**Содержание**

**Введение**

**Глава 1 Понятие права общей долевой собственности**

1.1 Понятие права и содержание правомочий собственника

1.2 Основания возникновения и прекращения права общей долевой собственности

**Глава2 Отдельные виды права общей долевой собственности**

2.1 Особенности общей собственности в договорах долевого строительства жилых домов, квартир, нежилых помещений

2.2 Право общей долевой собственности на жилые дома и помещения

2.3 Право собственности на имущество и его трансформации в браке и при фактических брачных отношениях

2.4 Право общей собственности крестьянско-фермерских хозяйств

**Заключение**

**Библиографический список**

# Введение

**Актуальность исследования.** Вопрос о сущности и содержании нрава собственности вообще и права общей долевой собственности в частности является одним из наиболее актуальных в цивилистической науке. Обусловлено это тем, что самые радикальные общественные потрясения всегда связаны с решением порядка осуществления опосредованных отношений по поводу принадлежности конкретному лицу материальных благ, исключающих притязания на них со стороны третьих лиц.

Актуализация данной темы связана и с содержанием ч. 2 ст. 35 Конституции РФ, в соответствии с которой «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами».

Вследствие этого возникает практический интерес к исследованию проблем российского гражданского права связанных с осуществлением общей долевой собственности нескольких лиц.

Во-первых, в России существует значительный объем общей собственности особого интегрированного уровня: государственная, муниципальная и профсоюзная собственность.

Во-вторых, в отечественном законодательстве четко не разграничено распоряжение общей вещью в натуре и распоряжение долей в праве на эту вещь. Ведь зачастую смещение данных понятий приводит к судебным ошибкам.

В-третьих, нет ясности в понимании того, каковы пределы распространения норм об общей долевой собственности с учетом наличия в них двух объектов и относительных и абсолютных элементов;

В-четвертых, становление в российской экономике рыночных начал, начиная с 90-х гг. XX в., сопровождается интенсивным вовлечением в товарный оборот продуктов труда, работ, услуг, в том числе и таких, которые ранее являлись объектами ограниченного круга имущественных отношений, либо вообще в таких отношениях не использовались, например, нежилые помещения. Как правило, до перехода к рыночным отношениям данные объекты во многом служили материальной основой социальной инфраструктуры, с чем нельзя не считаться. Поэтому разграничение бывшей единой государственной собственности на отдельные ее виды требует одновременного учета интересов различных собственников, населения той или иной территории, а также потребностей, формирующихся предпринимательских структур.

В-пятых, решение многих проблем связанных с использований нежилых помещений долевыми сособственниками осложняется продолжающимся процессом приватизации объектов государственной и муниципальной собственности, а также поливариантностью исходных (статутных) и производных прав субъектов, обладающих нежилыми помещениями (право собственности, право пользования, право полного хозяйственного ведения и право оперативного управления).

В-шестых, в современном законодательстве Российской Федерации нет официального определения категории «нежилого помещения».

В-седьмых, в рамках национальных проектов планируется решить проблему жилья, для граждан путем поощрения государством долевого строительства и ипотеки.

В-восьмых, в генетическом плане общая собственность была предтечей современных форм собственности корпоративных коммерческих организаций и их участников. Поэтому выяснение природы общей собственности будет способствовать раскрытию прав собственности этих новых структур.

**Степень научной разработанности проблемы.** Исследование понятия общей долевой собственности знает несколько концептуальных подходов, рассматривающих его как «долю в праве», «идеальную долю» или «долю в стоимости вещи». Обоснованию данных правовых позиций посвящены теоретические работы А.В. Венедиктова, Д.М. Генкина, Жюллио де ла Морандьера, М.В. Зимелевой, О.С. Иоффе, В.А. Каменецкого, В.Ф. Масловой, Д.И. Мейера, М.Г. Марковой, Р.П. Мананковой, В.Т. Патрикеева, Е.А. Суханова, К.И. Скловского, Н.Н. Товстолеса, Г.Ф. Шершеневича и др.

Значительный вклад в анализ специфики правоотношений общей долевой собственности и сущности отдельных видов права общей собственности внесли ведущие отечественные цивилисты, такие как Е. Баринова, З.С. Беляев, М.И. Брагинский, П. Беренс А.В. Власов, В.В. Галов, В.П. Гринев, Э. Гаврилов, B.C. Ем, С.А. Зинченко, Е.А. Крашенинников, К.Д. Крылов, Н.В. Козлова, В.А. Лапач, Л.А, Лысенко, О.Г. Ломидзе, М.Г. Масевич, Н.Н. Мисник, В.Ф. Попандопуло, Л.М. Пчелинцева, Ю.В. Романец, А.Б. Савельев, А.П. Сергеев, В. Самойлова, М. Смирнова, О.Н, Садиков, Ю.К. Толстой, Р.В. Украинский, Е.Б. Хохлов, Е.А. Чевранова, Л. Чеговадзе, В. Шретер, В.Ф. Яковлева и др.

Ряд закономерностей становления и ограничения нрава собственности вообще и права общей долевой собственности в частности проанализирована в трудах Н.С. Бондаря, А. Дарое, Н.М. Кейзерова, С.Э. Корха, В.П. Мозолина, У. Матеи, И.А. Покровского, С. Платонова, и др.

С учетом степени изученности темы и необходимости ее дальнейшей разработки **цель исследования** заключается в комплексном теоретическом осмыслении сущности и важнейших особенностей общей долевой собственности, а также в устранении противоречий и пробелов в действующем семейном и гражданском законодательстве, связанных с ее регулированием.

Для достижения поставленной цели следует выделить основные **задачи исследования:**

1. проанализировать существующие понятия права общей долевой собственности, представленные различными научно- правовыми школами;
2. выявить сущность и содержание правоотношений общей долевой собственности;
3. рассмотреть проявление права общей долевой собственности в отдельных его видах;
4. внести предложения по совершенствованию законодательства об общей долевой собственности;

**Объект исследования.** Объектом исследования являются закономерности формирования и движения правоотношений общей долевой собственности и их элементов: субъектов, объектов, содержания.

**Предмет исследования.** Предмет исследования составляет законодательство, судебная практика, доктрины в изучаемой области.

**Методология исследования. В** качестве методологической основы исследования используются общелогические методы (анализ, синтез, обобщение, абстрагирование, индукция и дедукция, аналогия, системно-структурный) и группа частно - научных методов (методы толкования права, конкретно-социологический метод).

**Структура диплома.** Структура дипломной работы обусловлена целью, задачами и логикой научного исследования и состоит из введения, двух глав, заключения и библиографического списка.

# Глава 1 Понятие права общей долевой собственности

# 1.1 Понятие права и содержание правомочий собственника

Исследование общей долевой собственности предполагает определенную исходную методологическую основу. Сложность в выборе такой основы обусловлена рядом факторов. Во-первых, право общей собственности изначально представляет собой некое трансформированное явление, и уже, поэтому трудно обнаружить в нем основные сущностные и содержательные элементы. Это право наличествует, развивается как бы вопреки своим исходным (классическим) признакам, так как оно с неизбежностью предполагает некую принудительность в отношениях сособственников.

Как справедливо отмечает К.И. Скловский, «эта принудительность не может быть совмещена со свободой лица и поэтому является непреодолимым пределом развития общей собственности, которая почти всегда влечет за собой возмущения в классических цивилистических установлениях[[1]](#footnote-1)». И это побуждает исследователя определиться в тех трансформированных признаках классического субъективного права собственности, которые в то же время являются исходными для права общей долевой собственности.

