Актуальные вопросы права общей собственности в гражданском законодательстве российской федерации

Брциев Азамат Аланович
Студент СОГУ, Россия г.Владикавказ
email Azambrciev@mail.ru
научный руководитель - **Хубецов Марлен Яковлевич**
к.ю.н. Кафедра Гражданского права и процесса СОГУ
Россия г. Владикавказ

Ключевые слова: общая собственность, общая совместная собственность, общая долевая собственность, собственность на жилое помещение.

Краткая аннотация: В российском праве общей собственности существует множество проблем, связанных с несовершенством законодательства: в частности, отсутствие актуального способа регулирования 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 взаимоотношений между сособственниками; игнорирование экономической неделимости вещи в процессе раздела или выдела доли; распределение бремени содержания совместно нажитого имущества без учета его реального использования; императивность права преимущественной покупки; неопределенность момента прекращения взаимоотношений совместной собственности; непоследовательное разграничение права общей собственности на виды и прочее.

На протяжении полутора веков реформ гражданского законодательства институт права общей собственности в Российской Федерации остается ярким примером стабильности в связи с тем, что основан на опыте многовековой давности. Римское гражданское право лежит в основе современного понимания права общей собственности

В качестве фундамента нормы гражданского законодательства о праве общей собственности подвергались лишь незначительным уточнениям, оставаясь неизменными в своей канве.

Если мы обратимся к содержательной части римского права общей собственности и права общей собственности на современном этапе развития гражданского законодательства в России, то, безусловно, отметим, что они не изменились.

Вместе с тем, римские юристы относились к общей собственности как к некоему гражданско-правовому казусу, который должен прекратить свое существование в правовом поле. Право собственности признается за хозяином вещи. И совместное владение вещью выходит за рамки понимания собственности.

Вероятно, именно здесь следует искать причину того, что российское гражданское законодательство подобным образом относится к сособственникам и игнорирует экономическую защиту их при совместном обладании вещью. Кроме того, в законодательстве не уделяется должного внимания длительности совместного владения. Лишь в рамках современного семейного права стала актуальной проблематика совместного владения собственностью в официальном браке, порождая институт брачного договора.

Вместе с тем, отметим, что в Конституции Российской Федерации в п. 2 ст. 8 закрепляется, что в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная,

муниципальная и иные формы собственности. Данная формулировка позволяет свободно оперировать терминами общей совместной и долевой собственности.

Статья 35 Конституции конкретизирует и детализирует общие предписания ст. 8 о праве собственности, как одной из экономических и юридических основ конституционного строя России, применительно к одной группе субъектов этого права.

При этом, важно подчеркнуть, что право частной собственности принадлежит частным лицам, т.е. физическим лицам (гражданам индивидуально или совместно) и юридическим лицам (организациям, предприятиям). Если мы будем проводить аналогии, то выявим, что государственная собственность принадлежит государству, а муниципальная собственность – муниципальным образованиям, к примеру, городу.

Основываясь на этих постулатах, нельзя сделать вывод, что общая собственность принадлежит общественности или обществу. Хозяин у собственности есть, как в лице государства или муниципалитета, так и в лице физических и юридических лиц.

Основной проблемой современного развития права общей собственности остается тот факт, что для общей собственности характерна множественность субъектов права, претендующих или владеющих на правах собственника одним и тем же объектом. Это приводит к различным спорным вопросам в процессе реализации права общей собственности. Следовательно, существует необходимость в специальном правовом урегулировании взаимоотношений общей собственности, расширяя положения главы 16 ГК РФ.

В России, как и в большинстве стран мира, право собственности, в принципе, занимает центральное место в системе вещных прав.

Гражданско-правовые нормы, образующие институт права общей собственности остаются фундаментом для нормальной, легко адаптирующейся к особенностям национальных законодательств, работы государства не только с рыночной, но и с любой другой формацией современного типа экономики

Таким образом, в целом, право собственности оказывается фундаментальным вещным правом. Все остальные права оказываются в роли имеющих лишь производный характер. Право собственности является комплексным правом. Оно поглощает через гражданско-правовое регулирование целую группу самостоятельных правомочий. Каждое из правомочий, к слову, может реализоваться отдельно в независимом режиме.

Важно отметить, что право общей собственности возникает не только в отношении одной вещи у нескольких субъектов прав, но и у одного субъекта к нескольким вещам, у которых есть совладельцы. Так объектом права общей собственности могут быть как индивидуально-определенные вещи, так и совокупность вещей, образующих единство (например, согласно ГК РФ, крестьянское хозяйство как имущественный комплекс, имущество, входящее в наследственную массу, и т.д.).

Остановимся подробнее на перспективах развития права общей собственности. Они касаются тех вопросов, что не нашли подробное отражение в гражданском, семейном и жилищном законодательстве.

Сейчас содержание права общей собственности включает в себя право нескольких лиц сообща (сособственники) владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом. Это следует из того, что содержание любого субъективного права составляют три правомочия: по владению, пользованию и распоряжению.

Действующий Гражданский Кодекс Российской Федерации 1994 г. регулирует следующие

виды взаимоотношений, связанных с долей в праве на имущественные права: правоотношения общей собственности подробно изложены в главе 16 Гражданского Кодекса Российской Федерации «Общая собственность»; правоотношения с множественностью лиц в обязательстве подробно рассмотрены в ст. ст. 321 – 326 Гражданского Кодекса Российской Федерации; в гражданском же законодательстве изложены основные положения наследственных правоотношений ст. ст. 1164 – 1170; правоотношения в простом товариществе регулируются ст. ст. 1041 – 1044 Гражданского Кодекса Российской Федерации; правоотношения принадлежности исключительного права одновременно нескольким лицам п. п. 2 – 4 ст. 1229 Гражданского Кодекса Российской Федерации и другие статьи.

