят во внимание, поскольку расторжение брака не влечет за собой изменения режима совместной собственности сторон на

спорное имущество.

Таким образом, судебная коллегия правомерно отменила решение Гагаринского районного суда г. Москвы от 13 июля 2012 года в части отказа в удовлетворении исковых требований Б.С. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры и признании данной квартиры совместной собственностью супругов<sup>455</sup>.

Преыдушие примеры из судебной практики демонстрируют применение ст. 35 СК к имущественным отношениям между бывшими супругами, однако в ряде случаев судами к сделкам, заключенным и во время брака, применяется п.3 ст. 253 ГК РФ.

Например, Б. А. обратился в суд с иском к Б. Н., Б. О. о признании недействительным договора купли-продажи квартиры, заключенного 12 сентября 2011 года между его супругой Б. Н. и Б. О., прекращении записи о праве собственности Б. О. на указанную квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В обоснование указав, что 04 июля 2011 года он с супругой Б. Н. на ее имя по договору купли-продажи приобрели в собственность спорную квартиру, которая их устраивала и не имели намерений ее продавать или каким-либо иным образом отчуждать. 14 октября 2011 года Б. Н. ему сообщила о требованиях третьих лиц об освобождении их квартиры, рассказала, что в связи с тяжелым материальным положением взяла в долг у Б. Р., одновременно заключив и зарегистрировав договор залога их квартиры. В последующем оказалось, что фактически между Б. Н. и Б. О., супругой займодавца Б. Р., 12 сентября 2011 года был заключен договор купли-продажи принадлежащей им квартиры, но ни он, ни его супруга никаких денег за квартиру не получали. О заключении его супругой Б. Н. каких-либо сделок по отчуждению квартиры, до этого времени ему не было известно, своего согласия на совершение сделки не давал. Данная сделка, в результате

---

<sup>455</sup> Определение Московского городского суда от 25.03.2013 № 4г/8-2202

которой он был незаконно лишен принадлежащего ему недвижимого имущества, противоречит требованиям закона, в связи с чем, должна быть признана недействительной.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении исковых требований Б. А. о признании сделки недействительной, прекращения записи о регистрации права на квартиру, в удовлетворении исковых требований Б.Н. о признании сделки недействительной, применении последствий недействительности - отказано.

В апелляционной жалобе полномочный представитель Б. А. - З. просил решение суда отменить в связи с нарушением норм материального права, указав, что суд необоснованно пришел к выводу о том, что Б.А. не представлено доказательств об осведомленности Б.О. об отсутствии его согласия на совершение сделки, так как договор купли-продажи требует государственной регистрации и для его совершения требуется именно нотариально заверенное согласие супруга, а не простая осведомленность о сделке. Статьей 35 СК РФ не предусмотрена обязанность супруга, обратившегося в суд, доказывать то, что другая сторона сделки знала/должна была знать об отсутствии такого согласия, в связи с чем, вывод суда о непризнании сделки недействительной, необоснован. Ссылается на отсутствие в решении суда оценки показаниям свидетелей Г. и Н. Е. Необоснован вывод суда о том, что требование о признании сделки недействительной в целом, не может быть удовлетворено, поскольку размер доли Б.Н. в праве собственности на спорную квартиру не определен.

Отказывая в удовлетворении исковых требований Б.А. о признании оспариваемого договора купли-продажи квартиры недействительным, суд руководствовался положениями п. 2 ст. 35 СК РФ, и исходил из того, что Б. А. не доказаны те обстоятельства, что при совершении данной сделки Б. О. знала/должна была знать о том, что спорная квартира находится в совместной собственности супругов Б-ко и согласие Б. А. на ее отчуждение отсутствует. Тогда как, для признания такой сделки недействительной по



этому основанию недостаточно не предоставления нотариального согласия другого супруга. Требования о прекращении права собственности на спорную квартиру за Б. О., не основаны на норме права, а заявлены как последствия признания договора недействительным, который таковым судом не признан.

Требования Б. А. о признании недействительным вышеуказанного договора купли-продажи квартиры основаны на том, что отсутствовало его согласие на сделку, как супруга продавца.

Судебная коллегия оставила в силе решение суда первой инстанции, признавая при этом правильность отнесения спорной квартиры к супружескому имуществу Б. А. и Б. Н.

В соответствии с п. 2 ст. 35 СК РФ, владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов. При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга. Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной по мотивам отсутствия согласия другого супруга только по его требованию и только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки.

Таким образом, закон дает супругам возможность распоряжаться своим имуществом как сообща, так и каждый в отдельности. При этом, если один из супругов распорядился имуществом, какого-либо специального полномочия от другого супруга не требуется, так как в соответствии с п. 2 ст. 35 СК РФ его согласие предполагается (презюмируется).

Исходя из этого, юридически значимым обстоятельством при разрешении данного спора, являлось то, знал ли покупатель спорной квартиры - Б.О. или заведомо должен был знать о несогласии истца Б.А. на совершение данной сделки, являлся ли он добросовестным приобретателем.

Таким образом, при разрешении спора о признании недействительной сделки по распоряжению общим имуществом, совершенной одним из участников совместной собственности, по мотивам отсутствия согласия других участников, следует учитывать, что такая сделка является оспоримой, а не ничтожной. В соответствии с положениями п. 2 ст. 35 СК РФ, п. 3 ст. 253 ГК РФ требование о признании ее недействительной может быть удовлетворено только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанных обстоятельствах<sup>456</sup>.

Практика разрешения коллизии между ст. 35 СК и 253 ГК РФ не является ни устоявшейся, ни единообразной. Состояние противоречия специальной нормы и общей при отсутствии точного алгоритма его разрешения нельзя назвать удовлетворительным, поскольку вносит нестабильность в имущественный оборот. Практика, отдающая предпочтение добросовестному приобретателю, не учитывает интересы бывшего супруга, что может быть оправдано концепцией его ответственности за сохранение режима совместной собственности вне законодательной конструкции законного брака, но все же не является в полной мере справедливой по отношению к нему. Учеными предлагаются различные способы разрешения этой непростой ситуации.

Например, законодательно закрепить трансформацию права общей совместной собственности в право общей долевой собственности в случае расторжения брака. Таким образом, распоряжение общим имуществом бывшими супругами будет осуществляться по правилам распоряжения долевой собственностью, в соответствии с которыми распоряжение имуществом осуществляется по соглашению всех ее участников (ст. 246 ГК РФ)<sup>457</sup>.

---

<sup>456</sup> Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 05.02.2013 по делу № 33-643/13

<sup>457</sup> Бронникова М. Н., Савельева Н. М. Проблема трансформации режима права общей собственности при прекращении брака // Актуальные проблемы частноправового регулирования: Материалы круглых столов Международной VI научной конференции молодых ученых (г. Самара, 28 - 29 апреля 2006 г.): Сб. научных статей / Отв. ред. Ю. С. Поваров. Самара, 2006. С. 83 - 84.

Тем не менее, при таком подходе появляется ряд трудноразрешимых вопросов, связанных с тем, что правила о долевой собственности позволят бывшим супругам распоряжаться долями в праве общей собственности. Могут ли, например, сособственники после отчуждения доли требовать пересмотра размера долей, а при разрешении спора о разделе имущества ссылаться на те обстоятельства, которые позволяют суду отступить от принципа равенства долей? Если разрешить изменение размеров долей и после отчуждения доли, то тогда крайне неблагоприятным может оказаться положение добросовестного приобретателя доли, который не может быть осведомлен о перипетиях семейной жизни бывшего сособственника. Если же такое изменение недопустимо, то тогда недобросовестный супруг может использовать отчуждение доли с целью избежать применения правила п. 2 ст. 39 СК РФ.

Некоторые ученые предлагают установить особый правовой режим общей совместной собственности бывших супругов с закреплением правила, аналогичного тому, которое содержится в п. 1 ст. 246 ГК РФ, то есть что распоряжение возможно только по соглашению всех участников совместной собственности. При этом уточняется, что несоблюдение правил распоряжения общим имуществом должно приводить не к оспоримости, а к ничтожности соответствующих сделок (ст. 168 ГК РФ)<sup>458</sup>.

Ю. В. Виниченко предлагает отнести необходимость получения согласия к числу юридических обязанностей, что позволило бы участника совместной собственности, совершившего сделку без согласия других сособственников, привлечь к ответственности, которая в полной мере компенсировала бы вред, причиненный его действиями другим лицам<sup>459</sup>.

В связи с обилием разнообразных теоретических и практических подходов к разрешению описанной выше ситуации особый интерес

---

<sup>458</sup> Ходырев П.М. Правоотношения собственности бывших супругов // Нотариус. 2007. № 2 С. 27.

<sup>459</sup> Виниченко Ю.В. Презумпция согласия в гражданском праве // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права: Сборник статей (отв. ред. М.А. Рожкова). М. : Статут, 2013. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : Справочная правовая система.

представляет опыт правового регулирования, существующий в европейских государствах.

Совместная собственность супругов в Германии регулируется §§ 1415 ГГУ, в соответствии с которыми к совместно нажитому имуществу относятся все имущество, нажитое в период брака. Помимо этого выделяют также имущество, нажитое до брака (§ 1418 ГГУ), и особое имущество (подарки и наследство § 1417 ГГУ), не входящие в состав совместно нажитого имущества<sup>460</sup>.

Супруги могут без особых формальностей прекратить режим совместной собственности посредством заключения нотариально оформленного брачного договора, решения суда о разделе имущества, развод или признание недействительным брака.

Через нотариально заверенный договор совместная общность может быть прекращена в любой момент. Иск о разделе совместного имущества может предъявляться по §§ 1447, 1448, 1469 ГГУ при нарушении обязанностей или при существовании угрозы нарушения. С момента вступления в силу решения суда совместная общность прекращается. Принцип раздела совместного имущества заключается в равенстве долей, при этом учитывается срок существования брака, имущество, нажитое до брака, и имущество каждого супруга.

Если супруги не заключили договор и нет решения суда о разделе имущества, режим общности совместных собственников автоматически прекращается с моментом развода. Предъявление иска о разводе возможно без согласия другого супруга. После прекращения общности супругов начинается процесс раздела совместно нажитого имущества, оставшегося после погашения общих долгов. Распределяется только общее имущество без имущества, нажитого до брака, и имущества, принадлежащего каждому из супругов. Из прекращения общности вытекает право на требование раздела.

---

<sup>460</sup> Dagmar Coester-Waltjen Die Eigentumsverhaeltnisse in der Ehe // Jura Heft. 2011. № 5. S. 341.

На основании новой цели – раздела имущества – возникает новая общность: ликвидационная общность. Имущественная составляющая новой общности та же, что и в прежней, но цель ликвидационной общности иная: ранее было сохранение и приумножение имущества, теперь только раздел. Совместная собственность на нажитое имущество в браке сохраняется, но регулируется §1419 – 1471 ГГУ до полного раздела. Ликвидационная общность управляется совместно, даже если во время брака управлял общим имуществом только один из супругов (§ 1472 ГГУ). Ликвидационная общность существует до тех пор, пока существуют общие обязательства. Имущество, оставшееся после уплаты долгов, распределяется между сособственниками. Совместное имущество можно увеличивать только в виде исключения. В стадии ликвидации есть три массы имущества: совместно нажитое имущество, новое приобретенное имущество каждого из супругов, включая имущество, приобретенное до брака, и имущество, принадлежащее им лично (подарки, наследство). Эти имущественные массы должны тщательно разграничиваться между собой.

После прекращения общности супругов в общую массу имущества попадает все, что приобреталось и зарабатывалось супругами. Совместное имущество может увеличиваться только за счет доходов от пользования, возмещения вреда за повреждение имущества, прибыли от сделок, предметом которых было совместное имущество.

Новые обязательства, связанные с совместной собственностью, не должны возникать. Если новые обязательства все же возникают, то согласно § 427 ГГУ бывшие супруги отвечают как солидарные должники. Ответственность по этим обязательствам ограничена только совместным имуществом.

До окончательного распределения общего имущества супруги управляют общим имуществом сообща, даже если договором между супругами было предусмотрено одиночное управление. Общее управление прекращается, когда все обязанности исполнены и оставшееся имущество

распределено. При разделе земельного участка – это день внесения в поземельную книгу. При особенных злоупотреблениях правом со стороны одного из супругов в судебном порядке возможности управления могут быть ограничены.

Немецкое право содержит запреты распоряжения (запрет продажи), в силу которых управомоченному субъекту запрещается распоряжаться его правом. Запреты распоряжения могут устанавливаться договором или законом, законные подразделяются на абсолютные и относительные. Согласно § 137 ГГУ запреты распоряжения, установленные договором, не влияют на действительность сделки, но лицо, в пользу которого установлен запрет, имеет право на возмещение вреда. Абсолютные запреты распоряжения могут быть установлены только законом и влекут недействительность распорядительной сделки. Это строгое последствие вытекает из § 134 ГГУ, что связано с тем, что их целью является не только защита определенных групп людей (в отличие от относительных запретов), но общества в целом. К таким абсолютным запретам относятся распоряжение одним из супругов своим имуществом в целом (§1365 ГГУ «Сделки по поводу имущества в целом»), распоряжение предметами домашнего обихода (§ 1369 ГГУ «Распоряжение предметами домашнего обихода»), отчуждение совместной собственности без согласия другого супруга. При этом добросовестный приобретатель по такой сделке не приобретает право собственности, поскольку цель запрета распоряжения совместной собственностью супругов – защита материального благополучия семьи. Такой механизм защиты распространяется на сделки, совершенные в период существования брака.

Хотелось бы отметить, что судебной практикой выработаны определенные правила толкования термина «имущества в целом», употребляемого в § 1369 ГГУ, которые сводятся к следующему: «не является обязательным истребование согласия второго супруга на распоряжение имуществом, если при небольшом количестве имущества, по крайней мере,

15 процентов имущества распоряжающегося супруга остается, а при большом сохраняется 10 процентов»<sup>461</sup>. Во всех остальных случаях следует заручиться согласием другого супруга.

§ 1450 ГГУ предусматривает правило, согласно которому, если супруги управляют вместе имуществом, то только вместе они могут распоряжаться общим имуществом и вести судебные процессы, которые относятся к общему имуществу супругов. Владение общими вещами осуществляется также вместе. Согласно §1453 ГГУ если супруг распоряжается без необходимого согласия другого супруга общим имуществом супругов, то договор будет считаться действительным только в случае его последующего одобрения вторым супругом (§ 1366 ГГУ).

Установлен двухнедельный срок для выдачи разрешения, если в установленный срок разрешение получено не было, то это квалифицируется как отказ. Семейный суд может своим решением заменить разрешение на сделку от второго супруга, в случае если супруг болен или без каких-либо значимых причин не дает согласия на заведомо выгодную или необходимую сделку. Такое решение суда может быть предъявлено третьему лицу в течение двухнедельного срока; в противном случае считается, что в разрешении отказано<sup>462</sup>. Если в разрешении отказывают, то договор недействителен. Односторонняя правовая сделка, которая производится без необходимого согласия, недействительна (§ 1367 ГГУ).