Во-вторых, возникает необходимость определиться и в том, какую модель права собственности следует трансформировать в институт права общей собственности. Известно, что в научной литературе имеются два принципиальных подхода к пониманию права собственности. Один из них основывается, так или иначе, на том, что право собственности и его содержание являются продуктами развития товарно-имущественных отношений в обществе. Поэтому и содержанием такого права признаются правомочия владения, пользования, распоряжения, хотя они оцениваются и трактуются по-разному. Сторонники другого направления трактуют право собственности и его содержание как развивающиеся явления и поэтому при отсутствии или по мере ослабления действия товарных начал в обществе , по их мнению, накапливаются организационно-управленческие правомочия. Правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, отмечает А.В. Венедиктов, выражает то общее, что свойственно праву собственности всех формаций, в которых в том или ином объеме действует закон стоимости[[2]](#footnote-2).

Классическое право собственности покоится на «чистой» частной собственности. Интегрированные отношения собственности порождают два варианта права собственности: право, разделенное по вертикали, и право, которым наделяется от имени всех, созданный орган (например, государственная собственность, муниципальная собственность). При разделенной собственности, как отмечает А.В. Венедиктов, раздел власти и интереса между несколькими собственниками индивидуален и взаимодействие происходит не по «горизонтали», как это имеет место при общей долевой или совместной собственности, а по «вертикали», то есть за каждым из носителей собственности признается не часть одного и того же права собственности, а различные по своему характеру и объему правомочия. Каждый из собственников при этом является неполным, но все, же действительным собственником, как бы, ни были ограничены власть и участие в выгодах имущества одного властью и участием в тех, же выгодах другого[[3]](#footnote-3).

Как видно, в разделенной собственности и правах на нее имеют место субординированные отношения. Это не позволяет учитывать ее особенности при исследовании права общей собственности. Право общей собственности является своеобразным продуктом развития и трансформирования классического права собственности с его содержательными правомочиями владения, пользования и распоряжения. Именно признаки этого права будут учитываться в работе при выяснении специфики права общей собственности.

Важно также установить и то, имеется ли какая-либо взаимосвязь между правом общей собственности в его классическом понимании и собственностью интегрированного уровня (государственная, муниципальная, профсоюзная собственность).

В научной литературе имеются положительные суждения на этот счет. Так, применительно к профсоюзной собственности утверждается, что это общая совместная собственность определенного круга граждан, являющихся членами профсоюза[[4]](#footnote-4).

Идея о том, что правом собственности может обладать только физическое лицо, не подтверждается реальной действительностью, хотя бы потому, что мы не можем не принимать во внимание такие корпоративные образования, как государство, муниципалитеты, профсоюзы. В этих образованиях появляется новый субъект (народ, учредители). Поэтому они не могут рассматриваться в качестве формы проявления общей собственности (совместной, долевой).

Таким образом, первым методологическим положением, подлежащим учету при оценке общей долевой собственности, является то, что последнее базируется на трансформационных механизмах именно классического права собственности с его традиционными правомочиями владения, пользования и распоряжения. Теперь необходимо установить непосредственные сущностные начала, которые предопределяют право общей долевой собственности. При первом подходе обнаруживается раздвоение этого права на права участников на вещь (вещи), то есть потребительную стоимость, и права их на доли. Аналогичное явление мы обнаруживаем в корпоративных коммерческих организациях, других организациях, крестьянском (фермерском) хозяйстве, договоре о совместной деятельности, имущественных правах супругов, правах сособственников на жилые и нежилые помещения. Здесь обнаруживается определенная закономерность, а именно: там, где создается на базе имущества нескольких лиц (участников) совместный субъект права, право на это имущество становится собственностью этого субъекта, как правило, долевой собственностью. Участники приобретают лишь доли (акции, паи). В тех образованиях, где не формируется новый субъект, право собственности на общее имущество, по мысли законодателя, принадлежит его сособственникам. В силу п.1 ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Приведенная законодательная формулировка исходит из того, что если это собственность двух и более лиц, то она является общей. Кроме того, приведенное понятие общей собственности является общим, так как оно, по-видимому, включает в себя не только относительные, но вещно-правовые элементы. В действительности все складывается так, что в общей собственности при ее раздвоении возникает два объекта: вещь (вещи) и доля (доли). На вещь право собственности не приобретают ни сособственники в отдельности, ни сособственники как целое, так как в этих отношениях не формируется новый субъект.

Поэтому второе концептуальное положение, состоит в том, что в реальном механизме функционирования правоотношений общей собственности возникает два объекта: вещь (вещи) и доля (доли). Вещь (вещи) является объектом относительного элемента права общей собственности, а доля выступает объектом абсолютного элемента права общей собственности. При любом распоряжении имуществом речь должна идти о реализации непосредственно не вещного правомочия сособственников, а договорного соглашения, основанного на абсолютном имущественном праве сособственников на идеальную долю. Это третье методологическое положение.

Четвертое методологическое положение состоит в том, что «совмещение» абсолютного права участника общей собственности на идеальную долю и адекватную ей вещь в ходе функционирования этой собственности происходит во вторичных отношениях, а именно: при непосредственном владении и пользовании вещью конкретным сособственником; Определителем меры воздействия на вещь (вещи) выступает абсолютное имущественное право на долю, а само право владения и пользования вещью является одной из разновидностей производных вещных прав.

И последнее теоретическое положение, которое подлежит учету в ходе разрешения поставленной проблемы, состоит в том, что принципиальное различие между реальной и идеальной долями в отношениях общей собственности кроется в двойственной природе вещи как товара. Объект общей собственности - вещь - предстает в качестве потребительной стоимости, а идеальная доля базируется на абстрактной стоимости и в своем фундаменте реализует ее. Картина меняется в тех случаях, когда интеграция объектов собственности приводит к возникновению нового субъекта права. Тогда последний обладает правом собственности на потребительную стоимость.

В связи с дискуссионностью вопроса о доле и ее природе на практике и в теории возникает масса не разрешенных на сегодня вопросов, которые требуют в первую очередь практической доработки.

Н.Н. Мисник[[5]](#footnote-5) отмечает, что в научной литературе широко распространено мнение, согласно которому говорить о доле уместно лишь в ее взаимосвязи с общей долевой собственностью. При этом в подтверждение указанной точки зрения ссылаются на положения гражданского законодательства о классификации общей собственности на долевую и совместную (ст. 244 ГК РФ).

Законодателем предполагается, что общая собственность образуется как долевая, если не установлено иное. Совместная собственность участников гражданских правоотношений имеет место в общей собственности супругов, общей собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства (далее - КФХ), общей собственности при приватизации квартиры. С возникновением долевой собственности связано наличие определенного соглашения между участниками гражданских правоотношений. Однако общая долевая собственность может возникнуть и в силу закона (например, при наследовании). Соглашение о создании общей долевой собственность представляет собой своего рода сделку, которая в силу закона должна быть облечена в письменную форму.

Г.Ф. Шершеневич отметил, что «общая собственность - явление весьма частное, представляет значительные трудности для уяснения ее юридической природы. Вопрос заключается в том, что составляет объект права каждого из собственников. Каждый из них имеет право не на часть вещи, а проникает повсюду, - в каждой ее материальной частице он имеет свою долю[[6]](#footnote-6).

