

ТЕМА 17. ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Учебные вопросы:

1. Понятие, содержание и основания возникновения общей собственности.
2. Общая долевая собственность.
3. Общая совместная собственность.

1. Понятие, содержание и основания возникновения общей собственности.

Экономические отношения общей собственности – присвоенность материальных благ одновременно нескольким лицам и соответственно в отчужденности этих благ от всех других лиц.

Особенности общей собственности:

- множественность субъектов, именуемых участниками общей собственности или сособственниками. В качестве сособственников могут выступать различные субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, публичные образования в любых сочетаниях;
- единство объекта, т.е. два или более лица имеют право собственности на одну и ту же вещь или совокупность вещей;
- возникают не только отношения собственников с третьими лицами (внешние отношения), но и отношения сособственников между собой (внутренние отношения).

Право общей собственности в объективном смысле - совокупность правовых норм, регулирующих отношения принадлежности одного и того же имущества одновременно двум или нескольким лицам. Право общей собственности в субъективном смысле - юридически обеспеченная возможность двух или более лиц сообща владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом.

Общая собственность может возникнуть на любую индивидуально-определенную вещь. Основанием для этого является поступление в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Объектом общей собственности может быть и совокупность вещей. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

Содержание права общей собственности составляют правомочия пользования, владения и распоряжения, но каждый из субъектов права общей

собственности может осуществлять эти правомочия только с учетом прав и интересов других собственников.

В соответствии с п. 2 ст. 244 ГК РФ общая собственность может быть долевой, т.е. с определением доли в праве собственности каждого из собственников, либо совместной (бездолевой), т.е. без определения таких долей.

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом¹ предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

1. Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

2. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

3. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

4. Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором.

5. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия по решению суда на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Статья 245. Определение долей в праве долевой собственности

¹ Например: СК РФ, Федеральный закон от 15.04.1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан"; Федеральный закон от 11.06.2003 г. N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве".

1. Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

2. Соглашением всех участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

3. Участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Отделимые улучшения общего имущества, если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

Статья 246. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

2. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 настоящего Кодекса.

Статья 247. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности

1. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

2. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Статья 248. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности

Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают в состав общего имущества и распределяются между участниками долевой собственности соразмерно их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Статья 249. Расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности

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.

Статья 250. Преимущественное право покупки

1. При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники 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, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 настоящего Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

С 1 января 2017 года Федеральным законом от 03.07.2016 N 315-ФЗ пункт 2 статьи 250 излагается в новой редакции.

2. 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.

3. 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.

4. Уступка преимущественного права покупки доли не допускается.

5. Правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены.

Статья 251. Момент перехода доли в праве общей собственности к приобретателю по договору

Доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора, если соглашением сторон не предусмотрено иное.

Момент перехода доли в праве общей собственности по договору, подлежащему государственной регистрации, определяется в соответствии с пунктом 2 статьи 223 настоящего Кодекса.

Статья 252. Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли

1. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

2. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

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.

2. Общая долевая собственность.

Доли в праве общей долевой собственности определяются в виде дроби или процентов. Размер доли, как правило, устанавливается соглашением

сторон либо определяется на основании закона. Если размер доли не может быть определен на основании закона или соглашения собственников, их доли считаются равными.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (ст. 245 ГК РФ).

При осуществлении правомочия распоряжения реализуется:

- распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, которое осуществляется по соглашению всех ее участников. При недостижении соглашения, распоряжение вещью не допускается и спор не может быть передан на рассмотрение суда;

- распоряжение долей в праве собственности. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом без согласия остальных участников общей собственности (п. 2 ст. 246 ГК РФ). Он может произвести отчуждение доли, как в пользу других собственников, так и в пользу третьих лиц. При возмездном отчуждении доли постороннему лицу остальные участники 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 (ст. 250 ГК РФ). 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.

Участники общей собственности по соглашению между ними могут произвести раздел имущества, который ведет к прекращению права общей собственности и возникновению собственности каждого из участников на обособленное имущество.