После развода, в период существования ликвидационной общности бывшие супруги могут распоряжаться совместно-нажитым имуществом только сообща, даже если в период существования брака один из супругов управлял всем имуществом. Действия по распоряжению общим имуществом совершенные одним из супругов, действительны и регулируются предписаниями §§ 177, 182–185 ГГУ. Данные сделки будут

---

<sup>461</sup> BGH v. 7.10.2011 – V ZR 78/11, Fam RZ 2012, 116=Fam RB 2012, 34; OLG Celle v. 24.06.2009 – 4 U 23/09, FamRZ 2010< 562 unter Bezugnahme auf BGH v. 25.6.1980 – I v ZR 516/80, FamRZ 1980, 765.

<sup>462</sup> Krenzler M., Borth H. Anwalts-Handbuch Familienrecht. 2. Auflage. Koeln, Verlag. Dr. Otto Schmidt, 2012. S. 1016.

квалифицироваться как сделки, осуществленные неуправомоченным субъектом, и будут подчиняться общим правилам о виндикации и добросовестном приобретении<sup>463</sup>.

Согласно ст. 1441 ФГК режим совместной собственности супругов прекращается смертью одного супруга, объявлением лица безвестно отсутствующим, разводом, разделом имущества супругов, изменением режима имущества супругов.

Продолжение совместной собственности после развода невозможно, хотя супруги могут договориться о распространении режима совместной собственности на то время, когда они перестали жить вместе, но тот супруг, которой виноват в разводе, не может этого требовать (ст. 1442 ФГК).

После наступления оснований для прекращения совместной собственности следует этап раздела общего имущества (ст. 1476 ФГК), то есть процесс, в результате которого лица вправе объявить себя исключительными собственниками одной неразделенной вещи, если это удовлетворяет других сособственников, например, посредством внесения компенсации в денежной или иной форме. Раздел осуществляется по правилам раздела имущества между наследниками.

Представляют интерес правила распределения имущества супругов на случай злоупотребления со стороны одного из них. Так, ст. 1477 ФГК предусматривает, что «тот из супругов, кто расхищал имущество общности или укрывает его, лишается своей доли на это имущество. Тот, кто умышленно скрыл существование общего долга, должен взять его в полном объеме на себя». Укрывательство не обязательно включает в себе акт присвоения, но может следовать из любого поведения, из которого можно сделать вывод о намеренном лишении доли другого супруга. Укрывательство может быть совершено до или после прекращения общности совместных собственников, но до конца раздела. Действия по укрывательству должны

---

<sup>463</sup> Haussleiter O., Schulz W. Vermoegenseinandersetzung bei Trennung und Scheidung. 5. Voellig neubearbeitete Auflage. Muenchen : Verlag C. H. Beck, 2011. S. 194.



характеризоваться как умышленные, укрывательство и незаконное завладение существуют, поскольку есть факты, указывающие на намерение посягать на равенство разделения имущества.

Санкцией за злоупотребление является признание исключительной собственности другого супруга на укрытые вещи, а также ее плоды и доходы от ее использования<sup>464</sup>.

С момента прекращения режима совместной собственности на общее имущество супругов распространяется режим, предусмотренный ст. 815 ФГК, который больше соответствует правилам долевой собственности.

Согласно названной выше норме сособственники могут управлять неразделенным имуществом, передавать управление одному или нескольким совладельцам, продавать неделимую вещь для оплаты долгов и расходов, связанных с содержанием и управлением общей собственностью, заключать и возобновлять договоры. Данные решения могут приниматься большинством голосов. Принявшие эти решения сособственники обязаны информировать о них других совладельцев неразделенного имущества, в противном случае другие сособственники не связаны возникающими из них обязательствами.

Для осуществления распоряжения и других действий, которые не относятся к мероприятиям по обычному управлению вещью, необходимо согласие всех сособственников. Если один из сособственников осуществляет с согласия всех остальных управление, предполагается, что он получил молчаливое согласие, распространяющееся на мероприятия, связанные с обычным управлением, но не с распоряжением.

Каждый из совладельцев вправе свободно распоряжаться своей долей, но распоряжение всей вещью в целом является ничтожным.

Ст. 262-2 Гражданского кодекса Франции предусматривает, что всякое договорное обязательство, заключенное одним из супругов в обременение

---

<sup>464</sup>Venandet G., Jacob F., Henry X., Tisserand-Martin A., Wiederkehr G. Code Civil Cent-Dexieme Edition 110, Pascale Guiomard. Dalloz, 2011. P. 1003.

совместного имущества, всякое отчуждение общего имущества, произведенное одним из них в пределах своих полномочий после первичного заявления о разводе, будет объявлено недействительным, если доказано, что имело место нарушение прав другого супруга<sup>465</sup>.

Принципиально иной подход закреплен в законодательстве Австрии и Швейцарии.

Согласно § 1234 АГУ имущественная общность супругов имеет правовое значение, как правило, только в случае смерти одного из них. Переживший супруг имеет право на половину, принадлежащую другому супругу<sup>466</sup>. На праве совместной собственности супруги или зарегистрированные брачные партнеры имеют имущество, не исключенное из состава совместно нажитого имущества законом или соглашением сторон, доли предполагаются равными<sup>467</sup>.

Супруги обязаны распоряжаться общим имуществом и долей каждого в нем по взаимному согласию. Однако для третьих лиц эти ограничения действуют только в отношении недвижимого имущества, если запрет продажи или обременения был зарегистрирован в публичной книге. Совместная имущественная общность среди супругов охватывает как активы, так и пассивы, поэтому каждого супруга нужно рассматривать также как персонального должника кредитора другого супруга, тем не менее он несет ответственность за долги своего супруга только в размере общего

---

<sup>465</sup> Морандьер Л. Жюллио де ла Гражданское право Франции. М., 1958. Т. 1. С. 461

<sup>466</sup> Bollenberger R., Bydlinski M., Koziol H. Kommentar zum ABGB 3. Aufl (Juli 2010) [Une ressource électronique]. Выходные данные. URL: [http://www.lexisnexis.com/at/recht/frame.do?tokenKey=rsh-3.877879.2126535755&target=results\\_DocumentContent&returnToKey=20\\_T18065459175&parent=docview&rand=1378181236060&reloadEntirePage=true](http://www.lexisnexis.com/at/recht/frame.do?tokenKey=rsh-3.877879.2126535755&target=results_DocumentContent&returnToKey=20_T18065459175&parent=docview&rand=1378181236060&reloadEntirePage=true)

<sup>467</sup> Entscheidung OGH von 16.05.1961 № RS0017245 [Elektronische Ressource]. Выходные данные. URL: [http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_19951128\\_OGH0002\\_0100OB00508\\_9500000\\_000&IncludeSelf=False](http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19951128_OGH0002_0100OB00508_9500000_000&IncludeSelf=False); Entscheidung OGH von 29.10.1936 № RS0022297 // [http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_19951128\\_OGH0002\\_0100OB00508\\_9500000\\_000&IncludeSelf=False](http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19951128_OGH0002_0100OB00508_9500000_000&IncludeSelf=False)

имущества и не отвечает имуществом, находящимся в его индивидуальной собственности<sup>468</sup>.

Совместная имущественная общность согласно §1265 АГУ прекращается смертью партнера, банкротством одного из супругов (§1262), признанием брака недействительным, договором о прекращении имущественной общности или разводом.

Иск собственника против законного и добросовестного владельца движимой вещи не подлежит удовлетворению, если владелец доказывает, что приобрел вещь на общественном аукционе, от предпринимателя или от кого-то, кому ее доверил прежний собственник (§ 367 АГУ). В этих случаях законный и добросовестный владелец приобретает собственность. Прежний собственник имеет право требовать возмещение ущерба от своего доверенного или другого лица<sup>469</sup>.

Согласно § 364 АГУ закрепленный в договоре или в завещании запрет продажи или обременения вещи или вещного права связывает только первого собственника, но не его наследников или приобретателей вещи в будущем. Против третьих лиц этот запрет действует тогда, когда он был установлен между супругами и зарегистрирован в публичной книге<sup>470</sup>.

В Швейцарии обычным режимом владения и пользования имущества в браке является режим раздельной собственности. Режим совместной собственности устанавливается только на основе брачного договора (ст. 182 ШГК). Если установлен режим совместной собственности, все имущество, нажитое в браке, считается совместно нажитым.

---

<sup>468</sup> Entscheidung OGH 11.07.2001 № 3 Ob 57/01f [Elektronische Ressource]. Выходные данные. URL: // [http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_19951128\\_OGH0002\\_0100B00508\\_9500000\\_000&IncludeSelf=False](http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19951128_OGH0002_0100B00508_9500000_000&IncludeSelf=False); Entscheidung OGH 29.10.1936 № 2 Ob734/36

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_20010711\\_OGH0002\\_0030OB00057\\_01F0000\\_000](http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20010711_OGH0002_0030OB00057_01F0000_000)

<sup>469</sup> Feil E., Marent K.-H. Ausserstreitgesetz Kommentar. 2. Auflage 2007, Stand 01.10.07. Linde Verlag Wien, 2004. S. 120.

<sup>470</sup> Entscheidung OGH 16.11.1976 № RS0030228 [Elektronische Ressource]. Выходные данные. URL: // [http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_20031014\\_OGH0002\\_0100B00195\\_03P0000\\_000&IncludeSelf=False](http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20031014_OGH0002_0100B00195_03P0000_000&IncludeSelf=False); Entscheidung OGH 10.11.2009 № 5Ob205/09x // [http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_20091110\\_OGH0002\\_0050OB00205\\_09X0000\\_000](http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20091110_OGH0002_0050OB00205_09X0000_000)

Последствия распоряжения имуществом одним из супругов зависят от вида имущества. Право совместной собственности на недвижимое имущество должно быть зарегистрировано в поземельной книге. Так как общность совместных собственников не является юридическим лицом, все сособственники должны быть указаны персонально (ст. 31 абз. 2 Закона о поземельной книге<sup>471</sup>). В виде исключения, поскольку общность супругов – это общность, основанная на доверии, может быть указан только один из супругов в качестве собственника имущества, но в этом случае возможно приобретение права собственности добросовестным приобретателем. Статья 973 ШГК предусматривает, что добросовестный приобретатель, опирающийся при приобретении права собственности или иного вещного права на записи поземельной книги, приобретает защиту.

В отношении движимой вещи ст. 930 ШГК установлена презумпция, согласно которой владелец движимой вещи является ее собственником для каждого последующего приобретателя<sup>472</sup>. Добросовестность приобретателя презюмируется<sup>473</sup>. Ст. 200 ШГК об обычном режиме закреплено, что супруг, который хочет оспорить сделку, должен доказать, что вещь принадлежала именно ему, если он не может этого доказать, значит, будет считаться, что вещь принадлежит на праве долевой собственности.

Особые правила установлены в отношении распоряжения квартиры или дома, в котором проживает семья. Статья 169 ШГК предусматривает, что супруг может только на основании ясно выраженного согласия другого прекращать договор аренды, отчуждать дом или квартиру, где проживает семья, или посредством заключения других сделок ограничивать права на жилое помещение семьи (ст. 169 ШГК). Согласие супруга, которое не было

---

<sup>471</sup> Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 (Stand am 1. Januar 2012) [Elektronische Ressource]. Выходные данные. URL: // <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20111142/201201010000/211.432.1.pdf>

<sup>472</sup> BGE Schweiz 108 II 516 17.12.1982 [Elektronische Ressource]. Выходные данные. URL: // <http://relevancy.bger.ch/cgi-bin/JumpCGI?id=BGE-108-II-516&lang=de>; BGE Schweiz 116 III 35 29.03.1990 // <http://www.bger.ch/index/jurisdiction/jurisdiction-inherit-template/jurisdiction-recht-leitentscheide1954-direct.htm>

<sup>473</sup> Honsel H., Vogt N. P., Geiser T. Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB. 3. Aufl. Helbing & Lichtenbahn. Basel. 2007. S. 1134.

получено по неуважительным причинам, может быть заменено судебным решением. Цель – это защита интересов семьи и детей. Механизм защиты, установленный в ст. 169 ШГК, может быть применен независимо от установленного режима во время всего существования брака<sup>474</sup>.

Таким образом, все анализируемые в настоящей работе правовые нормы предусматривают нормы, направленные на сохранение и сбережение совместно нажитого имущества в браке или любого другого имущества (например, принадлежащего на праве индивидуальной собственности), служащего основой жизнедеятельности семьи (квартира или дом). Особое правовое регулирование достигается посредством введения режима совместной собственности, но он не является повсеместно распространенным в Европе. Любые сделки по распоряжению совместно нажитым имуществом, а в некоторых государствах и имущества, принадлежащего отдельному супругу, требуют согласия второго супруга. В период существования брака данные нормы имеют особое значение, поскольку преследуют цель – сохранения имущественной основы жизнедеятельности семьи, что является более важным по сравнению с интересами какого-либо отдельно взятого лица, поэтому в ряде стран к таким сделкам не применяются нормы о добросовестном приобретении права собственности, поскольку социальная ценность защиты интересов семьи намного выше, чем защита интересов одного участника – добросовестного приобретателя. Хотелось бы отметить, что в некоторых европейских кодификациях предусмотрены санкции за укрывательство и незаконное завладение общим имуществом, направленное на нарушение равенства долей, думается, данное правило является важнейшей гарантией справедливого распределения имущества между супругами, причем его действие проявляется и после развода супругов.

Развод в Германии и Швейцарии прекращает режим совместной собственности супругов, переводя имущественную массу либо в процесс

---

<sup>474</sup> Honsel H., Vogt N. P., Geiser T. Basler Kommentar Zivilgesetzbuch I Art. 1-456 ZGB. 3. Aufl. Helbing & Lichtenbahn. Basel. 2006. S. 1006.

ликвидации, либо в долевую собственность. В других, как, например, в России, право совместной собственности продолжает существовать, что не способствует стабильности имущественного оборота. Кроме того, суды Российской Федерации даже в период существования брака не всегда на первое место ставят интересы семьи и разрешают спор в пользу добросовестного приобретателя.

Должно быть четко закреплено, что отсутствие согласия на заключение сделки, предусмотренной п. 3 ст. 35 СК РФ, влечет ее ничтожность. После расторжения брака должен применяться механизм, предусмотренный п. 2 ст. 253 ГК РФ. Причем особое значение должно быть отведено записи в ЕГРП, если в ЕГРП бывший супруг не зарегистрировал свое право, из этого должен следовать вывод о том, что приобретатель не мог узнать о его наличии, следовательно, приобретатель является добросовестным. Данный подход будет стимулировать стороны регистрировать право совместной собственности не на одного супруга, а на обоих в период существования брака, что создаст дополнительную гарантию на случай его расторжения, упростит процесс доказывания и внесет ясность и единообразие в судебную практику.