Существуют определенные правила относительно осуществления собственнической власти над вещью, находящейся в общей долевой собственности. Так, правомочия по владению и пользованию осуществляются по взаимному согласию сособственников, а при не достижении такового спор решается в судебном порядке. Напротив, правомочие по распоряжению имуществом разрешается только по согласию всех сособственников и не может выступать предметом судебного спора. Надлежит также отграничивать распоряжение общей вещью в натуре и распоряжение долей в праве на общую вещь. Смешение данных понятий может привести к судебным ошибкам.

В правовой науке сложилось устойчивое представление об общей совместной собственности как о собственности, в которой отсутствуют доли. Такое представление основано на смещении двух принципиально различных вопросов: о наличии доли и ее определении, т. е. определении ее размера. Если в общей совместной собственности доля не определена, т. е. не выяснен ее размер, то это еще не значит, что эта доля вообще не существует.

По мнению Д.М. Генкина - «доля в долевой общей собственности принадлежит участнику ее в период существования общей собственности; отсюда право распоряжения этой долей, передача ее, переход по наследству. Участник совместной собственности колхозного двора при существовании совместной собственности доли не имеет. Отсюда он не может распоряжаться тем, что ему не принадлежит»[[7]](#footnote-7). Не соглашаясь с этим утверждением, Н.Н. Мисник поясняет, что участник общей совместной собственности не может распорядиться своей долей не потому, что ее у него нет, а потому что не известен ее размер. Законодательно закреплена презумпция равенства долей, но она начинает действовать лишь ко времени выдела или раздела доли на имущество в натуре. До этого закон не допускает ни единого случая, когда можно было бы определить размер доли[[8]](#footnote-8). Владение и пользование имуществом происходит либо по сложившемуся, либо по установленному обоюдно между сособственниками порядку.

Таким образом, какой бы вид ни приняла общая собственность — долевой или совместный, — в любом случае существует доля каждого сособственника. В одних случаях ее размер четко определен, в других — размер доли не может быть установлен до тех пор, пока ее обладатель не пожелает произвести выдел или раздел.

Как справедливо отмечает Н.Н. Мисник, наиболее спорными остаются вопросы о том, что представляет собой доля, как она связана с имуществом в натуре, на каком праве она принадлежит сособственнику и каково соотношение этого права с правом общей собственности[[9]](#footnote-9).

Ранее действовавшему гражданскому законодательству в 1961 — 1965 гг. доля рассматривалась как доля в праве собственности[[10]](#footnote-10). Этому способствовала формулировка ст. 61 ГК РСФСР 1922 г.: «Право собственности может принадлежать двум или нескольким лицам, сообща, по долям (общая собственность)».

Данная теория нашла отражение в практике Верховного Суда Российской Федерации. Однако судебная практика неоднозначно подходит к решению вопроса об определении доли, смешивая понятия доли в праве собственности и доли в имуществе.

Теория «доли в праве» далеко не безупречна. Основным возражением против этой теории служило то, что «право собственности неделимо само по себе, а представление о доле права лишено всякой юридической определенности[[11]](#footnote-11)». Н.Н. Мисник[[12]](#footnote-12) справедливо считает, что никто из сторонников этой теории не дает в своих работах никакого представления о том, как должно делиться право собственности, и предлагает такое деление направить на содержание права собственности. Причем делить необходимо, по его мнению, каждое правомочие в содержании права собственности, а не распределять их (каждое в полном объеме) между субъектами, как это имеет место при разделенной собственности[[13]](#footnote-13). В результате такого деления, отмечает М.Г. Маркова, каждому участнику общей собственности принадлежали бы «все правомочия, но не в полном, а в урезанном объеме»[[14]](#footnote-14).

Н.Н. Мисник, считает, что это с необходимостью ведет к тому, что сособственник должен признаваться не носителем права собственности, а лишь носителем какой-то части права собственности. Но субъективное право характеризуется тем, что оно либо существует, либо не существует. Обладание частью права говорит о том, что субъект не обладает ничем[[15]](#footnote-15).

С такой позицией нельзя согласиться, поскольку представляется, что сособственник признается не носителем абсолютного права собственности на вещь, а обладает относительным правом, что вытекает из его ограниченных правомочий, которые у него все же имеются.

Подобное понимание доли, по мнению Н.Н. Мисника, противоречит тому, которое подразумевалось в п. 3 ст. 46 «Основ гражданского законодательства» и в ст. 121, 122, 130 ГК РСФСР, когда речь шла о выделе доли и праве кредитора обратить взыскание на долю в общем имуществе. Он отметил, что невозможно выделить часть права собственности, так же как невозможно обратить на нее взыскание, не затронув всего нрава собственности, принадлежащего всем собственникам[[16]](#footnote-16). С данным мнением в части невозможности выдела части нрава собственности и обращения на нее взыскания следует согласиться, однако невозможно определить размер идеальной доли и ее стоимостное выражение.

Другой теорией доли, по мнению Н.Н. Мисника[[17]](#footnote-17), получившей менее широкое распространение в советском праве, является теория доли в стоимости имущества[[18]](#footnote-18). В дореволюционном русском праве эта теория нашла отражение в трудах Г. Ф. Шершеневича[[19]](#footnote-19). Суть ее состоит в том, что субъекту общей собственности принадлежит не доля в вещи и не доля в праве собственности, а доля в самой стоимости вещи. Но это не сама стоимость, не стоимостная оценка натурального или денежного вклада, а показатель соотношения стоимостной оценки вклада каждого сособственника со стоимостью всего имущества как частное отделения этих стоимостей. Это абстрактная величина, которая выражается в дроби[[20]](#footnote-20).

По мнению Н.Н. Мисника[[21]](#footnote-21), основное возражение, которое встретила эта теория, состояло в том, что при такой постановке вопроса неясно, кому принадлежит вещь 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 в меновой стоимости[[22]](#footnote-22).

Возражая против этого, Р.Н. Мананкова пишет, что нельзя противопоставлять вещь и ее меновую стоимость. Последняя является количественной характеристикой вещи. Поэтому если известно, что конкретные лица имеют право на определенные части в этой стоимости, вряд ли могут возникнуть сомнения в принадлежности самой вещи[[23]](#footnote-23). «Общее имущество принадлежит на праве собственности всем сособственникам одновременно»[[24]](#footnote-24). Подобные выводы представляются обоснованными, в виду того, что вещь как, материальный объект, имеет стоимостное выражение, а право на вещь, либо ее часть не ограничивается определением правомочий и кругом сособственников, оно должно быть обусловлено еще и материальным выражением.