Как мы видим, происходит децентрализация гражданско-правового регулирования права общей собственности в рамках Кодекса. Инструментом регулирования должна стать глава 16, в которой необходимо сконцентрировать все основные положения. Исключительное право может быть отсылочным, не расширяя сложный механизм законодательного управления общей собственностью.

Пункт 1 статьи 244 Гражданского Кодекса Российской Федерации закрепляет тот факт, что имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Здесь уместно говорить о долевом участии в праве собственности, активно рассматриваемое еще в эпоху римской цивилистики.

То есть, имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность). Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

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. Самым распространенным видом владения в праве долевой собственности является жилое помещение, которому уделяется достаточно законодательных дефиниций в гражданском и семейном праве Российской Федерации.

Нормативно-правовое регулирование взаимоотношений общей собственности имеет более полную детализацию, в части определения долей сособственников, в случае улучшения вещи, порядка и условий владения, пользования и распоряжения ими, урегулировано право сособственника на преимущественную покупку доли, урегулированы особенности общей и совместной собственности, право на плоды, продукцию, доход, момента перехода доли, раздела имущества. Вместе с тем, есть возможности для развития права общей долевой собственности в отношении общих помещений или нежилых помещений.

Передача чердака или подвального помещения многоквартирного дома в собственность? Выкуп у совладельцев дома холла или фойе? Долевые собственники могут решать эти вопросы, посредством обращения к современному законодательству.

Процесс формирования нового понимания права общей долевой собственности продолжается и в настоящее время. В общей собственности необходимо различать правовые отношения между самими участниками общей собственности и правоотношения между ними, а также, третьими лицами.

На современном этапе окончательно оформились три основных подхода к пониманию доли в праве общей собственности.

В соответствии с теорией идеальной доли доля рассматривается как идеальная составляющая права общей собственности, отражающая стоимость вещи или её доходность, процентного или

дробного отношения от вещи или её цены.

Теория реальной доли утверждает, что каждый совладелец имущества имеет долю в имуществе, вещи. Разновидностью этой теории является представление о доле как объединение идеальной, и реальной составляющей части вещи одновременно.

Третий подход состоит в понимании доли как доли в праве: доли в праве собственности, доли в обязательстве. То есть, не только владение вещью – владение долей, но и принятие на себя части ответственности за совладение.

Часть 2 статьи 244 Гражданского Кодекса Российской Федерации «Понятие и основания возникновения общей собственности» придерживается именно этого подхода и рассматривает долю в имуществе именно как долю в праве собственности, порождая юридические последствия владения вещью: как правообладанием, так и рождением новых обязательств. Мало иметь долю в квартире или долю на участке земли. Хозяин приобретает вместе с имуществом обязательства оплачивать коммунальные услуги, налог на землю.

Перспективным направлением развития института права общей собственности остается тот факт, что действующее гражданское законодательство закрепляет только порядок возникновения и осуществления права общей долевой собственности владельцев жилых помещений в многоквартирном доме, оставляя за пределами прямого правового регулирования режим общей долевой собственности на нежилые помещения, что рождает широкий диапазон судебных решений и достаточно объемную судебную практику, отягощенную многочисленными отсылками к семейному и жилищному законодательству.

В юридической практике имеются случаи, когда право собственности на общее имущество зарегистрировано за одним из собственников помещений, расположенных в нежилом здании. Поскольку эксплуатировать нежилое помещение изолированно практически невозможно, между владельцами отдельных помещений нередко возникают многочисленные споры. Развитие законодательство в данной области поможет в будущем оптимизировать гражданско-правовое регулирование права общей собственности.

Длительное время судебная практика шла по пути невозможности применения к нежилым зданиям правил об общей долевой собственности в отношении совместно нажитого имущества в многоквартирных домах по аналогии. В этой связи собственники помещений в нежилом здании, пытаясь урегулировать взаимные отношения касательно использования совместно нажитого имущества, чаще всего заключали договоры об установлении сервитута, аренды с множественностью лиц на стороне арендатора, соглашения о содержании совместно нажитого имущества и распределении расходов и т.д.

Вместе с тем, отметим, что согласно ст. 234 Гражданского Кодекса Российской Федерации добросовестное, открытое и непрерывное владение недвижимым имуществом как своим собственным в течение 15 лет либо иным имуществом в течение 5 лет является основанием для возникновения права собственности на данное имущество в силу приобретательной давности. При рассмотрении исков о признании права собственности на долю в силу приобретательной давности судами принимаются совершенно противоположные акты, что является следствием неоднозначного толкования нормы законодательства о праве общей долевой собственности.

Необходимо отметить, что назрела необходимость внесения изменений в нормы действующего законодательства, регулирующего вопросы возникновения права общей долевой собственности, что будет способствовать единообразию судебной практики.

Список используемой литературы:

1. 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, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016).
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть четвертая) от 18.12.2006 № 230-ФЗ (ред. от 28.11.2015, с изм. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016).
5. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.06.2016).
6. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015).
7. Сорокин С.Г. Понятие и содержание права собственности граждан на жилое помещение // Современные гуманитарные исследования. 2007. № 2 (15). 1,5 п.л.
8. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учебно-прак- тическое пособие. – М., 2013.
9. Шайдуров И. В. Преимущественные права в российском гражданском праве // Научный журнал КубГАУ, №103(09), 2014 года.