В связи с изложенными в настоящей главе общенаучными, теоретическими и правовыми аргументами считаем возможным сделать следующие выводы:

Первое: принципиальное отличие права совместной собственности от права долевой собственности заключается в том, что отношения общей совместной собственности, в первую очередь, представляют собой общность лиц, члены которой, во-первых, не могут быть заменены, а, во-вторых, объединяясь, представляют собой во внешних отношениях единое целое, что очевидно для окружающих. Исходя из такого понимания, можно представлять общих совместных собственников как единое целое и условно приравнивать их к одному субъекту права.

Второе: долевая общность представляет собой общность имущества, а не лиц, с чем должно быть связано принципиальное отличие в правовом регулировании отношений общей долевой собственности. Поскольку каждый сособственник обладает правомочиями в общем едином праве, то, следовательно, он имеет и свой голос, и свою индивидуальную сферу в виде распоряжения своей долей. Цель существования долевой собственности – это не учет мнения каждого сособственника, а создание условий по максимально эффективному использованию сособственниками общей вещи. В данном случае достаточно мнения большинства, для того чтобы эффективно и оперативно управлять и качественно использовать общее имущество. Поскольку общая долевая собственность представляет собой общность имущества, то изменение субъектного состава возможно. Только совокупность долей представляет собой полное право, поэтому все акты распоряжения осуществляются по единогласному решению.

Третье: в связи с необходимостью создать дополнительный механизм защиты имущественной общности супругов законами стран Европы установлено правило, согласно которому сделки, направленные на отчуждение имущества, совместно нажитого в браке, а в Германии и индивидуального имущества супруга, признаются недействительными по требованию супруга, не давшего согласие на такое отчуждение, при этом защита добросовестного приобретателя не распространяется на данный вид отношений. После прекращения брака, поскольку цель сохранения имущественной основы жизнедеятельности семьи как главной ячейки общества отпадает, добросовестный приобретатель получает защиту в соответствии с общими нормами.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Сравнительно-правовой анализ особенностей осуществления права общей собственности позволил решить исследовательские задачи и прийти к следующим выводам:

1. В основе правового регулирования отношений общей собственности положена некая концепция, основная идея, которой последовательно придерживается законодатель. Сама по себе общая собственность – это феномен, уже в названии которого заложена явная коллизия, так как, с одной стороны, подразумевается общность, нуждающаяся в регулировании порядка взаимодействия и уже по своей природе содержащая некоторые ограничения, поскольку нахождение в общности – это необходимость подчиняться выработанным ею правилам, а с другой стороны – право собственности, которое понимается как полное господство над вещью, абсолют вещных прав.

Изучение законодательства России, Германии, Австрии, Швейцарии и Франции позволяет прийти к выводу о существовании двух подходов к регулированию отношений общей собственности, в основе которых лежат разные концепции: индивидуалистическая концепция и концепция общности.

Индивидуалистическая концепция рассматривает отношения общей долевой собственности только как вещные, приравнивая сособственника к индивидуальному собственнику и распространяя принцип абсолютности права собственности на право общей собственности. Порядок владения, пользования и распоряжения вещью в целом и доли в частности построен по образцу собственности одного субъекта, то есть для осуществления правомочий собственности по отношению к вещи в целом необходимо выразить общую единую волю, а для распоряжения своей долей достаточно воли одного сособственника. Из чего следует, что долевая собственность рассматривается не как общая собственность, а как система независимых прав сособственников на доли, которые в их совокупности образуют одно право.



Данная концепция понимания долевой собственности была характерна для римского права, а затем аккуратно воспринималась российским законодательством разных периодов.

Главным признаком индивидуалистического подхода регулирования отношений общей собственности является принцип единогласия, заложенный в основу принятия решений, касающихся осуществления всех правомочий собственности. Поскольку собственник доли приравнивается к индивидуальному собственнику, то решение этих вопросов, минуя его мнение, невозможно, так как это нарушает его исключительное право собственности, его полное господство над вещью. Каждый участник обладает *ius prohibendi* (правом налагать запрет). Запрет носит абсолютный характер, распространяется на любые решения и судебному обжалованию не подлежит.

Требование достижения единогласия не дает никакой возможности для принятия решений в случае отсутствия согласия хотя бы одного из сособственников, что неминуемо заводит в тупик при решении вопросов, которые требуют немедленного реагирования. Возможность в судебном порядке определять порядок владения и пользования общей вещью – это, конечно, своего рода выход из положения, но судебная процедура является достаточно длительной, эмоционально и материально затратной.

Решение о распоряжении общим имуществом может быть принято только сособственниками, и никаких выходов в данном случае, если сособственники не могут договориться, закон не устанавливает.

Индивидуалистический подход к регулированию долевой собственности не может считаться удовлетворительным, подрывая ее репутацию невозможностью эффективного управления общим имуществом, сводящей к минимуму возможность договориться о порядке владения, пользования и распоряжения вещью, так как очень велик риск несогласия одного из сособственников. Все это порождает несвоевременность принятия важных для собственников решений, неэффективность управления, что в

конечном итоге ведет к обесцениванию самой идеи общей долевой собственности и желанию сособственника прекратить отношения собственности.

Для второго типа регулирования отношений общей долевой собственности характерна концепция «общности». На чаше весов в словосочетании «общая собственность» перевешивает термин «общая». Во главу угла законодателем поставлено регулирование процесса существования общности, которая осуществляет право собственности в отношении общего объекта, а не право собственности отдельного сособственника на общую вещь и на долю в ней, при этом общность рассматривается как квази-юридическое лицо.

В качестве характерных для данной концепции признаков можно назвать, во-первых, применение принципа большинства. Во-вторых, для концепции «общности» характерно усиленное договорное регулирование. В-третьих, регулирование прекращения общности с максимальным учетом интересов всех сособственников.

Высшим проявлением защиты общих интересов является возможность требовать исключения из общности.

Подход, избранный законодателем той или иной страны, предопределяет разное регулирование отношений общей долевой собственности с уклоном либо в сторону индивидуальной сферы, либо общей. Российское законодательство можно однозначно отнести к первому типу, основанному на индивидуалистическом подходе правового регулирования. Германия, Австрия и Швейцария, с теми или иными особенностями, избрали для себя иной путь, основанный на балансе интересов каждого из участников долевой общности, на усилении корпоративности в отношениях общей долевой собственности.

2. В отечественной науке, как и в европейской, сложилось множество теорий, объясняющих правовую природу доли в праве общей долевой собственности. Общая долевая собственность характеризуется наличием

общего права, принадлежащего нескольким лицам, на единый объект. Каждому конкретному сособственнику принадлежит доля в едином праве, которая по своему содержанию не равна праву в целом или индивидуальному праву. Нетождественность содержания права в целом доле в праве доказывается тем, что существуют правомочия, для осуществления которых не достаточно только доли, а необходимо объединение всех долей, то есть единство права. В нашем правовом порядке – это владение, пользование и распоряжение вещью в целом, раздел общего имущества, выдел доли. В европейских государствах – это изменение целевого назначения вещи и распоряжение вещью в целом. Доля права также порождает ряд возможностей, которые составляют индивидуальную сферу сособственника, в том числе распоряжение долей, пользование частью вещи пропорционально доле. Говоря о распоряжении долей, хочется отметить, что речь идет о распоряжении правом в целом, так как верно отмечено К. Хильбрандтом «в долю невозможно выделить только индивидуальную сферу сособственника, любое распоряжение затрагивает интересы всех сособственников».

Сложности представляет собой определение правовой природы отношений общей долевой собственности. В Германии господствующая теория исходит из того, что правомочия, вытекающие из доли, являются вещными, а общность порождает обязательственные отношения. Таким образом, доля – вещное право, общность представляет собой обязательственные отношения, или, как указывает судебная практика, является источником обязательственных отношений.

Внешние отношения, в которых сособственники выступают как одно целое, представляют собой абсолютные вещные отношения. Внутренние отношения между сособственниками имеют обязательственную природу. В целом же отношения общей долевой собственности представляют собой абсолютно-относительные отношения, что связано с двойственной природой

долевой собственности, где присутствуют как вещные, так и обязательственные отношения, и поэтому являются смешанными.

3. Анализ теорий разграничения общей собственности на виды посредством установления сущностных особенностей совместной собственности выявил, что отношения общей совместной собственности, в первую очередь, представляют собой общность лиц, члены которой, во-первых, не могут быть заменены, а, во-вторых, объединяясь, представляют собой во внешних отношениях единое целое, что показывает современная теория понимания совместной общности, разработанная Флуме. Исходя из такого понимания, можно представлять общих совместных собственников как единое целое и условно приравнивать их к индивидуальному субъекту.

Долевая общность представляет собой общность имущества, а не лиц, с чем должно быть связано принципиальное отличие в правовом регулировании отношений общей долевой собственности. Поскольку каждый собственник обладает правомочиями в общем едином праве, то, следовательно, он имеет и свой голос, и свою индивидуальную сферу в виде распоряжения своей долей. Но цель долевой собственности – это не учет мнения каждого собственника, а создание условий по максимально эффективному использованию собственниками общей вещи. В данном случае достаточно мнения большинства, для того чтобы эффективно и оперативно управлять и качественно использовать общее имущество. Поскольку общая долевая собственность представляет собой общность имущества, то перемена собственников возможна. Только совокупность долей представляет собой полное право, поэтому все акты распоряжения должны осуществляться по единогласному решению.

Эти концептуальные отличия должны быть положены в основу разграничения правового регулирования отношений общей собственности. Последовательность законодателя позволит безошибочно относить то или иное проявление общей собственности к конкретному виду, а также добиться единообразия правового регулирования в рамках одного вида. На основе

такого подхода можно говорить о безошибочном отнесении к отношениям общей совместной собственности только общность супругов.

4. В результате сравнения содержания права общей долевой собственности и особенностей его осуществления в России и странах романо-германской правовой семьи было установлено, что российское гражданское законодательство восприняло основной недостаток римской индивидуалистической концепции общей собственности, а именно соблюдение принципа единогласия при принятии решения. На наш взгляд, применение данного принципа необходимо ограничить только вопросами распоряжения общей вещью, изменения ее целевого назначения и исключения (установление) преимущественного права покупки. Все остальные вопросы должны решаться большинством голосов, которое определяется размером долей.

Самостоятельным правомочием сособственника в праве общей долевой собственности является правомочие управления. Его детальная регламентация необходима данному виду собственности.

Кроме того, должна быть закреплена возможность осуществления действий одним из сособственников, направленных на сохранение имущества. Такие действия требуют немедленного реагирования, что нередко исключает возможность получения разрешения большинства, не говоря уже об единогласном решении. Расходы по осуществлению таких действий должны быть возмещены остальными сособственниками пропорционально их долям. Кроме того, необходимо допускать расширение компетенции одного сособственника по соглашению сторон, например, осуществлением мероприятий, направленных на сохранение стоимости и способности использования вещи по назначению, в том числе восстановление, обновление и ремонт вещи. Сособственники могут установить бюджет этих мероприятий, за рамки которого сособственник не должен выходить.

Отличительной чертой права общей долевой собственности является необходимость заключения договора между сособственниками, однако на сегодняшний день регулирование данного договора носит фрагментарный характер, что является существенным недостатком действующего права общей собственности. Необходимо детально урегулировать содержание такого договора, законодательно установив перечень его условий и тем самым определив круг конкретных вопросов, по которым собственники должны достичь соглашения, что существенно бы облегчило практическое применение этой статьи.

Особенности распоряжения долей сводятся к тому, что отказ от доли невозможен, распоряжение частью доли должно осуществляться с согласия остальных сособственников, а на случаи возмездного отчуждения доли может распространяться право преимущественной покупки. Законодательства европейских государств предусматривают возможность отказаться от права преимущественной покупки, что было бы полезно и нашему праву.

Институт общей собственности ввиду неоднозначности своей природы должен быть урегулирован по системе «сдержек и противовесов». Это значит, что и сособственники вместе, и каждый сособственник в отдельности не должны тяготиться этими отношениями. Необходимо большую роль отвести договорному регулированию отношений и расширить автономию воли сторон.

5. Прекращение отношений общей собственности заслуживает особого внимания российского законодателя, причем должны учитываться интересы всех сособственников, а не только выделяющегося. С учетом многовекового позитивного опыта регулирования отношений общей собственности и анализа основных недостатков отечественного права можно предложить следующий вариант прекращения отношений общей долевой собственности: раздел общего имущества и выдел доли из него осуществляются по соглашению между сособственниками. Если сособственники не смогли

достичь соглашения, они вправе обратиться в суд. Суд с учетом возможности раздела вещи в натуре осуществляет раздел или выдел доли. Если выдел доли в натуре не возможен, другим собственникам предлагается выкупить долю. Если остальные собственники не заинтересованы в выкупе доли или сторонам не удалось согласовать стоимость доли, осуществляется раздел вещи. Раздел или выдел доли в натуре, осуществляемый в отступление от размера доли с денежным уравниванием, возможен только с согласия собственников. Если соглашение не достигнуто, осуществляется продажа вещи с разделом суммы, вырученной от продажи вещи пропорционально долям.

Способ продажи может быть установлен в соглашении между собственниками. Если он не установлен, то должен быть определен судом, который принимает решение, отталкиваясь от мнения собственников. С учетом пожеланий собственников продажа может осуществляться между собственниками либо третьими лицами посредством проведения торгов либо проведением обычных мероприятий, связанных с продажей имущества.

Такой порядок прекращения отношений долевой собственности обеспечивает:

- 1) Точный алгоритм действий для собственников и для суда, принимающего решение о разделе.

- 2) Соблюдение принципа свободы договора – одного из основополагающих принципов частного права.

Баланс интересов собственников, так как выделяющий долю собственник будет иметь реальные возможности осуществления выдела, а собственники, желающие сохранить вещь в собственности, – возможность увеличить свою долю или отказаться от этого права, зная о возможных последствиях такого отказа.

Механизм прекращения отношений общей собственности, предусмотренный абз. 4 ст. 252 ГК РФ, как и само понятие незначительная доля противоречит самой идее общей собственности и ряду принципов

гражданского права, поэтому должен быть исключен из правового регулирования отношений общей собственности России. Римские юристы разработали не только основные принципы регулирования отношений общей долевой собственности, но и теории понимания общей собственности, в том числе теорию понимания доли как доли в праве, с точки зрения которой размер доли не должен отражаться на механизме осуществления права собственности. Размер доли играет роль только при распределении бремени расходов и доходов от пользования общим имуществом, а также на долю в вещи при пользовании ею. Российское право предусматривает особые механизмы прекращения права общей долевой собственности для обладателей «незначительной доли». Так, согласно п. 4 ст. 252 ГК РФ в случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию.