По мнению Н.Н. Мисника необходимо оценить, во-первых, правомерность выделения понятия «право на часть стоимости вещи». По его мнению, оно имеет абстрактный характер, в связи, с чем невозможно определить природу этого права. Кроме того, Р.П. Мананкова также не раскрывает его содержания. Во-вторых, признание помимо права на вещь права на ее количественную характеристику (стоимость) указывает на наличие двух взаимосвязанных категорий, а также на невозможность противопоставления вещи и ее меновой стоимости, если не предположить, что право на меновую стоимость охватывается правом на вещь, так как само по себе право на меновую стоимость существовать не может. Оно, по сути, является эквивалентом, мерилом, но не заменителем самой вещи и права на нее. Но в этом случае вместо того, чтобы использовать лишенный юридической определенности термин «право на часть стоимости», логичнее было бы говорить о праве на часть вещи, размер которой определяется посредством отношения ее стоимости к стоимости вещи в целом. И, наконец, в-третьих, если все же допустить существование прав на части стоимости вещи, то это еще не означает принадлежности подобных прав только сособственникам. Поскольку вещные права имеют различную юридическую природу, можно говорить и о том, что обладатели различных прав на вещи имеют и различные права на их стоимость. Можно сделать вывод, что наибольшую юридическую силу имеют права на части стоимости, принадлежащие сособственникам. Но у нескольких иных титульных владельцев могут быть менее сильные права на стоимость вещи, переданные им собственником. Например, у нескольких арендаторов имущества может возникнуть право пользования по долям, в результате чего каждый из них получит и право на часть стоимости вещи, не будучи при этом сособственником. То есть обладание правами на части стоимости вещи, вопреки мнению сторонников теории доли в стоимости вещи, еще не указывает на субъектов права собственности, а уж тем более на само содержание и природу права, которая остается неясна[[25]](#footnote-25).

С данными выводами надлежит согласиться, поскольку в действительности стоимостное выражение вещи и сама вещь являются неразрывными. Стоимость вносит конкретику в понятие вещи и представляется одной из ее количественных характеристик, упорядочивая тем самым отношения сособственников к ней. Стоимостное выражение охватывается вещью и соответственно правами на нее. Однако существования права на часть стоимости вещи представляется сомнительным в виду многообразия вещных прав и соответствующих правомочий, которые не могут существовать без вещи.

Именно выяснение стоимости доли лица в общем имуществе «определяет количество материальных ценностей, принадлежащих участникам общей собственности»[[26]](#footnote-26).

Н.Н. Мисник справедливо указывает, что для раскрытия подлинного содержания понятия доли следует обратиться к незаслуженно забытой теории идеальной доли в вещи. В советском праве эта теория не пользовалась популярностью и была бездоказательно названа не более чем наивной[[27]](#footnote-27). К числу сторонников этой теории в советском праве с определенной степенью условности можно отнести Д. М. Генкина. Его позиция представляется двойственной[[28]](#footnote-28). «Доле в праве, — писал он, — соответствует и доля в имуществе, являющемся объектом права общей собственности»[[29]](#footnote-29). Эта доля является идеальной, т. с. представляет собой долю в имуществе в целом, а не какую-либо конкретную часть имущества в натуре[[30]](#footnote-30).

Д.И. Мейер указывал, что каждому собственнику принадлежит идеальная доля вещи, материальная же часть каждого сохозяина не может быть определена. «Право общей собственности предполагает реальную нераздельность вещи, но не в том смысле, чтобы вещь не могла подлежать разделу: поэтому-то общее право собственности и называется римскими юристами dominium plurium pro indiviso. В каждой материальной частичке вещи, подлежащей общему праву собственности, 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 сообща с другими лицами, pro indiviso, может принадлежать половина, треть, четверть вещи, словом, ее идеальная доля, но не указать, которая именно часть вещи принадлежит ему)[[31]](#footnote-31).

Данная теория нашла свое отражение и в работах крупного ученого Н. Н. Товстолес[[32]](#footnote-32). Положения теории можно найти в работах зарубежных и отечественных юристов, а также в зарубежном и отечественном законодательстве, например, в проекте российского Гражданского уложения.

Критикуя указанную теорию, Г.Ф. Шершеневич писал: «Затруднения не устраняются, когда за каждым из общих собственников признается право на идеальную долю в материальной вещи, так как вещь подлежит только материальному делению, а не идеальному. Притом совокупность прав на идеальные доли не определяет еще принадлежности материальной вещи».

Справедливо опровергая указанные аргументы, Н.Н. Мисник отмечает, что, во-первых, если вещь может быть поделена материально, то ее можно поделить и идеально. Приведенный выше отрывок из сочинения Д.И. Мейера прекрасно иллюстрирует механизм этого деления. Во-вторых, совокупность прав на идеальные доли, вопреки мнению Г.Ф. Шершеневича, говорит и о принадлежности материальной вещи. Если за сособственником закреплена во владение и пользование определенная, строго фиксированная часть объекта общей собственности, т.е. материальная вещь, то принято говорить о реальной доле[[33]](#footnote-33). Но это уже в строгом смысле не доля, так как подлинная доля как бы «разлита» во всей вещи. В данном случае теряется смысл идеальной доли. Правомочия по владению, пользованию и распоряжению, на реальную долю замыкаются на единственном собственнике. Локализация доли в одной части означает ее выдел, раздел вещи либо лишь техническое закрепление во владение и пользование, а, следовательно, и потерю правомочий на нее остальными сособственниками. Однако идеальность доли не противополагается ее материальности, а, напротив, подразумевает ее. Доля материальна, так как материальна сама вещь, в которой она существует[[34]](#footnote-34). Но доля в то же время идеальна, так как выделяется в вещи не путем указания на ее реальную часть, а путем мысленного, абстрактного деления вещи. Доля идеальна, поскольку не представляет собой реальную часть вещи, т.к. охватывает все ее принадлежности, и одновременно материальна, поскольку существует в материальной вещи. То есть доля идеальна, но не материальна.

В силу материальности вещи идеальная доля может быть объектом любого вещного права[[35]](#footnote-35). Необходимо оценить, какова же природа права субъекта общей собственности на долю и каково его соотношение с правом общей собственности.

Так, М.В. Зимелева указывает на отсутствие полноты правомочий сособственников в рамках доли, в отличие от установленных законом правомочий собственника целой вещи, однако, по ее мнению, сособственник имеет определенную долю права на общую вещь и в пределах доли может осуществлять ряд собственнических полномочий независимо от других собственников[[36]](#footnote-36).

Д.М. Генкин пишет, что сособственник осуществляет в отношении принадлежащей ему доли в общем имуществе правомочия собственника[[37]](#footnote-37).

Н.Н. Мисник, не соглашаясь с таким выводом, указывает, что правомочия собственника можно осуществлять лишь в отношении материального объекта[[38]](#footnote-38).

Но Д.М. Генкин в то же время отмечает, что в отношении доли сособственник обладает лишь правом распоряжения, т.к. правомочия владения и пользования не могут быть применены к абстрактной доле, не имеющей материального обличия[[39]](#footnote-39).

С данным выводом следует согласиться, т.к. правомочия по владению и пользованию в рамках доли могут быть реализованы посредством использования материальной вещи, на которую эта доля спроецирована.

Касаемо определения правомочий каждого из сособственников М.Г. Маркова считает, что сособственники обладают всеми правомочиями в отношении общей собственности (конкретного объекта материального мира). Имеется в виду реальная вещь. В отношении доли сособственники обладают правом распоряжения, за исключением ситуации, когда четко соотносится доля стоимости с долей в имуществе[[40]](#footnote-40).

Р.П. Мананкова, считает, что помимо полного состава правомочий собственника в отношении вещи сособственникам также принадлежит и право преимущественной покупки[[41]](#footnote-41).

Несмотря на многообразие теорий о природе права общей долевой собственности, неясным остается вопрос об обладании сособственниками в отношении вещи исключительными либо относительными правами собственности. В виду необходимости получения согласия от сособственников при осуществлении правомочий собственника представляется справедливым предположить, что сособственник в отношении всей вещи имеет относительные права, т.к. не может по своему усмотрению осуществлять свои права собственника.