Каждый участник долевой собственности вправе в любое время потребовать выдела своей доли из общего имущества. При наличии возможности выдела доли в натуре, ему передается часть имущества, соответствующая его доле. Если выдел доли технически возможен с отступлением от размера долей каждого собственника, это допускается при условии, что несоразмерность имущества, выделяемого в натуре, доле участника в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией. С согласия участника долевой собственности вместо выдела его доли в натуре остальные собственники могут выплатить ему компенсацию. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба общему имуществу, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Основания прекращения права общей долевой собственности подразделяются на две группы:

- основания, прекращающие право собственности полностью;
- выдел имущества из состава общей долевой собственности и его последующий раздел.

3. Общая совместная собственность.

Право совместной собственности - это разновидность права общей собственности, при которой отсутствует определение долей собственников. Владение и пользование имуществом осуществляется участниками совместной собственности сообща, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Согласно п. 2 ст. 253 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников. Совершать сделки по распоряжению общим имуществом может каждый из участников совместной собственности, если иное не вытекает из соглашения всех участников. При совершении сделки одним из участников совместной собственности предполагается, что он управомочен на ее совершение и действует с согласия других собственников. В соответствии с п. 3 ст. 253 ГК РФ 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. Эти правила применяются постольку, поскольку специальными нормами для отдельных видов совместной собственности не предусмотрено иное.

Раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество (п. 1 ст. 254 ГК РФ).

При этом доли предполагаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников. Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам, установленным для долевой собственности в ст. 252 ГК РФ, поскольку специальными нормами для отдельных видов совместной собственности не предусмотрено иное.

ГК РФ предусматривает два вида совместной собственности - общая собственность супругов (ст. 257 ГК РФ) и общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 258 ГК РФ).

Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака в дар или в порядке наследования, является его собственностью. Вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и т.п.), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются собственностью того супруга, который ими пользовался.

Имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в течение брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и т.п.). Настоящее правило не применяется, если договором между супругами предусмотрено иное.

Исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, принадлежащее автору такого результата (статья 1228 ГК РФ), не входит в

общее имущество супругов. Однако доходы, полученные от использования такого результата, являются совместной собственностью супругов, если договором между ними не предусмотрено иное.

По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество, находящееся в его собственности, а также на его долю в общем имуществе супругов, которая причиталась бы ему при разделе этого имущества.

В соответствии со ст. 38 СК РФ, раздел общего имущества супругов может быть произведен как в период брака, так и после его расторжения по требованию любого из супругов, а также в случае заявления кредитором требования о разделе общего имущества супругов для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе супругов. Общее имущество супругов может быть разделено между супругами по их соглашению. По желанию супругов их соглашение о разделе общего имущества может быть нотариально удостоверено. В случае спора раздел общего имущества супругов, а также определение долей супругов в этом имуществе производятся в судебном порядке. При разделе общего имущества супругов суд по требованию супругов определяет, какое имущество подлежит передаче каждому из супругов. В случае, если одному из супругов передается имущество, стоимость которого превышает причитающуюся ему долю, другому супругу может быть присуждена соответствующая денежная или иная компенсация.

Имущество крестьянского (фермерского) хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности, если законом или договором между ними не установлено иное. В совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный 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.

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 статьями 252 и 254 ГК РФ. Земельный участок в таких случаях делится по правилам, установленным ГК РФ и земельным законодательством.

Земельный участок и средства производства, принадлежащие крестьянскому (фермерскому) хозяйству, при выходе одного из его членов из хозяйства разделу не подлежат. Вышедший из хозяйства имеет право на получение денежной компенсации, соразмерной его доле в общей собственности на это имущество.

Членами крестьянского (фермерского) хозяйства на базе имущества хозяйства может быть создано хозяйственное товарищество или производственный кооператив. Такое хозяйственное товарищество или кооператив как юридическое лицо обладает правом собственности на имущество, переданное ему в форме вкладов и других взносов членами фермерского хозяйства, а также на имущество, полученное в результате его деятельности и приобретенное по иным основаниям, допускаемым законом. Размер вкладов участников товарищества или членов кооператива, созданного на базе имущества крестьянского (фермерского) хозяйства, устанавливается исходя из их долей в праве общей собственности на имущество хозяйства, определяемых в соответствии с п. 3 статьи 258 ГК РФ (ст. 259 ГК РФ).