Согласно пункту 5 данной же статьи с получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе<sup>475</sup>. П. 4 ст. 252 ГК РФ обладает целым рядом недостатков: во-первых, данную норму невозможно применить в том случае, когда собственник не заявляет требование о выделе доли; во-вторых, применение данной нормы нарушает принципы неприкосновенности собственности, свободы договора, диспозитивности гражданского процесса; в-третьих, в связи с тем, что понятия «незначительность доли» и «наличие интереса в пользовании долей» являются оценочными, зачастую все сособственники в конкретном правоотношении обладают незначительными долями, что делает применение нормы невозможным; заинтересованность в использовании вещи может быть даже у собственника незначительной доли, а порой она выше, чем у

---

<sup>475</sup>Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 11.02.2013)(с изм. и доп., вступающими в силу с 01.03.2013) // Российская газета. 1994. № 238-239.



собственника значительной. Необходимо совершенствовать механизм прекращения отношений общей собственности и предусмотреть механизм принудительного прекращения субъективного права собственности того собственника, который злоупотребляет своим правом долевой собственности, чем нарушает субъективное право собственности других участников правоотношения.

Одним из способов прекращения права собственности в праве общей долевой собственности в европейских правовых порядках является исключение собственника из общности вследствие неисполнения им обязанностей, вытекающих из обладания долей, или злоупотребление правом. Обоснована необходимость ввести санкцию за злоупотребление правом общей долевой собственности или неисполнение обязанностей в виде прекращения субъективного права собственности.

б. На основании изложенных выше выводов предлагаются следующие изменения в действующее законодательство:

ст. 133.1 ГК РФ:

Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс — совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке.

Право собственности на совокупность указанных объектов в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество подлежит регистрации в целом как на одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

ст. 246 ГК РФ (ст. 276 проекта ГК РФ):

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Решения о распоряжении вещью в целом, изменении ее целевого назначения, дроблении доли принимаются единогласно всеми участниками долевой собственности, если иное не предусмотрено законом. Доля в праве собственности не может быть раздроблена сособственником на части, если это повлечет невозможность владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерной части этой доли, в соответствии с его назначением.

2. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю (часть доли) либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 278 настоящего Кодекса, если иное не установлено законом.

Статья 247 ГК РФ (ст. 277 проекта ГК РФ)

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Порядок владения и пользования общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется на основании соглашения между сособственниками, которое считается принятым, если за него проголосовало большинство участников долевой собственности. Большинство устанавливается исходя из размера долей участников. Если установленный порядок владения и пользования общим имуществом явно ущемляет права лица, голосовавшего против, но оставшегося в меньшинстве, такое лицо вправе обратиться в суд об изменении соглашения о владении и пользовании общей вещью.

2. При невозможности принятия соглашения о порядке владения и пользования большинством голосов порядок владения и пользования устанавливается судом.

3. Каждый участник долевой собственности может осуществлять действия, необходимые для сохранения вещи или поддержания ее полезных свойств и стоимости, без согласия других участников, до тех пор, пока сособственник видит в этом необходимость. Расходы на осуществление

указанных мероприятий возмещаются остальными участниками долевой собственности по правилам, предусмотренным ст. 249 настоящего Кодекса, или по иным правилам, установленным сособственниками.

4. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части вещи, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся частью вещи, приходящейся на его долю, соответствующей компенсации, если иное не предусмотрено законом.

5. Участники долевой собственности вправе также установить такой порядок владения и пользования вещью, при котором вещь (часть вещи) предоставляется во владение и пользование разным сособственникам на разные периоды времени.

6. Соглашение участников долевой собственности о владении и пользовании вещью должно быть заключено в письменной форме.

7. Соглашение заключается в обязательном порядке по правилам, предусмотренным ст. 445 настоящего Кодекса.

8. Каждый из участников долевой собственности вправе требовать внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество условий соглашения о владении и пользовании недвижимой вещью.

При переходе доли в праве собственности на недвижимую вещь к другому сособственнику или третьему лицу соглашение о владении и пользовании этой вещью прекращается, если условия этого соглашения не внесены в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество.

Статья 249 ГК РФ (ст. 273 Проекта ГК РФ) должна быть дополнена следующим положением: «Если в силу конструктивных особенностей имущества, находящегося в общей долевой собственности, собственник лишен возможности пользования какой-либо его частью или объем его использования незначителен по сравнению с другими собственниками, размер его участия в издержках по содержанию и сохранению, в том числе связанных с уплатой налогов и сборов, подлежит уменьшению».

Пункт 2. ст. 39 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Если в силу конструктивных особенностей имущества, находящегося в общей долевой собственности, собственник лишен возможности пользования какой-либо его частью или объем его использования незначителен по сравнению с другими собственниками, размер его участия в издержках по содержанию и сохранению, в том числе связанных с уплатой налогов и сборов, подлежит уменьшению».

Пункт 1 ст. 250 ГК РФ (ст. 278 проекта ГК РФ):

Преимущественное право покупки

1. При продаже доли в праве собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, если иное не установлено в соглашении между сособственниками. Преимущественное право покупки не распространяется на случаи продажи доли с публичных торгов.

Статья 252 ГК РФ (ст. 280 проекта ГК РФ):

Прекращение отношений общей долевой собственности

1. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников долевой собственности.

2. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников долевой собственности.

3. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из

них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества или установления способа и условий раздела общего имущества.

Если выдел доли в натуре не возможен приемлемым способом или не допускается законом, выделяющийся собственник по его выбору имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности с их согласия либо на предоставление ему права вещной выдачи (пункт 3 статьи 305).

Если раздел общего имущества в натуре невозможно осуществить приемлемым способом или не допускается законом, оно подлежит продаже, с дальнейшим распределением между сособственниками денежных средств пропорционально принадлежащим им долям.

4. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией с согласия как выделяющегося участника долевой собственности, так и компенсирующих несоразмерность выделенной доли.

5. Сособственник утрачивает долю в праве собственности на движимое имущество с момента получения компенсации, а долю в праве собственности на недвижимое имущество – с момента государственной регистрации перехода доли к остальным собственникам.

6. Если участник долевой собственности систематически не исполняет свои обязанности, связанные с содержанием имущества, допуская его ухудшение и разрушение, или злоупотребляет своим правом, создавая невыносимые условия для владения и пользования общим имуществом, остальные участники долевой собственности вправе предупредить сособственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение общего имущества – также назначить сособственнику разумный срок для его ремонта.

7. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы других собственников, создавать невыносимые условия для совместного владения и пользования общим имуществом, уклоняться от несения бремени содержания общего имущества, уничтожать или портить его, либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску собственников может принять решение о продаже с публичных торгов доли в общем имуществе с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Решение об обращении в суд с иском о продаже доли с публичных торгов принимается большинством всех участников долевой собственности. В случае если собственников всего двое, с иском в суд вправе обратиться любой из них».

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

### 1. Нормативные правовые акты Российской Федерации

1. Конституция Российской Федерации : принята всенар. голосованием 12 дек. 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // СЗ РФ. – 2009. – № 4. – Ст. 445.

2. Конвенция о защите прав человека и основных свобод от 04.11.1950 (с изм. от 13.05.2004) (вместе с «Протоколом [№ 1]»). Подписан в г. Париже 20.03.1952 // Бюллетень международных договоров. – 2001. – № 3.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации часть первая : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 02.07.2013) // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

4. Семейный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 23.12.2010) // СЗ РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.

5. Об акционерных обществах : федер. закон от 26.12.1995 № 208-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // Рос. газ. – 1995. – № 248.

6. О рынке ценных бумаг : федер. закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ (ред. от 23.07.2013) // СЗ РФ. – 1996. – № 17. – Ст. 1918.

7. О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан : федер. закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ (ред. от 01.07.2011) // СЗ РФ. – 1998. – № 16. – Ст. 1801.

8. Об обществах с ограниченной ответственностью : федер. закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 29.12.2012, с изм. от 23.07.2013) // Рос. газ. – 1998. – № 30.

9. Гражданский кодекс Российской Федерации часть третья : федер. закон от 26.11.2001 № 146-ФЗ (ред. от 30.06.2008) // СЗ РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.

10. Об инвестиционных фондах : федер. закон от 29.11.2001 № 156-

ФЗ (ред. от 04.10.2010) // СЗ РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4562.

11. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 14.06.2012) (с изм. и доп.) // Рос. газ. – 2002. – № 220.

12. О крестьянском (фермерском) хозяйстве : федер. закон от 11.06.2003 № 74-ФЗ (ред. от 28.12.2010) // СЗ РФ. – 2003. – № 24. – Ст. 2249.

13. Жилищный кодекс Российской Федерации : федер. закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 01.09.2013) // Рос. газ. – 2005. – № 1.

14. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : проект федер. закона. Дата первой официальной публикации: 07.02.2012 [Электронный ресурс]. – URL: // <http://www.rg.ru/2012/02/07/gk-site-dok.html>.

15. О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации : указ Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 // Рос. газ. – 2008. – № 4712.

16. Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации) : федер. закон от 27.07.2010 № 193-ФЗ // СЗ РФ. – 2010. – № 31. – Ст. 4162.

17. Об утверждении Методических рекомендаций по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации : приказ Минюста РФ от 15.03.2000 № 91 // Бюл. Министерства юстиции РФ. – 2000. – № 4.

18. О государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в связи с вступлением в силу с 1 марта 2013 г. Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» : письмо Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству ГД ФС РФ от 22.01.2013 № 3.3-6/94 // КонсультантПлюс



[Электронный ресурс] : справочная правовая система.

19. Послание Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации от 22.12.2011 г. // Рос. газ. – 2011. – № 290.

## **2. Акты РСФСР, Союза ССР, утратившие силу**

1. Об утверждении Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик (вместе с Основами законодательства) : Закон СССР от 08.12.1961 // Ведомости ВС СССР». – 1961. – № 50. – Ст. 525.

2. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 № 2211-1) (утратил силу с 1 января 2008 г. на территории Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона от 18.12.2006 № 231-ФЗ) // Ведомости СНД и ВС СССР. – 26.06.1991. – № 26. – Ст. 733.

3. О собственности в РСФСР : Закон РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 (ред. от 24.06.1992, с изм. от 01.07.1994) (утратил силу в связи с принятием Федерального закона от 30.11.1994 № 52-ФЗ) // Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. – 1990. – № 30. – Ст. 416.

4. Гражданский кодекс РСФСР : утв. ВС РСФСР 11.06.1964 (утратил силу с 1 янв. 2008 г. в связи с принятием федер. закона от 18.12.2006 № 231-ФЗ) // Ведомости ВС РСФСР. – 1964. – № 24. – Ст. 407.

## **3. Судебная и арбитражная практика**

### **Постановления Конституционного Суда Российской Федерации**

1. По делу о проверке конституционности положения абзаца третьего пункта 2 статьи 77 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой открытого акционерного общества «Тверская прядильная фабрика» : постановление Конституционного Суда РФ

от 06.06.2000 № 9-П // СЗ РФ. – 2000. – № 24. – Ст. 2658.

2. По делу о проверке конституционности положения пункта 2 статьи 7 Федерального закона «Об аудиторской деятельности» в связи с жалобой гражданки И. В. Выставкиной : постановление Конституционного Суда РФ от 01.04.2003 № 4-П // СЗ РФ. – 2003. – № 15. – Ст. 1416.

3. По делу о проверке конституционности положений пункта 1 статьи 779 и пункта 1 статьи 781 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами общества с ограниченной ответственностью «Агентство корпоративной безопасности» и гражданина В. В. Макеева : постановление Конституционного Суда РФ от 23.01.2007 № 1-П // СЗ РФ. – 2007. – № 6. – Ст. 828

4. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Плешанова Германа Германовича и Плешановой Майи Семеновны на нарушение конституционных прав статьей 253 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 21.10.2008 № 623-О-О // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

5. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Замарашкиной Анастасии Алексеевны и Замарашкиной Людмилы Аркадьевны на нарушение их конституционных прав пунктами 2 и 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 25.02.2010 № 315-О-О // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

6. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки Малиновской Жанны Валерьевны на нарушение ее конституционных прав частью второй статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 29.05.2012 № 1158-О // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

7. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы гражданки

Пенкиной Анны Викторовны на нарушение ее конституционных прав пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации и пунктом 3 статьи 253 Гражданского кодекса Российской Федерации : определение Конституционного Суда РФ от 23.04.2013 № 639-О // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

### **Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации**

1. О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (ред. от 06.02.2007) // Сб. постановлений Пленума Верховного Суда РФ 1961–1993. – М. : Юрид. лит., 1994. – с. 80-95.

2. О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 № 8 (ред. от 02.07.2009) // Бюл. Верховного Суда РФ. – 1993. – № 11.

3. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 01.07.1996 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

4. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 01.07.1996 // Вестн. ВАС РФ. Спец. прилож. – 2005. – № 12.

5. О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 [Электронный ресурс]. – URL:

[http://www.pravosudie.biz/base1/data\\_ve/sudwswkbj.htm](http://www.pravosudie.biz/base1/data_ve/sudwswkbj.htm).

6. Об оставлении без удовлетворения заявления о признании частично не действующим абзаца 3 подпункта а пункта 3 раздела 2 правил оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг : решение Верховного Суда РФ от 26.05.2005 № КГПИ05-588 [Электронный ресурс]. – URL: [http://sudbiblioteka.ru/vs/text\\_big2/verhsud\\_big\\_31949.htm](http://sudbiblioteka.ru/vs/text_big2/verhsud_big_31949.htm).

7. О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания : постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2009 № 64 // Вестн. ВАС РФ. – 2009. – № 9.

8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.11.2010 № 4910/10 // Вестн. ВАС РФ. – 2011. – № 2.

9. Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации : определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 18.10.2012 № ВАС-14055/12 по делу № А13-7295/2011 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

10. О прекращении производства по делу о признании частично не действующими пунктов 4 и 13 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, и оставлении без рассмотрения заявления о признании недействующими пунктов 11, 13 приложения № 2 к этим Правилам : определение Верховного Суда РФ от 03.12.2012 № АКПИ12-1326 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

11. Определение Верховного Суда РФ от 16.04.2013 № 5-КГ13-13 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

12. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 6.12.2011 № 67-В11-5 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

13. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации от 28.05.2013 № ВАС-6253/13 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

14. Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 28.05.2013 № ВАС-6253/13 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

15. О практике применения Федерального закона «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации) : справка Верховного Суда РФ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справочная правовая система.