Зарубежный ученый Жюллио де ла Морандьер признает право собственности сособственника на долю[[42]](#footnote-42). Е.А. Суханов считает долю в праве собственности объектом ее обладателя[[43]](#footnote-43).

Однако, по мнению Н.Н. Мисника, объектом права собственности может быть лишь материальный объект, а не субъективное право, а тем более — часть права, не имеющая материального выражения[[44]](#footnote-44).

Интересным представляется вывод о принадлежности каждому из сособственников в общей долевой собственности права собственности на определенную долю общего имущества в концепции В.Ф. Маслова.

Каждый участник общей собственности, писал он, имеет «право собственности не на какую-то определенную часть (реальность) вещи, а на все имущество в целом (на всю вещь)»[[45]](#footnote-45).

С подобными выводами трудно согласиться, поскольку правом собственности на вещь охватывается, и право собственности на долю.

Р.П. Мананкова, справедливо указывает, что объект должен быть один. В ее понимании объектом выступает все общее имущество. Доля удовлетворяет критериям объекта права собственности материальности и индивидуальной определенности[[46]](#footnote-46).

Индивидуализация доли, возможна на основании количественной характеристики. Доля представляется в качестве объекта права собственности и не тождественна самой вещи.

Анализ природы права общей долевой собственности позволяет сделать вывод о том, что доля вещи представляется объектом права собственности. В связи с чем, в ст. 128 ГК РФ надлежит включить долю в общей собственности в качестве разновидности объектов гражданских прав. Данное позволит признать за обладателем доли имущественные права и обеспечит гарантированную законодательством их защиту.

По мнению Н.Н. Мисника, доля представляет собой идеальную, мысленную, абстрактную часть материальной вещи[[47]](#footnote-47).

Исходя из этой теоретической конструкции, можно сделать вывод, что субъект общей собственности имеет на нее право собственности и не имеет аналогичного права на доли остальных сособственников. Владение и пользование всей вещью одним из сособственников представляет собой владение и пользование как своей долей, так и долями остальных сособственников, передавших ему на время эти правомочия в силу связывающих их обязательств. Поэтому каждый из участников общей собственности, как обладатель субъективного права собственности, находится в абсолютном правоотношении со всеми третьими лицами, в том числе и с остальными сособственниками, с которыми его объединяет особая правовая связанность, состоящая в том, что в единой вещи существуют как объекты прав собственности отдельного участника — доли, так и необходимость осуществления действий по владению, пользованию и распоряжению вещью.

1.2 Основания возникновения и прекращения права общей долевой собственности

При долевой собственности каждому из ее участников принадлежит определенная доля в праве на имущество. Она традиционно выражается в виде дроби или в процентах. При этом, учитывая имущественный характер права собственности, доля в праве собственности может пониматься и как право на часть стоимости имущества. Па практике право долевого собственника часто выражается указанием на определенную долю в самом имуществе (например, право на ту или иную долю квартиры). Право на долю в имуществе не есть право на часть имущества. Если эта доля не выделена в натуре, является абстрактной долей, речь идет именно о долевой собственности. Само имущество при долевой собственности на конкретные части не делится и представляет собой единый объект права всех его собственников[[48]](#footnote-48).

При общей совместной собственности определения долей не производится. Доли определяются лишь в случае раздела имущества или выдела из него долей.

Общая собственность является долевой, если в силу прямого указания закона не предусмотрено образование совместной собственности. Поэтому перечень отношений, в рамках которых существует совместная собственность, ограничен. В совместной собственности может находиться имущество супругов (ст. 256 ГК), имущество членов крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 257 ГК), квартира, приватизированная членами одной семьи (ст. 2 Закона о приватизации жилищного фонда).

Основания возникновения общей собственности (как долевой, так и совместной) разнообразны. По общему правилу, она возникает в случаях, когда по основаниям, предусмотренным законом, в собственность нескольких лиц поступает физически или юридически неделимая вещь (т.е. вещь, которая не может быть физически разделена без изменения или утраты своего назначения - например, автомобиль или вещь, физически делимая без изменения своего назначения, но раздел, которой прямо запрещен по закону, - например, особо ценные коллекции предметов искусства).

Основаниями приобретения общей собственности, в частности, выступают: приобретение вещи несколькими лицами по договору (купли-продажи, мены, дарения, приватизации жилой квартиры, ренты и др. - п. 2 ст. 218 ГК), наследование вещи несколькими наследниками (абз. 2 п. 2 ст. 218 ГК), создание вещи (п. 1 ст. 218 ГК), ее совместная переработка (ст. 220 ГК), приобретение в собственность плодов, продукции, доходов от использования законными владельцами общего имущества (абз. 2 п. 1 ст. 218 ГК), приобретательная давность (если имуществом как своим собственным открыто, добросовестно и непрерывно владели несколько лиц - ст. 234 ГК), клад, найденный одним лицом на земельном участке, в здании, строении, ином имуществе другого лица (поступает в собственность обоих в равных долях - п. 1 ст. 233 ГК), совместная находка вещи (ст. 228 ГК), переход заложенного имущества в собственность владельцев облигаций с залоговым обеспечением (ст. 27.3 Федерального закона от 22 апреля 1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»)[[49]](#footnote-49). Общим (на праве долевой собственности) могут быть имущество инвестиционного фонда для учредителей доверительного управления (Федеральный закон от 29 ноября 2001 г. №. 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»)[[50]](#footnote-50) и земельные участки (Закон об обороте земель сельскохозяйственного назначения[[51]](#footnote-51)).

Наряду с правомочиями владения и пользования в содержание права общей собственности входит правомочие распоряжения имуществом, находящимся в собственности нескольких лиц. В цивилистической литературе широко распространена точка зрения, что только правомочие распоряжения характеризует право собственности как абсолютное, отделяет его от иных вещных и всех обязательственных прав. В дореволюционной доктрине не было определено право распоряжения как таковое, обычно оно описывалось через его содержание. Д.И. Мейер считал, что "право распоряжения заключается в праве прекращения и разъединения права собственности, разъединения навсегда (речь идет, надо полагать, об отчуждении) или на известное время (временное отчуждение, например аренда). Следовательно, по праву распоряжения, собственник может уничтожить вещь, подвергнуть ее отчуждению, заключить относительно ее ту или иную сделку и т.д."[[52]](#footnote-52). Например, К.П. Победоносцев писал, что "право распоряжения есть, ...во-первых, право производить в составе вещи всякие изменения соответственно тому или другому назначению или употреблению, по своей воле. Во-вторых, право распоряжения... состоит во власти отчуждать имущество в пределах, законом означенных, и отдавать оное в пользование другому"[[53]](#footnote-53). Более скупо определение Шершеневича Г.Ф., указывавшего, что "распоряжение дает возможность совершения различных, возмездных и безвозмездных, сделок"[[54]](#footnote-54). В советский период развития цивилистической мысли ситуация не изменилась. Например, Р.О. Халфина указывает, что описание отдельных основных элементов правомочия распоряжения (совершать сделки, уничтожать вещь, потребляя ее) не может заменить общего определения этого правомочия, однако собственного определения не дает[[55]](#footnote-55). Генкин Д.М. определил правомочие распоряжения как право собственника своим волевым актом устанавливать те или иные правоотношения с другими лицами по поводу принадлежащих ему вещей[[56]](#footnote-56). По мнению Д.Ф. Еремеева, распоряжение представляет собой юридически урегулированное общественное отношение между людьми по определению целевого назначения и способа использования продуктов и средств производства, т.е. правомочие собственника совершать по поводу принадлежащих ему вещей сделки по отчуждению, залогу, передаче их в пользование третьим лицам и т.п., а также действия по уничтожению вещей в процессе производительного или личного потребления[[57]](#footnote-57). С.М. Корнеев в праве распоряжения видел обобщенное выражение множества субъективных прав, принадлежащих собственнику, которые объединяет в обеспеченную и дозволенную законом возможность продать, подарить, сдать внаем или иным образом определить юридическую судьбу своей вещи[[58]](#footnote-58). Наиболее абстрактным представляется определение А.А. Ерошенко, который считает, что "право распоряжения есть предоставленная законом собственнику возможность устанавливать, изменять и прекращать правоотношения по поводу принадлежащего ему имущества или право собственника определять судьбу своей вещи"[[59]](#footnote-59). Суммируя вышесказанное, можно сказать, что большинство авторов в праве распоряжения видят либо право совершать с имуществом юридически значимые действия - сделки, либо уничтожать имущество в процессе потребления[[60]](#footnote-60).

Распоряжение и пользование имуществом, равно как право распоряжения и право пользования, тесно связаны между собою, поэтому следует согласиться, что когда собственник сам осуществляет пользование и распоряжение, то вопрос о том, что относится к пользованию, а что к распоряжению, носит отвлеченный характер и практического значения не имеет[[61]](#footnote-61). Однако это не означает, что в ряде случаев возможно совпадение распоряжения и пользования[[62]](#footnote-62), поскольку это все-таки самостоятельные правомочия, несмотря на то, что выступают элементами одного субъективного права. Поэтому, на наш взгляд, уничтожение потребляемых вещей при использовании их полезных свойств есть пользование, поскольку стоимость утрачиваемого увеличивает стоимость того, для чего осуществляется использование (т.е. происходит смена формы), при обычном же уничтожении потребляемых или непотребляемых вещей осуществляется распоряжение вещью. Также мы считаем, что осуществление права распоряжения возможно не только в форме сделок, но и иных юридических актов, например актов органов государственной и муниципальной власти, влекущих изменение юридической судьбы собственного имущества. Несмотря на то, что они являются актами распоряжения имущества такого же собственника, как физическое или юридическое лицо, признавать их сделками оснований нет. Резюмируя вышесказанное, представляется возможным дать собственное определение права распоряжения как установленной законом возможности собственника в своем интересе и по собственной воле актами устанавливать, изменять и прекращать правоотношения по поводу принадлежащего ему имущества[[63]](#footnote-63).

В п. 1 ст. 246 ГК РФ закреплено общее правило, что распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Это означает, что для отчуждения или уничтожения имущества требуется согласие всех сособственников. Несогласие хотя бы одного из сособственников парализует возможность совершения указанных действий, т.е. принцип большинства при решении данных вопросов не применяется. Следует особо отметить, что размер доли в данном случае значения не имеет. Однако в соответствии с действующим законодательством судебное рассмотрение спора, возникшего в связи с распоряжением общим имуществом, не допускается, о чем свидетельствует буквальное толкование норм ч. 1 ст. 246 и ч. 1 ст. 247 ГК. В ч. 1 ст. 247 ГК содержится указание на то, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом; в ч. 1 ст. 246 ГК РФ указания на возможность обращения в суд при недостижении согласия нет. Обе нормы являются императивными, поэтому стороны в соглашении между собой не могут изменить указанного положения, т.е. ограничить возможность обращения в суд за установлением порядка владения и пользования общим имуществом, и наоборот, предусмотреть судебный порядок разрешения спора при отчуждении или уничтожении имущества[[64]](#footnote-64).

Теперь целесообразно рассмотреть механизм реализации права сособственника распорядиться своей долей в праве долевой собственности с соблюдением права преимущественной покупки (мены, ренты) других сособственников. Желая произвести отчуждение своей доли и определившись с ценой и прочими условиями отчуждения (например, формой и сроками оплаты) независимо от того, найден ли потенциальный приобретатель, собственник обязан известить своих сособственников о данных условиях в письменной форме. Законом не установлены какие-то особые требования к такому извещению. Это может быть обычное письмо, телеграмма, факс, письмо с извещением. Однако впоследствии могут возникнуть проблемы при доказывании факта извещения, поэтому предпочтительно произвести его при участии нотариуса. В соответствии со ст. 86 Основ законодательства о нотариате[[65]](#footnote-65) передача различных по своему содержанию заявлений является нотариальным действием, которое обеспечивает официальное подтверждение, в нашем случае, факта уведомления сособственников об отчуждении доли в праве общей долевой собственности. Таким образом, передача через нотариуса данного заявления будет являться доказательством выполнения предусмотренных законом требований о соблюдении преимущественного права покупки (ст. 250 ГК РФ). Заявление, которое просят нотариуса передать, представляется ему в количестве экземпляров, соответствующем количеству сособственников, плюс один, который остается у нотариуса. После передачи заявления по просьбе лица, подавшего заявление, ему может быть выдано свидетельство о передаче заявления (ч. 2 ст. 86 Основ), в котором указывается содержание переданного заявления, а также, в необходимых случаях, содержание и дата поступившего ответа на это заявление либо сведения о том, что ответ в установленный срок не поступил. Выдача свидетельства о передаче заявления является самостоятельным нотариальным действием, подтверждающим факт передачи информации определенному лицу.

Заявление сособственника может быть передано лично нотариусом лицу, которому заявление предназначено, как по месту жительства, так по месту нахождения (или работы), но обязательно под расписку. Уведомление может быть передано по почте с обратным уведомлением либо с использованием телефакса, компьютерных сетей и иных технических средств. В последнем случае заявление передается вместе с сопроводительным письмом нотариуса, в котором должны быть указаны срок для ответа и адрес, по которому ответ должен быть направлен[[66]](#footnote-66).

В случае неполучения ответа по истечении тридцати дней, если отчуждается доля в праве собственности на недвижимое, и десяти дней - на движимое имущество, участник вправе произвести отчуждение постороннему лицу. До окончания указанного срока участник вправе распорядиться своей долей только в том случае, если получит отказ других сособственников. Законодатель прямо не определяет, в какой форме должен быть высказан отказ. Логично предположить, что в письменной, поскольку и извещение осуществляется в такой форме. Мы полагаем, что подобный ответ чрезмерно прямолинеен, ведь сущность извещения заключается в своего рода легитимации действия отчуждающего сособственника, т.е. он получает разрешение продавать свою долю. Как известно, полномочие должно быть выдано в той форме, которая необходима для совершения сделки. Поэтому и отказ от преимущественного права может быть выдан в той же форме, которая требуется для заключения сделки по отчуждению имущества (напомним, что форма может определяться родом имущества или лицами). В любом случае этот вопрос требует своего законодательного решения, как, например, в отношении отчуждения доли в недвижимом имуществе. В соответствии с п. 1 ст. 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"[[67]](#footnote-67) к заявлению о государственной регистрации могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, или нотариально заверенные. В этом случае государственная регистрация права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с момента извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности[[68]](#footnote-68).