### **Определения кассационной инстанции**

1. Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 23.04.2009 № А74-318/08-Ф02-6081/08 по делу № А74-318/08 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

2. Постановление ФАС СЗО от 14.05.2010 по делу № А56-56016/2009 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

3. Постановление президиума Верховного суда Республики Карелия от 13.10.2010 по делу № 44г-53-2010 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

4. Определение Московского городского суда от 22.11.2010 по делу № 33-36167 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

5. Определение Московского городского суда от 06.12.2010 по делу № 33-37932 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

6. Постановление Президиума Московского городского суда от 25.02.2011 по делу № 44г-24 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

7. Кассационное определение Верховного суда Удмуртской Республики от 23.03.2011 по делу № 33-1000/2011 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

8. Определение Московского областного суда от 26.05.2011 по делу № 33-12150 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

9. Определение Московского областного суда от 14.07.2011 по делу № 33-16025 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

10. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 21.06.2011 № 9299 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

11. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 07.07.2011 № 10336 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

12. Определение Санкт-Петербургского городского суда от 26.05.2011 № 33-7833/2011 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

13. Постановление ФАС Поволжского округа от 05.02.2013 по делу № А12-3139/2012 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

14. Постановление ФАС Центрального округа от 08.08.2012 по делу № А09-7595/2011 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

15. Апелляционное определение Мурманского областного суда от 17.04.2013 № 33-1332 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

16. Апелляционное определение Оренбургского областного суда от 02.04.2013 по делу № 33-2055/2013 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.

17. Определение Московского городского суда от 25.03.2013 № 4г/8-2202 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система.

18. Апелляционное определение Ставропольского краевого суда от 05.02.2013 по делу № 33-643/13 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система.

19. О выполнении постановления VIII Всероссийского съезда судей от 19.12.2012 «О состоянии судебной системы Российской Федерации и основных направлениях ее развития»: постановление Президиума Совета судей РФ от 28.02.2013 № 323 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система.

20. Апелляционное определение Брянского областного суда от 11.03.2014 по делу № 33-774/1// КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: Справочная правовая система.

### **Обзоры судебной практики**

1. Обзор судебной практики Верховного суда Республики Татарстан по гражданским делам за 4 квартал 2009 г. // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система.

2. Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2008 г.: обзор судебной практики Верховного Суда РФ от 04.03.2009, 25.03.2009 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]: справочная правовая система.

3. Обзор судебной практики по гражданским делам за август 2004 г. (подготовлено Белгор. обл. судом) // Информац. бюл. Белгор. обл. суда. – 2004. – № 10.

### **Решения судов первой инстанции**

1. Решение Советского районного суда города Нижнего Новгорода № 2-3134/2010 [Электронный ресурс]. – URL: <http://rospravosudie.com>.
2. Решение Октябрьского районного суда г. Иркутска № 2-775/ 2011 г. // Архив Октябрьского районного суда г. Иркутска.

### **Постановления Европейского суда по правам человека**

1. Девеер против Бельгии (Deweer v. Belgium) : постановление Европейского суда по правам человека от 27.02.1980 (жалоба № 6903/75) [Электронный ресурс]. – URL: <http://europeancourt.ru/resheniya-evropejskogo-suda-na-russkom-yazyke/deveer-protiv-belgii-postanovlenie-evropejskogo-suda/>.
2. Безымянная против России : постановление Европейского суда по правам человека по делу от 22.12.2009 (жалоба № 21851/03) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
3. Талышева против России : постановление Европейского суда по правам человека по делу от 22.12.2009 (жалоба № 24559/04) [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.hro.org/taxonomy/term>.
4. Гудков против России : постановление Европейского суда по правам человека по делу от 22.12.2009 (жалоба № 13173/03) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
5. Леханова против России : постановление Европейского суда по правам человека по делу от 22.12.2009 (жалоба № 43372/06) [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.echr.ru/documents/russia.htm>.
6. Залевская против России : постановление Европейского суда по правам человека по делу от 11.02.2010 (жалоба № 23333/05) [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.echr.ru/documents/russia.htm>.
7. Абдуллаев против России : постановление Европейского суда по правам человека по делу от 11.02.2011 (жалоба № 11227/05) [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.echr.ru/documents/russia.htm>.
8. Рязанцев против России : постановление Европейского суда по



правам человека по делу от 10.03.2011 (жалоба № 21774/06) [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.echr.ru/documents/russia.htm>.

9. Гладышева против России : постановление Европейского суда по правам человека по делу от 06.12.2012 (жалоба № 7097/10) [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.echr.ru/documents/russia.htm>.

#### **4. Специальная литература**

##### **Монографии**

1. Алексеев С. С. Линия права: монография / С. С. Алексеев. – М. : Статут, 2006. – 461 с.

2. Алексеев С. С. Право собственности. Проблемы теории: монография / С. С. Алексеев. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Норма, 2007. – 240 с.

3. Андреев В. К. О праве частной собственности в России: критический очерк: монография / Андреев В. К. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 176 с.

4. Андреев В. К. Право собственности в России: монография / В. К. Андреев. – М. : БЕК, 1993. – 144 с.

5. Батуров Г. П. Разрешение судом споров о праве собственности на жилое строение: монография / Г. П. Батуров ; отв. ред. В. С. Водовозов. – М. : Юрид. лит., 1978. – 112 с.

6. Де Сальвиа М. Европейская конвенция по правам человека: монография / М. Де Сальвиа. – СПб. : Юрид. центр Пресс, 2004. – 267 с.

7. Дегтярев С. Л. Реализация судебной власти в гражданском судопроизводстве: монография / С. Л. Дегтярев. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 376 с.

8. Еремеев Д. Ф. Право личной собственности в СССР: монография / Д. Ф. Еремеев. – М. : Госюриздат, 1958. – 152 с.

9. Ерошенко А. А. Личная собственность в гражданском праве: монография / А. А. Ерошенко. – М. : Юрид. лит., 1973. – 208 с.

10. Зимелева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве: монография // Вестн. граждан. права. – 2009. – Т. 9, № 4. – С. 198–234.
11. Зинченко С. А. Собственность – свобода – право: монография / С. А. Зинченко. – Ростов н/Д : Изд-во Ростов. ун-та, 1995. – 160 с.
12. Калмыков Ю. Х. Имущественные права советских граждан: монография / Ю. Х. Калмыков. – Саратов : Изд-во Саратов. ун-та, 1979. – 159 с.
13. Камышанский В. П. Право собственности: пределы и ограничения: монография / В. П. Камышанский ; науч. ред. П. М. Филиппов. – М. : Закон и право ; ЮНИТИ-ДАНА, 2000. – 303 с.
14. Мананкова Р. П. Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому гражданскому законодательству: монография / Р. П. Мананкова. – Томск : Изд-во Том. ун-та, 1977. – 363 с.
15. Маркова И. В. Управление общим имуществом в многоквартирном доме: проблемы и решения: монография / И. В. Маркова ; под общ. ред. В. Д. Рузановой. – М. : Деловой двор, 2010 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс] : справочная правовая система.
16. Маслов В. Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике: монография / В. Ф. Маслов. – М. : Госюриздат, 1963. – 148 с.
17. Маслов В. Ф. Основные проблемы права личной собственности в период строительства коммунизма в СССР: монография / В. Ф. Маслов ; отв. ред. М. И. Бару. – Харьков : Изд-во Харьк. ун-та, 1968. – 320 с.
18. Мозолин В. П. Право собственности в Российской Федерации в период перехода к рыночной экономике: монография / В. П. Мозолин. – М. : Изд-во ИГиП РАН, 1992. – 176 с.
19. Пахомова Н. Н. Основы теории корпоративных отношений (правовой аспект) : монография / Н. Н. Пахомова. – Екатеринбург : Налоги и финанс. право, 2004. – 113с.
20. Пахомова Н. Н. Цивилистическая теория корпоративных отношений : монография / Н. Н. Пахомова. – Екатеринбург : Налоги и

финанс. право, 2005. – 336 с.

21. Скловский К. И. Применение Гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы: монография / К. И. Скловский. – М. : Статут, 2004. – 365 с.

22. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве: монография / К. И. Скловский. – 4-е изд., перераб., доп. – М. : Статут, 2008. – 922 с.

23. Степанов С. А. Имущественные комплексы в российском гражданском праве: монография / С. А. Степанов. – М. : Норма, 2002. – 176 с.

24. Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве: монография / С. А. Степанов. – М. : Статут, 2004. – 223 с.

25. Сулова С. И. Жилищные права: понятие и система: монография / С. И. Сулова. – М. : Юриспруденция, 2011. – 224 с.

26. Суханов Е. А. Сравнительное корпоративное право: монография / Е. А. Суханов. – М. : Статут, 2014. – 456 с.

27. Тагайазаров Ш. Общая долевая собственность в советском гражданском праве: монография / Ш. Тагайазаров. – Душанбе, 1966. – 219 с.

28. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России / Щенникова Л.В. - М.: БЕК, 1996. - 200 с.

### **Диссертационные исследования**

1. Абдуллин А. И. Право интеллектуальной собственности в Европейском союзе: генезис, унификация, перспективы развития : дис. ... д-ра юрид. наук / А. И. Абдуллин. – М., 2006. – 407 с.

2. Водкин М.Ю. Проблемы рецепции римского права собственности в европейских кодификациях XIX – XXвв.: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность 12.00.01.- Теория и история права и государства; История учений о праве и государстве /М.Ю. Водкин. - Казань, 2007. 22 с.

3. Глинщикова Т. В. Право общей собственности на здания : дис. ...

канд. юрид. наук / Т. В. Глинщикова. – Краснодар, 2004. – 224 с.

4. Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости : дис. ... д-ра юрид. наук / И. Д. Кузьмина. – Томск, 2004. – 432 с.

5. Минкина Л. М. Право общей долевой собственности: понятие и особенности осуществления : дис. ... канд. юрид. наук / Л. М. Минкина. – Самара, 2004. – 200 с.

6. Танага А. Н. Принцип свободы договора в гражданском праве России : дис. ... канд. юрид. наук / А. Н. Танага. – М. : РГБ, 2003. – 229 с.

7. Фогель В. А. Осуществление права общей собственности в жилищной сфере : дис. ... канд. юрид. наук / В. А. Фогель. – М., 2003. – 161 с.

8. Фоков А. П. Проблемы права общей собственности: теоретические и практические аспекты : дис. ... д-ра юрид. наук / А. П. Фоков. – Рязань, 2003. – 336 с.

#### **Авторефераты диссертаций**

1. Козьменко О. Г. Модели общей собственности по гражданскому законодательству Российской Федерации : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Ростов н/Д, 2006. – 27 с.

2. Пахомова Н. Н. Право общей собственности : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Н. Н. Пахомова. – Екатеринбург, 1995. – 19 с.

3. Плющев М. В. Правовая природа паевого инвестиционного фонда и инвестиционного пая : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / М. В. Плющев. – Ростов н/Д, 2005. – 25 с.

4. Тютюник П. Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / П. Н. Тютюник. – Ростов н/Д, 2006. – 22 с.

5. Яковлев А. С. Имущественные права как объекты гражданских правоотношений : автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А. С. Яковлев. –

Воронеж, 2003. – 25 с.

### **Источники периодические, справочные, учебные**

#### **Учебная, справочная литература, материалы конференций**

1. Административное право : учебник / под ред. Д. Н. Бахрах. – М. : БЕК, 1993. – 301 с.
2. Акимов А. Спорная доля собственника // ЭЖ-Юрист. – 2007. – № 1. – С. 8–9.
3. Аксененок Г. А. Правовое положение совхозов в СССР / Г. А. Аксененок. – М. : Изд-во АН СССР, 1960. – 304 с.
4. Алексеев С. С. Общие дозволения и общие запреты в советском праве / Алексеев С. С. ; ред. Л. А. Плеханова. – М. : Юрид. лит., 1989. – 288 с.
5. Андреев В. К. Вещь как объект гражданских прав // Граждан. право. – 2014. – № 1. – С. 26–29.
6. Андреев В. К. Об управлении государственным имуществом, о недвижимости и предприятии // Предпринимат. право. – 2004. – № 1. – С. 25–28.
7. Андреев В. К. Представительство. Доверенность // Нотариус. – 2013. – № 3. – С. 20–25.
8. Андреев В. К. Решения собраний // Цивилист. – 2013. – № 3. – С. 63–72.
9. Анненков К. Система русского гражданского права: Права вещные / К. Анненков. – 2-е изд., пересм. и доп. – СПб. : Тип. М. М. Стасюлевича, 1900. – Т. 2. – 703 с.
10. Ахметьянова З. А. К вопросу об объектах права собственности // Юрист. – 2013. – № 23. – С. 25–28.
11. Байтин М. И. О логико-гносеологической и юридической природе состояния / М. И. Байтин, В. М. Баранов // Вопр. теории государства и права. – 1991. – № 10. – С. 36–54.
12. Банников Р. Ю. О соотношении медиации досудебного порядка

урегулирования споров // Развитие медиации в России: теория, практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г. Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. – С. 12-135.

13. Бардский А. Согласие совладельцев на продажу доли в общем имении / А. Бардский // Вестн. права и нотариата. – 1910. – № 5. – С. 175–177.

14. Белов В. А. Ценные бумаги в российском гражданском праве : учеб. пособие / В. А. Белов. – 2-е изд., перераб. и доп. – В 2 т.– М., 2007. – Т. 2. – 671 с.

15. Бенельзи С. Общая собственность на недвижимость во французском праве: общие понятия [Электронный ресурс]. – URL: <http://www.comitasgentium.com/ru/component/k2/item/26-obshchaya-sobstvennost-na-nedvizhimost-vo-frantsuzskom-prave>.

16. Благов А. Сущность и особенность административно-правового режима / А. Благов // Мир безопасности. – 2006. – № 4. – С. 28–30.

17. Блинков О.Е., Бутова Е.А. Общая собственность наследников: актуальные проблемы теории и практики / О.Е. Блинков, Е.А. Бутова // Наследственное право.- 2015.- № 1.- С. 21-24.

18. Болтанова Е. С. Правовой режим имущественных комплексов энергетического сектора экономики России / Е.С. Болтанов // Имуществ. отношения в РФ. – 2013. – № 11. – С. 50–62.

19. Брагинский М. И. Договорное право. Кн. 1: Общие положения / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : Статут, 2011. – 847 с.

20. Бронникова М. Н. Проблема трансформации режима права общей собственности при прекращении брака / М. Н. Бронникова, Н. М. Савельева // Актуальные проблемы частноправового регулирования : материалы круглых столов Междунар. VI науч. конф. молодых ученых (г. Самара, 28–29 апр. 2006 г.) / отв. ред. Ю. С. Поваров. – Самара, 2006. – С. 83–84.

21. Вавулин Д. А. Комментарий к Федеральному закону «Об

инвестиционных фондах» (постатейный) / Д. А. Вавулин. – М. : Юстицинформ, 2009. – 472 с.

22. Валдайцев Д. С. Некоторые процессуальные особенности урегулирования споров в порядке посредничества / Д.С. Валдайцев // Вестн. Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь. – 2009. – № 5. – С. 123.