Открытым остается вопрос: какое правовое значение имеет это извещение. Некоторые авторы считают его односторонней сделкой - офертой, которой сособственник предлагает приобрести свою долю другим участникам общей долевой собственности. Например, Э.П. Гаврилов пишет, что "смысл извещения состоит не в том, что продавец извещает остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю третьему лицу, а в том, что он предлагает каждому из остальных участников купить ее у него. Значит, такое извещение является односторонней сделкой - офертой, и последствия его определяются ст. ст. 155, 435 и 436 ГК"[[69]](#footnote-69). С таким мнением трудно согласиться, поскольку предложение, которое может быть расценено как оферта, должно обладать таким существенным признаком, как направленность, т.е. оно должно выражать намерение лица считать себя заключившим договор с адресатом на указанных в нем условиях в случае положительного ответа[[70]](#footnote-70).

Нарушить право преимущественной покупки возможно только при отчуждении доли в праве общей долевой собственности на движимое имущество, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 24 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. При отсутствии таких документов регистратор отказывает в государственной регистрации. Он же проверяет соблюдение тридцатидневного срока на ответ сособственников, и если к заявлению о государственной регистрации не приложены документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, регистратор прав обязан приостановить государственную регистрацию до истечения месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, если на день подачи заявления о государственной регистрации такой срок не истек.

В случае несоблюдения нормы ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки любой другой участник долевой собственности вправе требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя. Тем самым установлен особый случай замены лица в обязательстве, о котором, как ни странно, практически не пишут, рассматривая данный институт гражданского права[[71]](#footnote-71).

Требовать перевода на себя прав и обязанностей другие сособственники вправе и в тех случаях, когда отчуждающий долю уменьшил цену или изменил прочие условия отчуждения. Размер и характер такого изменения значения не имеют. Подобное правило, кстати, служит препятствием для занижения цены по договору в целях уменьшения налогооблагаемой суммы, поэтому сособственники "вынуждены" продавать доли за реальные суммы, а не указанные в актах инвентаризации. Последнее, о чем необходимо упомянуть, это срок исковой давности. Законом установлен сокращенный срок подачи такого иска в три месяца (п. 3 ст. 250 ГК РФ), однако исчисление его следует вести по общим правилам, т.е. с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права преимущественной покупки отчуждаемой другим участником доли, а не с момента совершения сделки по отчуждению, так как нормами гл. 16 ГК не установлены специальные правила исчисления срока исковой давности (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

Известно, что выдел доли из общего имущества является одним из неотъемлемых правомочий участника общей долевой собственности, регулированию которого посвящена ст. 252 ГК РФ. Следует отметить, что содержание названой статьи с принятием ГК 1995 г. было дополнено, в частности, п. 4, в адрес которого высказываются критические замечания на страницах юридической литературы. Так, Ю.К. Толстой пишет, что "абзац 2 п. 4 ст. 252 формулирует правило, которое в известном смысле является отступлением от идеи, заложенной в п. 1 ст. 246 ГК". Ученого смущает та часть нормы, которая дает суду право и при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить компенсацию и, таким образом, исключить его из числа собственников. Ю.К. Толстой полагает, что "ныне суд может определить лишь порядок владения и пользования, но не распоряжения общей собственностью"[[72]](#footnote-72). Такая позиция полностью поддерживается Г.Д. Отнюковой, по мнению которой "норма, дающая возможность суду исключать сособственника из числа участников права общей собственности против его воли, наделяет суд не свойственной ему функцией: вместо защиты прав истца суд исключает его из состава субъектов общей собственности"[[73]](#footnote-73).

Из смысла п. 3 ст. 252 ГК следует, что если участники долевой собственности не желают продолжать общность, то они решают вопрос о разделе общего имущества или выделе доли по соглашению, а в случае недостижения согласия один из них вправе требовать выдела своей доли в судебном порядке. Возможность обращения управомоченного в суд обычно рассматривается в качестве третьего элемента субъективного гражданского права, т.е. как возможность привести в действие аппарат государственного принуждения. Другое явление мы наблюдаем в случае обращения участника долевой собственности в суд с требованием выдела его доли. Такое требование не вытекает из нарушения субъективного права. Право требования выдела доли в судебном порядке следует рассматривать как дополнительное правомочие участника общей долевой собственности в случае недостижения соглашения о способе и условиях раздела общего имущества и выдела доли (п. 3 ст. 252), а не как возможность обратиться в суд за защитой нарушенного права[[74]](#footnote-74). Участникам долевой собственности дается выбор: достигнуть самим соглашения по поводу раздела общего имущества или выдела доли одного из участников или одному из сособственников придется обратиться в суд с требованием выдела своей доли. Принадлежащее сособственнику правомочие на судебный выдел доли входит в состав его права общей долевой собственности как субъективного права[[75]](#footnote-75). Судебное решение по выделу доли будет являться таким же юридическим фактом, как и соглашение участников, влекущим изменение в существующем правоотношении. Это будет как раз тот случай, когда "закон в определенных случаях предоставляет суду право совершать действия, имеющие значение одного из юридических фактов, с которыми связано преобразование правоотношения"[[76]](#footnote-76). Поэтому судебный выдел доли по требованию одного из участников обладает материально-правовым, а не процессуально-правовым значением.

Участники долевой собственности, осуществляя раздел общего имущества или выделяя долю одного из них путем соглашения, действуют своей волей и в своем интересе, и они свободны в установлении своих прав и обязанностей (п. 2 ст. 1 ГК). Право на судебный выдел доли по требованию одного из сособственников также является формой осуществления правомочия на выдел доли, но лишь в случае недостижения соглашения между участниками. Цель судебного органа - решить спорную ситуацию, которая не была разрешена самими сособственниками путем соглашения. Поэтому нельзя согласиться с таким толкованием нормы п. 4 ст. 252 ГК, будто суд "распоряжается общей собственностью"[[77]](#footnote-77). Закон, если можно так выразиться, "уполномочивает" суд осуществить выдел доли одного из участников, при этом ГК РФ не содержит предписания о том, каким образом суд должен это сделать. При анализе судебной практики мы убедимся, что суд обладает достаточно широкими полномочиями при осуществлении выдела доли по требованию сособственника. Суд вправе установить новые права вместо прежних, к примеру, если участник долевой собственности обладал долей в праве, то после судебного решения он может стать собственником части имущества или по усмотрению суда ему может быть присуждена компенсация. Отсюда следует, что участники долевой собственности должны будут полностью признать и подчиниться решению суда, так как сами не смогли достичь соглашения по поводу раздела общего имущества или выдела доли одного из них, хотя такая возможность у них имелась.

Анализ правил ст. 252 ГК и судебной практики по выделу доли участника общей собственности позволяет выделить следующие важные положения.

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками. По предписанию ГК выплата компенсации вместо выдела его доли в натуре участнику долевой собственности остальными допускается с его согласия (абз. 2 п. 4 ст. 252), на что обращает внимание судебная практика. Так, ФАС Поволжского округа при вынесении Постановления по делу указал, что выплата компенсации вместо выдела в натуре доли одного из собственников допускается только при наличии волеизъявления этого собственника на выдел своей доли из общего имущества. В данном случае волеизъявление отсутствует. В Постановлении также указывается и такое немаловажное положение, что принудительное выделение доли одного из участников долевой собственности ГК РФ не предусмотрено, в связи с чем иск правомерно отклонен[[78]](#footnote-78).