23. Васьковский Е. В. Учебник гражданского права: Вещное право. Вып. 2 / Васьковский Е. В. – СПб. : Изд. юрид. кн. магазина Н. К. Мартынова, 1896. – 190 с.

24. Введение в право Европейского союза / под ред. С. Ю. Кашкина. – М. : Эксмо, 2005. – С. 607.

25. Величкова О. И. Медиация при разрешении семейных споров: некоторые теоретические проблемы / О.И. Величкова // Развитие медиации в России: теория, практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г. Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. – С. 216–230.

26. Виниченко Ю. В. Презумпция согласия в гражданском праве / Ю.В. Виниченко // Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права : сб. ст. / отв. ред. М. А. Рожкова. – М. : Статут, 2013. – С. 193-215.

27. Галкина А. Е. Некоторые особенности договора купли-продажи земельной доли в праве общей долевой собственности / А.Е. Галкина // Юрист-Правоведъ. – Ростов н/Д, 2009. – № 3. – С. 54–56.

28. Гарсиа Гарридо М. Х. Римское частное право: Казусы, иски, институты / отв. ред. Л. Л. Кофанов. – М. : Статут, 2005. – 467 с.

29. Генкин Д. М. Некоторые вопросы теории права собственности / Д.М. Генкин // Учен. зап. ВИЮН. – М., 1959. – Вып. 9. – С. 13–39.

30. Гладковская Е. И. Реализация семейных прав: вопросы правоприменения / Е.И. Гладковская // Вестн. Перм. ун-та. – 2012. – № 2. – С. 89–96.

31. Горский В. В. Необходимость введения процедуры медиации

(посредничества) в уголовном судопроизводстве России / В. В. Горский, М. В. Горский // Развитие медиации в России: теория, практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г. Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. – С. 252–257.

32. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) / пер. с фр. В. Захватаев ; предисл. А. Довгерт, В. Захватаев ; отв. ред. А. Довгерт. – Калининград : Истина, 2006. – 1008 с.

33. Гражданское право : актуальные проблемы теории и практики / под общ. ред. В. А. Белова. – М. : Юрайт, 2009. – 993 с.

34. Гражданское право. В 4 т. Т. 1: Общая часть : учебник. – 3-е изд., перераб. и доп. / под. ред. Е. А. Суханова. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – 620 с.

35. Гришаев С. П. Проблемы осуществления права общей долевой собственности на недвижимое имущество // Жилищ. право. – 2005. – № 11. – С. 38–44

36. Давид Р. Основные правовые системы современности / Р. Давид, К. Жоффре-Спинози ; пер. с фр. В. А. Туманов. – М. : Междунар. отношения, 1996. – 400 с.

37. Даль В. Толковый словарь живого великорусского языка / В. Даль. – М. : Рус. яз., 1980. – Т. 4. – 1002 с.

38. Дернбург Г. Пандекты. Вещное право / Г. Дернбург ; пер. с нем. – 6-е изд., испр. – СПб. : Гос. тип., 1905. – Т. 2. – 376 с.

39. Жалинский А. Э. Введение в немецкое право / А. Э. Жалинский, А. А. Рерихт. – М. : Спарк, 2001. – 767 с.

40. Жаркова О. А. Кадастровый учет объектов недвижимости // Вестн. ВАС РФ. – 2014. – № 2. – С. 62–75.

41. Жиров А. А. Удобно ли быть собственником доли? Способы решения «долевых» вопросов // Жилищ. право. – 2011. – № 5. – С. 47–57.

42. Загайнова С. К. Современные проблемы и перспективы развития практической медиации в России // Развитие медиации в России: теория,



практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г. Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. – С. 14–24.

43. Зом Р. Институции: Вып. 1: История римского права / пер. с 12 нем. изд. Г. А. Барковского, 1908; Вып. 2: Система римского права / пер. с 13 нем. изд. Г. А. Барковского, 1910. Учебник истории и системы римского гражданского права. Вып. 1–2 / Р. Зом. – СПб. : Н. К. Мартынов, 1908. – 659 с.

44. Исаков В. Б. Механизм правового регулирования и правовые режимы // Проблемы теории государства и права / под ред. С. С. Алексеева. – М. : Юрид. лит., 1987. – С. 258–259.

45. История отечественного государства и права : учебник / Г. А. Кутьина [и др.] ; под. ред. О. И. Чистякова. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрист, 2003. – Ч. 2. – 544 с.

46. Калиновский Ю. Есть лифт – будет и плата // ЭЖ-Юрист. – 2011. – № 12 (темат. прил.). – С. 2.

47. Каменков В. С. Порядок и результаты урегулирования хозяйственного спора в примирительной процедуре / В. С. Каменков, Л. Р. Крывчик // Развитие медиации в России: теория, практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г. Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. – С. 268–280.

48. Княгинин В. Н. Рецепция зарубежного права как способ модернизации российской правовой системы. Правовая реформа и зарубежный опыт : сб. науч. тр. / отв. ред. Н. Г. Стойко ; Краснояр. гос. ун-т. – Красноярск, 2000. – С. 6–41.

49. Козырь О. М. Актуальные вопросы права общей долевой собственности: раздел жилого помещения и выдел из него доли // Гражданское право современной России / сост. О. М. Козырь, А. Л. Маковский. – М. : Статут, 2008. – С. 58–74.

50. Концепция развития гражданского законодательства и

обсуждения проекта изменений в часть I ГК РФ // Вестн. ВАС РФ. – 2009. – № 11. – С. 30-70.

51. Кох Х. Международное частное право и сравнительное правоведение / Х. Кох, У. Магнус, П. Винклер фон Моренфельс ; пер. с нем. Ю. М. Юмашева. – М. : Междунар. отношения, 2001. – 476 с.

52. Лафитский В. И. Сравнительное правоведение в образах права / В. И. Лафитский. – М. : Статут, 2010. – Т. 1. – 429 с.

53. Леже Р. Великие правовые системы современности: сравнительно-правовой подход / Р. Леже ; пер. с фр. А. В. Грядов. – 2-е изд., перераб. – М. : Волтерс Клувер, 2010. – 584 с.

54. Леньшина Н. Г. Практика рассмотрения споров, вытекающих из обеспечения коммунальными услугами собственников нежилых помещений в многоквартирных домах // Арбитраж. споры. – 2012. – № 1. – С. 29–48.

55. Линникова Н. Право преимущественной покупки // Социалист. законность. – 1981. – № 8. – С. 29–30.

56. Лисицын В. В. Коммерческие суды Российской Империи – центры медиации и права при разрешении торговых споров // Вестн. Арбитражного Суда г. Москвы. – 2008. – № 5. – С. 16–18.

57. Лисицын В. В. Медиация – универсальный способ урегулирования коммерческих споров в России (Научный очерк: история и современность) / В. В. Лисицын. – М. : Макс-Пресс, 2009. – 136 с.

58. Лисицын В. В. Проблемы развития российского законодательства о примирительном посредничестве (медиации) // Развитие медиации в России: теория, практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г. Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. – С. 58–69.

59. Лисицын В. Полтора века медиации в России // Медиация и право. – 2008. – № 8. – С. 28–31.

60. Малько А. В. Правовые режимы: понятие и виды: Право и политика: современные проблемы соотношения и развития / А. В. Малько, Н.

И. Матузов // Правовая наука и реформа юридического образования: Право и политика: современные проблемы соотношения и развития : сб. науч. тр. – Воронеж, 1996. – Вып. 4. – С. 12–21

61. Маркова М. Г. Понятие и содержание права общей собственности // Очерки по гражданскому праву : сб. ст. – Л. : Изд-во Ленингр. ун-та, 1957. – С. 79–92.

62. Марченко М. Н. Курс сравнительного правоведения / М. Н. Марченко. – М. : Городец-издат, 2002. – 1068 с.

63. Марченко М. Н. Правовые системы современного мира : учеб. пособие / М. Н. Марченко. – М. : Зерцало, 2008. – 528 с.

64. Медикус Д. Проблемы гражданского и предпринимательского права Германии / Д. Медикус ; пер. с нем. – М. : БЕК, 2001. – 336 с.

65. Мейер Д. И. Русское гражданское право: чтения, изданные по запискам слушателей / Д. И. Мейер ; под ред. А. И. Вицын, А. Х. Гольмстен. – 8-е изд., испр. и доп. – СПб. : Тип. Д. В. Чичинадзе, 1902. – 730 с.

66. Мисник Н. Н. Правовая природа общей собственности // Изв. вузов. Правоведение. – 1993. – № 1. – С. 24–34.

67. Михайлов А. В. К вопросу о методах правового регулирования отношений в сфере медиации // Развитие медиации в России: теория, практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г. Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. – С. 49–57.

68. Михайлова К. Права владельцев микродолей в жилых помещениях // Жилищ. право. – 2012. – № 1. – С. 53–62.

69. Морандьер Л. Гражданское право Франции / Л. Морандьер, Жюллио де ла. – М. : Иностр. лит., 1958. – Т. 1. – 742 с.

70. Морозова Л. А. Конституционное регулирование в СССР / Л. А. Морозова. – М. : Юрид. лит., 1985. – 144 с.

71. Муравьева Е. В. О значении «незначительной» доли / Е. В.

Муравьева, Е. А. Храпунова // Налоги. – 2009. – № 43. – С. 18–21.

72. Муромцев С. Гражданское право Древнего Рима. Лекции / С. Муромцев. – М. : Тип. А. И. Мамонтова и Ко, 1883. – 733 с.

73. Неволин К. Полное собрание сочинений: История российских гражданских законов. Ч. 2. Книга вторая об имуществах: Раздел первый об имуществах вообще и раздел второй о правах на вещи / К. А. Неволин. – СПб. : Тип. Э. Праца, 1857. – Т. 4. – 460 с.

74. Николаева Е. А. Упрощенные и сокращенные процедуры судопроизводства как формы наиболее рационального использования потенциала судьи в условиях роста судебной нагрузки // Вестн. Высш. хозяйств. суда Республики Беларусь. – 2009. – № 5. – С. 116.

75. Новгородцев П. И. Введение в философию права. Кризис современного правосознания. – Сер. Мир культуры, истории и философии. – СПб. : Лань ; Санкт-Петерб. ун-т МВД России, 2000. – 352 с.

76. Новицкий И. Б. Римское право / И. Б. Новицкий ; отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : ТЕИС ; Гуманитар. знание, 1996. – 246 с.

77. Носырева Е. И. Становление института медиации в России // Развитие медиации в России: теория, практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г. Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. – С. 1–13.

78. Осакве К. Сравнительное правоведение в схемах: Общая и особенная части : учеб.-практ. пособие / К. Осакве. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Дело, 2002. – 464 с.

79. Осакве К. Сравнительное правоведение: схематический комментарий / К. Осакве. – М. : Юрист, 2008. – 830 с.

80. Пальцев Ю. Е. Факторы, сдерживающие развитие медиации в России / Ю.Е. Пальцев // Развитие медиации в России: теория, практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г. Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. – С. 82–87.

81. Папкина О. А. Усмотрение суда / О. А. Папкина. – М. : Статут, 2005. – 413 с.
82. Пиголкин А. С. Теория государства и права / А. С. Пиголкин. – М. : Юрайт-Издат, 2007. – 613 с.
83. Победоносцев К. Курс гражданского права: Вотчинные права / К. Победоносцев. – СПб. : Синод. тип., 1896. – Ч. 1. – 767 с.
84. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / В. В. Андропов [и др.]; под ред. П. В. Крашенинникова. – М. : Статут, 2011. – 1326 с.
85. Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров; Ин-т законодат. и сравнит. правоведения. – М. : Статут, 2008. – 731 с.
86. Прасолов Д. Б. Выход суда за пределы заявленных требований в гражданском и арбитражном процессе / Д. Б. Прасолов. – М. : Инфотропик Медиа, 2013. – 232 с.
87. Пушкина М. Что необходимо знать о правовом режиме совместной собственности супругов в части акций и долей? // М. Пушкина // Акционер. вестн. – 2012. – № 6. – С. 40–43.
88. Райзберг Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. – 5-е изд., перераб. и доп. – М. : ИНФРА-М, 2007. – 495 с.
89. Родионов О. С. Правовые режимы как важнейший элемент юридической политики / О. Родионов // Правоведение. – 1997. – № 4. – С. 157–158.
90. Ротко С. В. Паевой инвестиционный фонд: некоторые вопросы правовой природы / С. В. Ротко, Д. А. Тимошенко // Современ. право. – 2010. – № 2. – С. 48–50.
91. Рубанов А. А. Проблемы совершенствования теоретической модели права собственности // Развитие советского гражданского права на современном этапе / отв. ред. В. П. Мозолин. – М., 1986. – С. 105–106.

92. Рулан Н. Историческое введение в право : учеб. пособие. – М. : NOTA BENE, 2005. – 672 с.
93. Ряховская А. Н. Затратная цена и «уровниловка» в оплате слуг ЖКХ / А. Н. Ряховская, Ф. Г. Таги-Зале // Жилищ. и коммунал. хоз-во. – 2002. – № 12. – С. 11.
94. Савельев В. А. Гражданский кодекс Германии (история, система, институты) : учеб. пособие / В. А. Савельев. – 2-е изд., перераб и доп. – М. : Юрист, 1994. – 96 с.
95. Саидов А. Х. Сравнительное правоведение (основные правовые системы современности) : учебник / отв. ред. В. А. Туманов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрист, 2007. – 510 с.
96. Салюден М. Введение во французское право общей собственности / М. Салюден // Юридические и судебные практики во Франции: право окружающей среды, право недвижимости, гражданское и уголовное судопроизводство : сб. док. фр.-рос. сотрудничества. – М., 1999. – С. 204–206.
97. Самойлова М. В. О понятии доли в праве общей долевой собственности / М. В. Самойлова // Вопросы развития и защиты прав граждан и социалистических организаций : межвузов. темат. сб. – Калинин, 1978. – С. 43–49.
98. Сандевуар П. Введение в право / П. Сандевуар. – М. : Интратэк-Р, 1994. – 324 с.
99. Сафронова С. С. Право ребенка на общение с родителями: значение семейной медиации / С. С. Сафронова, О. Ю. Ситкова // Развитие медиации в России: теория, практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г. Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. – С. 230–239.
100. Севастьянов Г. В. Современные тенденции развития АРС В России / Развитие медиации в России: теория, практика, образование : сб. ст. / О. В. Аллахвердова [и др.] ; под ред. Е. И. Носыревой, Д. Г.

Фильченко. – М. ; Берлин, 2012. – Сер. Б-ка медиатора. – Кн. 4. –С. 25–37.

101. Серова О.А. Право собственности в Конституционном измерении/ А.А. Серова // Право. Научные исследования и разработки. - М.: ООО "ИЦ РИОР", 2013, Т. 1, Вып. 5 (5). - С. 266-267.

102. Серова О.А. Реформа гражданского законодательства в России: критический анализ / А.А. Серова // Право. Научные исследования и разработки. - М.: ООО "ИЦ РИОР", 2013, Т. 1, Вып. 4 (4). - С. 197-204.

103. Серова О.А. К проблемам регулирования отношений собственности в гражданском законодательстве Российской Федерации / А.А. Серова // Вестник Саратовской государственной юридической академии. - Саратов: ФГБОУ ВПО "Сарат. гос. юр. акад.", 2014, № 3 (98). - С. 27-30.

104. Сидоренко А. Д. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме / А. Д. Сидоренко, Е. А. Чефранова // Жилищ. право. – 2004. – № 4. – С. 8–22

105. Сравнительное правоведение: национальные правовые системы. Т. 1: Правовые системы Восточной Европы / под ред. В. И. Лафитского. – М. : Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве РФ ; Юрид. фирма «Контракт», 2012. – 528 с.

106. Судебная практика по гражданским делам. Брачно-семейные споры : практ. пособие / С. В. Асташов [и др.]. – М. : Проспект, 2011. – 152 с.

107. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности / Е. А. Суханов. – М. : Юрид. лит., 1991. – 239 с.

108. Тарасова А. Е. Зависимость правового регулирования отношений собственности на жилые помещения от требований жилищного законодательства / А.Е. Тарасова // Юрист. – 2011. – № 18. – С. 17–23.

109. Тихомиров Ю. А. Курс сравнительного правоведения / Ю. А. Тихомиров. – М. : Норма, 1996. – 427 с.

110. Токар Е. Я. Предпринимательство и представительство: тенденции и проблемы правового регулирования / Е. Я. Токар. – М. : Юрист,

2008. – 134 с.

111. Трофимова Г. А. Имущественный комплекс: неоднородность правовой конструкции / Г.А. Трофимова // Юрист. – 2014. – № 7. – С. 23–26.

112. Турубинер А. М. Право государственной собственности на землю в Советском Союзе / А. М. Турубинер ; под ред. Н. Д. Казанцева. – М. : Изд-во Моск. ун-та, 1958. – 331 с.

113. Умуркулов М. К. Понятие и определение доли в общей собственности / М.К. Умуркулов // Вестн. Моск. ун-та. – 1984. – № 3. – С. 67–73.

114. Уруков В. Н. Воля и волеизъявление – существенные условия гражданско-правового договора / В.Н. Уруков // Налоги. – 2010. – № 27. – С. 25–30.

115. Утехин И. Очерки коммунального быта / И. Утехин. – 2-е изд. – М. : ОГИ, 2004. – 227 с.

116. Филатова У. Б. Договорное регулирование в праве общей собственности в контексте реформирования гражданского законодательства России на современном этапе / У.Б. Филатова // ГлаголЪ правосудия : сб. науч. тр. / Вост.-Сиб. филиал ФГБОУВПО «Российская академия правосудия». – Иркутск, 2013. – № 1 (5). – С. 56–58.

117. Филатова У.Б. Индивидуалистический подход регулирования общей собственности: история и современность / У.Б. Филатова // Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения : материалы II международной научно-практической конференции (г. Уфа, 23 января 2012) : в 3 ч. / под общ. Ред. А.В. Рагулина, М.С. Шайхуллина; Евразийский научно-исследовательский институт проблем права . – Уфа, 2012. С. 157-159.

118. Филатова У.Б. Институт общей долевой собственности в советском гражданском праве / У.Б. Филатова // Российская юстиция. 2010. № 11. С. 14-16.



119. Филатова У. Б. Концепции права общей долевой собственности и их законодательное закрепление в России и странах романо-германской правовой семьи / У.Б. Филатова // Российское правосудие. – 2014. – № 10. – С. 42–53.

120. Филатова У.Б. Критерии разграничения права общей собственности на виды / У.Б. Филатова // Вестник ЧитГУ. 2011.- № 7 (74).- С. 53-57.

121. Филатова У. Б. Механизм распределения расходов в содержании общего имущества в многоквартирном доме в России и странах Европы / У.Б. Филатова // Вопросы экономики и права. - 2013.- № 6. - С. 12–16.

122. Филатова У.Б. Общая долевая собственность: подходы к правовому регулированию в некоторых европейских правовых порядках / У.Б. Филатова // Правовая политика и развитие российского законодательства в условиях модернизации: сборник докладов под ред. д-ра юрид. наук А.В. Малько, д-ра юрид. Наук В.М. Шафирова, д-ра юрид. наук, А.В. Усса.- Красноярск : СФУ, 2012, С. 497-505.

123. Филатова У.Б. Основания и процедура исключения из общности собственников помещений в многоквартирном доме : сравнительно-правовой анализ // Сибирский юридический вестник.- 2013.- № 3.- С. 49-55.

124. Филатова У. Б. О судебной практике разрешения споров, связанных с определением гражданами порядка пользования общими жилыми помещениями / У.Б. Филатова // Арбитражный и гражданский процесс .- 2011.- № 12.- С. 30–33.

125. Филатова У. Б. Отчуждение части доли в праве общей долевой собственности: анализ положений проекта Гражданского кодекса Российской Федерации / У.Б. Филатова // Российская юстиция. 2012. № 8. С. 9–11.

126. Филатова У. Б. Правовое регулирование механизма принятия решений собственниками в праве общей собственности в России и странах немецкоязычного правового круга / У.Б. Филатова // В мире научных открытий. 2012. № 11.5. – С. 220–241.

127. Филатова У. Б. Правовое регулирование самостоятельных действий собственника в отношении общего имущества в России и странах Европы: сравнительно-правовой анализ // Реализация и защита гражданских прав и законных интересов граждан и юридических лиц в свете реформирования гражданского законодательства Российской Федерации : материалы всерос. науч. -практ. конф. Иркутск, 23–24 мая 2014г. / под. общ. ред. У. Б. Филатовой ; Рос. акад. правосудия; Вост-Сиб. фил. – Иркутск : Изд-во ИГУ, 2014. – С. 185–191.

128. Филатова У.Б. Прекращение отношений общей долевой собственности: сравнительно-правовое исследование / У.Б. Филатова // Российское правосудие. 2013. № 2 (82). С. 60-72.

129. Филатова У.Б. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы теории и правоприменения / У.Б. Филатова // Сибирский юридический вестник.- 2013.- № 2.- С. 49-55.

130. Филатова У. Б. Соглашение об определении порядка владения и пользования вещью в праве общей долевой собственности в аспекте модернизации правового регулирования / У.Б. Филатова // Вопросы экономики и права. 2013. № 5. С. 35.

131. Филатова У. Б. Управление общим имуществом в праве общей долевой собственности в России и странах немецкоязычного правового круга / У.Б. Филатова // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. - 2 (137). - С. 94–104.

132. Филатова У.Б., Фоков А. П. Современная немецкая доктрина о правовой природе отношений долевой собственности / А.П. Фоков, У.Б. Филатова // Гражданское право. – 2015.– № 2. – С. 40–43.

133. Философский энциклопедический словарь. – М. : Сов. энцикл., 1983. – 836 с.

134. Фоков А. П. Некоторые вопросы теории и практики судебной

защиты общей и долевой собственности / А.П. Фоков // Конституц. и муницип. право. – 2003. – № 6. – С. 10–13.

135. Халфина Р. О. Право личной собственности советских граждан / Р. О. Халфина. – М. : Госюриздат, 1961. – 95 с.

136. Хашматулла Бехруз. Сравнительное правоведение : учебник / Бехруз. Хашматулла. – М. : ТрансЛит, 2008. – 500 с.

137. Ходырев П. М. Правоотношения собственности бывших супругов / П.М. Ходырев // Нотариус. – 2007. – № 2. – С. 40–44.

138. Хохлов С. А. Право собственности и другие вещные права // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика : сб. памяти С. А. Хохлова / отв. ред. А Л Маковский ; Исслед. центр частн. права. – М., 1998. – С. 385–406.

139. Хрестоматия по истории отечественного государства и права, 1917–1991 гг. / под ред. О. И. Чистякова. – М. : Зерцало, 1997. – 592 с.

140. Цвайгерт К., Кётц. Введение в сравнительное правоведение в сфере частного права. Т. 1: Основы / К. Цвайгерт, Кётц. – М. : Международ. отношения, 1998. – 480 с.

141. Чердакова Л. А. Имущество муниципальных образований как необходимое условие эффективного осуществления права муниципальной собственности / Л.А. Чердакова // Государственная власть и местное самоуправление. – 2014. – № 4. – С. 46–49.

142. Черноков А. Э. Введение в сравнительное правоведение : учеб. пособие / А. Э. Черноков. – СПб. : ИВЭСЭП, Знание, 2004. – 206 с.

143. Щенникова Л.В. Новое гражданское законодательство: системный анализ перемен / Л.В. Щенникова // 20 лет Конституции Российской Федерации: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования российского законодательства: Четвертый пермский международный конгресс ученых-юристов (г. Пермь, 18-19 октября 2013 г.). Избранные материалы. - М.: Статут, 2014. - С. 230-237.

144. Щенникова Л.В. Учение С.М. Корнеева о праве собственности и современность / Л.В. Щенникова // Проблемы современной цивилистики: Сборник статей, посвященных памяти профессора С.М. Корнеева. - М.: Статут, 2013. - С. 141-148

145. Щенникова Л.В. Право вещных выдач в перспективе нотариальной практики/ Л.В. Щенникова // Нотариальный вестник. - М., 2012, № 8. - С. 23-27

146. Щенникова Л.В. "Собственник" звучит гордо. И выгодно (Страсти по ТСЖ) / Л.В. Щенникова // Бюллетень нотариальной практики. - М.: Юрист, 2005, № 5. - С. 47-48.

147. Щенникова Л.В. Категория "Имущественные отношения" в гражданском законодательстве и цивилистической доктрине / Л.В. Щенникова // Цивилистические записки. Межвузовский сборник научных трудов: К 80-летию С.С. Алексеева. - М., Екатеринбург: Статут, Ин-т частного права, 2004, Вып. 3. - С. 113-128.

148. Щенникова Л.В. О бывшем супруге замолвим ли слово? / Л.В. Щенникова // Законодательство. - М., 2004, № 9. - С. 40-42.

149. Щенникова Л.В. Неприкосновенность собственности на жилище и защита интересов соседей / Л.В. Щенникова // Российская юстиция.- 2001.- № 4. - С. 24-25.

150. Щенникова Л.В. Право собственности в гражданском законодательстве России / Л.В. Щенникова // Законодательство. - М., 2001, № 1. - С. 10-13.

151. Щенникова Л.В. Вещное право в Гражданском кодексе: вопросы практикующего юриста законодателю/ Л.В. Щенникова // Законодательство. - М., 2000, № 10. - С. 12-16

152. Щукина Е. М. Содержание обязательства, возникающего из договора простого товарищества / Е.М. Щукина // Проблемы современной цивилистики : сб. ст., посвящ. памяти проф. С. М. Корнеева ; отв. ред. Е. А. Суханов, М. В. Телюкина. – М., 2013. – С. 241–277.

153. Яковлев В. Ф. Избранные труды. Т. 2: Гражданское право: История и современность / В. Ф. Яковлев. – М. : Статут, 2012. – Кн. 2. – 351 с.

### 5. Иностраные нормативные правовые акты

1. Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie vom 1. Juni 1811 JGS N 946/1811 Inkrafttreten am 1. Jaenner 1812.

2. Buergerliches Gesetzbuch Bundesrepublik Deutschland vom 18. August 1896 RGBI. S. 195 Inkrafttreten am 1. Januar 1900.

3. Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 SR 210 Inkrafttreten am 1. Januar 1912.

4. Bundesgesetz vom 30. Maerz 1911 betreffend die Ergaenzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fuenfter Teil: Obligationenrecht) SR 220 Inkrafttreten am 1. Januar 1912.

5. Bundesrepublik Deutschland Gesetz ueber das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Maerz 1951 (BGBI. I S. 175, 2009).

6. Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bvtis. Version consolidée au 22 juin 2013 [Electronic resource]. – URL:

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000880200>.

7. Bundesgesetz Republik Osterreich über das Wohnungseigentum 2002, StF: BGBI. I Nr. 70/2002.

8. Bundesgesetz über Mediation in Zivilrechtssachen (Zivilrechts-Mediations-Gesetz – ZivMediatG) StF: BGBI. I Nr. 29/2003 (NR: GP XXII RV 24 AB 47 S. 12. BR: AB 6780 S. 696.) Fassung vom 07.09.2013 [Electronic resource]. URL:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20002753>.

9. Grundbuchverordnung vom 23. September, 2011 (Stand am 1. Januar 2012) [Electronic resource]. – URL: <http://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20111142/201201010000/211.432.1.pdf>.

## **6. Практика судов иностранных государств**

1. BGH Deutschland Entscheidung von 26.03.1974. – VI ZR 103/72 Beschädigung der gemeinschaftlichen Sache durch einen Mitbesitzer [Electronic resource]. – URL: <http://www.rechtsportal.de/Rechtsprechung/Rechtsprechung/1974/BGH/Beschadigung-der-gemeinschaftlichen-Sache-durch-einen-Mitbesitzer>.

2. BGH Deutschland Entscheidung von 25.6.1980. – IV b ZR 516/80 (OLG Koeln) Zum Begriff der Verfügung ueber das ganze Vermoegen (BGB § 1365, 1366 [Electronic resource]. – URL: [http://www.digizeitschriften.de/dms/resolveppn/?PPN=PPN345574974\\_0035](http://www.digizeitschriften.de/dms/resolveppn/?PPN=PPN345574974_0035).

3. BGH Deutschland Entscheidung NJW-RR 1989, 1424, LG Konstanz aaO.

4. OLG Zweibrücken Deutschland Beschluss vom 11.07.2002 (3 W 48/02). – DRsp Nr. 2002/11095 [Electronic resource]. – URL: [http://www.rechtsportal.de/lnk/go/r/ger\\_olg\\_zweibruecken\\_dat\\_20020711\\_akt\\_3\\_w\\_48\\_02](http://www.rechtsportal.de/lnk/go/r/ger_olg_zweibruecken_dat_20020711_akt_3_w_48_02) 29.08.2013.

5. BGH Deutschland Urteil vom 11.10.1991 (V ZR 127/90) – DRsp Nr. 1992/517 [Electronic resource]. – URL: [http://www.rechtsportal.de/lnk/go/r/ger\\_bgh\\_dat\\_19911011\\_akt\\_v\\_zr\\_127\\_90](http://www.rechtsportal.de/lnk/go/r/ger_bgh_dat_19911011_akt_v_zr_127_90) 29.08.2013.

6. BGH Deutschland Urteil vom 7. Oktober 2011 Az. V ZR 78/11 [Electronic resource]. – URL: <http://openjur.de/u/258205.html>.

7. OLG Hamm Deutschland Urteil vom 19. Mai 2009 Az. 4 U 23/09 [Electronic resource]. – URL: <http://openjur.de/u/136793.html>.

8. OGH Oestereich Entscheidung von 29.10.1936 N RS0022297 [Electronic resource]. –

URL: [http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_19951128\\_OGH0002\\_0100OB00508\\_9500000\\_000&IncludeSelf=False](http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19951128_OGH0002_0100OB00508_9500000_000&IncludeSelf=False).

9. OGH Oestereich Entscheidung von 29.10.1936 N 2 Ob734/36 [Electronic resource]. – URL:

[http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_20010711\\_OGH0002\\_0030OB00057\\_01F0000\\_000](http://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20010711_OGH0002_0030OB00057_01F0000_000).

10. OGH Oestereich Entscheidung von 25.04.1950 N RS0013437// in JB1 1987, 445.

11. OGH Oestereich Entscheidung von 15.06.1955 N RS0013669 // RZ 1992/36.

12. OGH Oestereich Entscheidung von 16.05.1961 N RS0017245 [Electronic resource]. – URL:

[http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_19951128\\_OGH0002\\_0100OB00508\\_9500000\\_000&IncludeSelf=False](http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19951128_OGH0002_0100OB00508_9500000_000&IncludeSelf=False).

13. OGH Oestereich Entscheidung von 03.05.1962 N RS0005124 // in ecolex 2002/222.

14. OGH Oestereich Entscheidung von 28.08.1969 N RS0013211 // in SZ 72/150 15. OGH Oestereich Entscheidung von 12.11.1970 N RS0013186 // in MietSLG 39.058.

16. OGH Oestereich Entscheidung von 28.08.1973 N RS0007630 // in NZ 1990, 276.

17. OGH Oestereich Entscheidung von 16.11.1976 N RS0030228 [Electronic resource]. – URL:

[http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_20031014\\_OGH0002\\_0010OB00195\\_03P0000\\_000&IncludeSelf=False](http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_20031014_OGH0002_0010OB00195_03P0000_000&IncludeSelf=False).

18. OGH Oestereich Entscheidung von 16.02.1993 N 5Ob150/92 // in SZ 6/297

OGH Oestereich Entscheidung von 16.07.1996. N 10Ob2190/96y// EvBl

1993/186.

19. OGH Oestereich Entscheidung von 24.02.1998. N RS0019453// in MietSlg 33. 091.

20. OGH Oestereich Entscheidung von 29.09.1998 N 5Ob167/98i // in wobl 1994, 26.

21. OGH Oestereich Entscheidung 11.07.2001 N 3 Ob 57/01f [Electronic resource]. – URL:

[http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT\\_19951128\\_OGH0002\\_0100OB00508\\_9500000\\_000&IncludeSelf=False](http://www.ris.bka.gv.at/JustizEntscheidung.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19951128_OGH0002_0100OB00508_9500000_000&IncludeSelf=False);

22. OGH Oestereich Entscheidung 10.11.2009 N 5Ob205/09x // immolex 2001/34.

23. OGH Oestereich Entscheidung von 17.12.2010 // in MietSlg 40.043.

24. BGE Schweiz 108 II 516 17.12.1982 [Electronic resource]. – URL: <http://relevancy.bger.ch/cgi-bin/JumpCGI?id=BGE-108-II-516&lang=de>.

25. BGE Schweiz 116 III 35 29.03.1990 [Electronic resource]. – URL: <http://www.bger.ch/index/jurisdiction/jurisdiction-inherit-template/jurisdiction-recht-leitentscheide1954-direct.htm>.

## **7. Специальная литература на иностранном языке**

1. Baur F., Stürner R. Sachenrecht. 18., neu bearbeitete Auflage. – Verlag C. H. Beck Muenchen, 2009. – 1085 s.

2. Bekker E. I. Die Aktionen des römischen Privatrechts : Neudr. d. Ausg. Berlin 1871-73. – Aalen : Scientia Verl. – 371 s.

3. Binder M. Sachenrecht. Theorie und systematisch aufbereitete OGH-Faelle. – Wien : Verl. Oestereich, 2003. – 552 s.

4. Bollenberger R., Bydlinski M., Koziol H. Kommentar zum ABGB 3. Aufl (Juli 2010) [Electronic resource]. – URL: <http://www.lexisnexis.com/at/recht/frame.do?tokenKey=rsh->



23.877879.2126535755&target=results\_DocumentContent&returnToKey=20\_T18065459175&parent=docview&rand=1378181236060&reloadEntirePage=true

5. Brauner W. Österreichs Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) 2. Auflage, Bd. 1. – Berlin : Duncker & Humblo, 2011. – 302 s.

6. Briesemeister L., Gottschalg W., Luke W., Mansel H-P. Wohnungseigentumsgesetz. Gesetz ueber die Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht/ Kommentar. 9, wesentlichergaenzte und erweiterte Auflage des von Hermann Weitnauergemeinsammit Carl Wirchtsbegruendeten Werks. Verlag Franz Vahlen Muenchen. – 989 s.

7. Buchda G. Geschichte und Kritik der deutschen Gesamthandlehre. Marburg in Hessen : Elwert, 1936. – Frankfurt a. M. : Keip, 1970. – 320 s.

8. Colin A., Capitant H. Cours elementaire de droit civil Francais. – Paris : Librairie Dalloz. – 465 s.

9. Cosack K. Lehrbuch des Deutschen buergerlichen Rechts, Zweiter Band, 5. – Aufl., 1996. – 920 s.

10. Dagmar Coester-Waltjen Die Eigentumsverhaeltnisse in der Ehe // Jura Heft. – 2011. – N 5. – S. 341–344.

11. Dossmann E. Das Recht des Miteigentuemers. Halle a. S. Kaemmerer, 1908, – 121 s.

12. Egger A. Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch / Unveraend. Nachdr. der 2. umgearb. Aufl. 1930 Vorbemerkungen zu Art. 52 ff. ZGB N 9. – Zuerich : SchultheЯ, 1978. – 965 s.

13. Englaender K. Regelmftssige Rechtsgemeinschaft. – Berlin : Guttentag, 1914.

14. Erler A., Werkmьller D. Handwoerterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte (HRG), 2. Auflage, Bd. 1. – Berlin, 2008.

15. Faber H. Innere Geistesfreiheit und suggestive Beeinflussung. – Berlin : Duncker & Humblot, 1968. – 219 s.

16. Fabricius F. Relativitдt der Rechtsfдhigkeit: ein Beitr. zur Theorie u. Praxis d. privaten Personenrechts. – Muenchen : Beck, 1963. – 249 s.

17. Faistenberger C. Das Vorkaufsrecht. Zum Vorkauf im Österreichischen Bürgerlichen Recht. Band 4. – Salzburg : Anton Pusten. – 329 s.
18. Feil E. Miteigentum: Eine systematische Darstellung fuer die Praxis. – Wien : Linde, 1997. – 112 s.
19. Feil E., Marent K-H. Ausserstreitgesetz Kommentar. 2. Auflage 2007, Stand 01.10.07. – Linde Verlag Wien, 2004. – 1241 s.
20. Flossmann U. Oesterreichische Privatrechtsgeschichte. Sechste, aktualisierte Auflage. – Springer Wien New York, 2008. – 384 s.
21. Flume W. Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 1 Band. – Berlin : Springer, 1977. – 210 s.
22. Gierke O. v. Deutsches Privatrecht, 3 Band. – Berlin: Duncker & Humblot, 2010. – 468 s.
23. Gierke O.v. Iber die Geschichte des Majoritaetsprinzipes. – Urspraenglich erschienen in: Jahrbuch für Gesetzgebung, Verwaltung und Volkswirtschaft im Deutschen Reich. 2001. – 468 s.
24. Grziwotz H., Keukenschrijver A., Ring G. BGB Sachenrecht// Kommentar. Band 3: § 854–1296. Auflage 2. 2008. – 2030 s.
25. Haab H. Privateigentum und materielle Enteignung. – Bern, 1947. – 109 s.
26. Haussleiter O., Schulz W. Vermoegenseinandersetzung bei Trennung und Scheidung. 5. Voellig neubearbeite Auflage. – Muenchen : Verlag C. H. Beck, 2011. – 513 s.
27. Hilbrandt C. Der bei der Bruchteilstgemeinschaft – eine Untersuchung der Rechtsstruktur des Bruchteils – Archiv für die civilistische Praxis. Bd. 202 (2002). – S. 631–661.
28. Hilger N. Miteigentum der Vorbehaltslieferanten gleichartiger Ware. – Güttingen: Schwartz, 1983. – 94 s.
29. Honsel H., Vogt N. P., Geiser T. Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II Art. 457-977 ZGB. 3. Aufl. Helbing &Lichtenbahn. – Basel, 2007. – S. 2043.
30. Honsel H., Vogt N. P., Geiser T. Basler Kommentar Zivilgesetzbuch I

Art. 1-456 ZGB. 3. Aufl. Helbing & Lichtenhahn. – Basel, 2006. – 2301 s.

31. Rebmann K., Saecker F., Rixecker R. Muenchener Kommentar zum Buergerlichen Gesetzbuch. 5. Aufl. – Muenchen: BECK, 2010. – 1841 s.

32. Jener K. Ausgewählte Probleme bei Entstehung, Uebertragung und Belastung von Miteigentumsanteilen. – Wuerzburg, 2006. – 196 s.

33. Klein-Bruckschwaiger F. 150 Jahre österreichisches ABGB // Juristenzeitung. – 1963. – № 18. – S. 739–742.

34. Klueber F. Eigentumstheorie und Eigentumspolitik. – Osnabrueck : Verlag A. Fromm, 1963. – 472 s.

35. Kotovtchikhine S. La reformation de la coutume d'Auxerre : histoire externe [Électronique ressource]. – URL: <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00213507/>

36. Koziol H., Welser R. Grundriss des buergerlichen Rechts. Band I. Allgemeiner Teil, Sachenrecht, Familienrecht. 13. Aufl. – Wien : Manzsche Verlags und Universitaetsbuchhandlung, 2006. – 615 s.

37. Kreittmayr R. Anmerkungen ueber den Codicem Maximilianeum bavaricum civilem. – II. Teil. – Muenchen, 1821. – 1080 s.

38. Krenzler M., Borth H. Anwalts-Handbuch Familienrecht. 2. Auflage. – Koeln, Verlag. Dr. Otto Schmidt, 2012. – 1891 s.

39. Krueger H. Allgemeine Staatslehre. Stuttgart : Mainz Kohlhammer, 1966. – 295 s.

40. Kunz R. Ueber die Rechtsnatur der Gemeinschaft zur gesamten Hand : Versuch einer dogmatischen Konstruktion. – Bern : Staempfli, 1963. – 168 s.

41. Larenz K. Lehrbuch des Schuldrechts II, 13., voellig neuverf. Aufl. – Muenchen [u.a.] Beck, 1994. – S. 733.

42. Liver P. Der Verzicht auf beschränkte dingliche Rechte und auf den Miteigentumsanteil. Festschrift fuer Walther Hug. 1968. – 420 s.

43. Meier-Hayoz A. Schweizerisches Privatrecht. – Basel, Genf, Muenchen : Helbing Lichtenhahn, 1996. – 321 s.

44. Onniker M. Pfandrecht und Zwangsvollstreckung

bei Miteigentum und Stockwerkeigentum – Bern: Staempfli, 1972. – S. 26.

45. Pruetting H. Sachenrecht. Juristische Kurz-Lehrbuecher. 34. Aufl. Verlag C. H. Beck Muenchen, 2010. – 411 s.

46. Pruetting H., Wegen G., Weinreich G. BGB. Kommentar. 6. Aufl. – Koeln : Luchterhand, 2011. – 3611 s.

47. Rey H. Schweizerisches Stockwerkeigentum. – Zuerich : ZB Verlags-Bucharchiv, 2009. – S. 265.

48. Rey H. Die Grundlagen des Sachenrechts und Eigentum. 3 erg. und ьberarbeit. Aufl. – Bern: Stдmpfli. 2007. – 630 s.

49. Saengler A. Gemeinschaft und Rechtsteilung. – Giessen : Kindt, 1913. – 132 s.

50. Schmidt H.P. Das Vorkaufsrecht. – Basel: Helbing & Lichtenhahn, 1934. – 131 s.

51. Schneider B. Das schweizerische Miteigentumsrecht. – Bern: Stuempfli. 1973. – 282 s.

52. Schnorr R. Die Gemeinschaft nach Bruchteilen (§ 741–758 BGB). – Tuebingen : Mohr Siebeck, 2004. – 450 s.

53. Schreiber K. Sachenrecht, 5 neu bearbeitete Auflage, Stuttgart : Richard Boorberg Verlag, 2008. – 270 s.

54. Schuenemann W. Grundprobleme der Gesamthansgesellschaft unter besonderer Beruecksichtigung des Vollstreckungsrechts, Bielefeld : Giesecking, 1975.

55. Schurig K. Das Vorkaufsrecht im Privatrecht : Geschichte, Dogmatik, ausgewaehlte Fragen. – Berlin : Duncker & Humblot, 1975. – 200 s.

56. Staudinger J. Kommentar zum Bьrgerlichen Gesetzbuch : mit Einfьhrungsgesetz und Nebengesetzen, Berlin Sellier-de Gruyter, Mьnchen Beck, 2007. – 410 s.

57. Strittmatter R. Ausschluss aus Rechtsgemeinschaften. Schulthess Juristische Medien AG, Yuerich-Basel-Genf, 2002. – 195 s.

58. Tuhr A. Allgemeine Teil des Deutschen Buergerlichen Rechts, Band

I. – Berlin : Duncker & Humblot, 1957. – 627 s.

59. Venandet G., Jacob F., Henry X., Tisserand-Martin A., Wiederkehr G. Code Civil Cent-Dexieme Edition 110, Pascale Guiomard. – Dalloz, 2011. – P. 2008.

60. Waechter Ueber die Teilung und Theilbarkeit der Sachen und Rechte, AcP 27, 1844. – 94 s.

61. Walsmann H. Der Verzicht : allgemeine Grundlagen einer Verzichtsllehre und Verzicht im Privatrecht. – Leipzig : Deichert, 1912. – 325 s.

62. Wieland C. Handelsrecht I. Nachdr., Basel, Helbing [u.a.], 1934. – Frankfurt/Main : Keip, 1987. – 460 s.

63. Wilhelm J. Sachenrecht. 4., voellig, neu, bearbeitete Auflage. – Berlin : De Gruyter. – 1064 s.

64. Wolf E. Lehrbuch des Sachenrechts. 2., durchges. u. erheblich erw. Aufl. – Koeln [u.a]: Heymann, 1979. – 688 s.

65. Ziehensack H. Die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft unter besonderer Beruecksichtigung des Liegenschaftsrechts und der Realteilung in Form der Begrueendung von Wohnungseigentum (§2 Abs 2 Z 2 WEG). – Wien : Manz, 1998. – 373 s.