На практике иногда имеют место случаи неправильного толкования и применения предписания п. 4 ст. 252 ГК. Истица, считая, что доля ответчика в общем имуществе незначительна и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, т.к. из АЗС не может быть выделена 1/4 доли, она неделима, ответчик достиг пенсионного возраста и признан нетрудоспособным как имеющий инвалидность второй группы, обратилась на основании ст. 252 ГК с требованием передать в собственность истицы 1/4 доли АЗС. Суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, мотивируя тем, что соглашения о способе и условиях раздела общего имущества АЗС между сторонами не достигнуто, выдел в натуре 1/4 указанного имущества невозможен, поскольку АЗС является сложной неделимой вещью, доля ответчика в общем имуществе незначительна. В связи с этим требование истицы о признании за ней права собственности на долю ответчика в размере 1/4 и выплате денежной компенсации ответчику является обоснованным и подлежит удовлетворению. Суд апелляционной инстанции отменил решение суда. ФАС Поволжского округа указал, что выплата участнику компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия; суд может при отсутствии согласия обязать остальных участников выплатить ему компенсацию при наличии трех обстоятельств (незначительность доли, невозможность реального выдела, отсутствие существенного интереса в использовании имущества). Кроме того, суд подчеркнул, что нормы п. 3 и п. 4 ст. 252 ГК и п. 36 Постановления Пленумов ВС и ВАС РФ № 6/8 применяются при предъявлении в суд одним из участников долевой собственности требования о выделе своей доли из общего имущества[[79]](#footnote-79).

Из вышеприведенных примеров можно сделать вывод, что при судебном выделе доли участника общей собственности учитывается согласие на компенсацию, и если против денежной компенсации выделяющийся собственник возражает, то судебный процесс должен заканчиваться отказом в выделе имущества в натуре с сохранением за ним права на долю в общей собственности.

Условия, при которых суд может и при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию, прямо перечислены законодателем: а) доля собственника незначительна, б) не может быть реально выделена, в) он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества (абз. 2 п. 4 ст. 252). Данное положение ГК получает дальнейшее развитие в п. 36 Постановления Пленумов ВС и ВАС РФ № 6/8 и, более того, усиливается выражением: "В исключительных случаях суд может и при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников выплатить ему компенсацию". В этом же пункте Постановления дается толкование понятию "существенный интерес". Он 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. Указанные правила применяются судами и при разрешении спора о выделе доли в праве собственности на неделимую вещь. В отдельных случаях с учетом конкретных обстоятельств дела суд может передать неделимую вещь в собственность одному из участников, имеющему существенный интерес в ее использовании, независимо от размера долей остальных участников с компенсацией последним стоимости их доли.

Понятие "незначительной доли" ни законом, ни судебной практикой не раскрывается. Но можно привести пример, который дает нам В.Н. Литовкин, говоря о доле в жилом помещении: "бесконечные идеальные доли в общей собственности множества субъектов - части квартиры, где доля собственника катастрофически не совпадает с реальными размерами занимаемой им фактически общей с остальными сособственниками площади; ...в однокомнатной квартире, где доля реально не может быть выделена собственнику, или в многокомнатной квартире, где доля настолько незначительна, что не соответствует размеру какого-либо жилого помещения в ней"[[80]](#footnote-80).

Для того чтобы показать, что суд прежде всего учитывает обстоятельства, указанные в п. 4 ст. 252, приведем пример из практики Верховного Суда РФ, из которого следует, что при разрешении конкретного дела положения п. 4 ст. 252 не приняты во внимание судом, признавшим право собственности на 2/3 доли дома за И. и возложившим на нее обязанность выплатить компенсацию ответчикам. Как установлено судом, ответчики не были согласны на выплату денежной компенсации за их долю и долю несовершеннолетней М. в упомянутом доме, т.к. имеют существенный интерес к данному наследственному имуществу. Вопрос о возможности реального раздела дома суд оставил без обсуждения. По заключению экспертов, проводивших судебно-строительную экспертизу, разделить спорную часть дома с выделением ответчикам доли и отдельную квартиру возможно[[81]](#footnote-81). Из данного постановления следуют важные выводы: а) выплата компенсации вместо выдела доли в натуре допускается только с согласия самого участника, б) разрешая дело, суд принимает во внимание все три перечисленные в п. 4 ст. 252 обстоятельства в совокупности.

Итак, вышеизложенное позволяет прийти к следующим выводам:

1) право на судебный выдел доли является дополнительной формой осуществления права участником долевой собственности в случае недостижения соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли;

2) судебный выдел доли по требованию участника долевой собственности имеет значение юридического факта для изменения существующего правоотношения общей собственности и всегда носит материально-правовой характер;

3) ГК РФ исходит из вещного эффекта правомочий участников долевой собственности, это оказывает влияние на то, что судья, осуществляя выдел доли, обладает полномочием создавать новые права взамен прекращающихся (например, установить право индивидуальной собственности на часть общего имущества, соразмерной доле выделяющегося участника общей собственности, другому участнику может присудить денежную компенсацию);

4) способ, при котором суд может и при отсутствии согласия выделяющегося собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию, является лишь самым крайним и наименее желательным вариантом; такой способ может быть использован судом только при наличии тех обстоятельств, которые перечислены в абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК (доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и он не имеет существенного интереса).

Присутствие нормы абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК о том, что суд может и при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию, является оправданной.

Исходя из изложенного, можно сделать следующие выводы в отношении природы и механизма движения общей долевой собственности.

1. В силу своей «неполноты» в сравнении с классическим правом собственности общая долевая собственность определена в двух правовых значениях - условном (собирательном) и сущностном.

Условное (собирательное) значение связано с наличием в ней не только абсолютных, но и не свойственных праву собственности относительных элементов (соглашение между сособственниками, право преимущественной покупки и т.п.). Таким образом, она предстает абсолютно-относительным правоотношением двух или более лиц в отношении материального и идеальных объектов (долей).

В сущностном (узком) значении право общей долевой собственности есть абсолютное не вещное имущественное право (право собственности) двух или более лиц на свои идеальные доли единой материальной вещи.

1. Материальная вещь предстает фундаментом, на котором формируются правоотношения общей собственности, однако непосредственного права собственности на нее нет как у сособственников, действующих сообща, так и у каждого из них в отдельности. Поэтому когда сособственники определяют порядок владения и пользования общей вещью или отчуждают ее, каждый из них реализует свое право собственности на долю в этой вещи посредством договорных правоотношений (например, при отчуждении вещи требуется общее согласие сособственников и сам договор об отчуждении).
2. Право собственника на идеальную долю реализуется непосредственно в правомочии распоряжения ею. Правомочия пользования проявляется в соглашениях сособственников. Правомочия владения и пользования вещью опосредованы и составляют производное вещное право сособственника.

4. В абсолютно-относительных правоотношениях общей долевой собственности имеет место два вида объектов - общая вещь и идеальная доля каждого из сособственников. В силу различных прав на них правомочия владения, пользования и распоряжения оказались рассредоточенными непосредственно или в трансформированном виде между сособственниками как целым, а также между ними как относительно самостоятельными субъектами.

Целесообразно в этой связи дополнить перечень объектов гражданских прав включением в ст. 128 ГК РФ доли вещи.

1. Так как фундаментом общей собственности является материальная вещь, без которой общая собственность не возникает, полагаем невозможным применение модели общей собственности к абсолютным имущественным отношениям не вещного характера (ценные бумаги, доли в уставных капиталах коммерческих организаций).

# Глава 2 Отдельные виды права общей долевой собственности

# 

# 2.1 Особенности общей собственности в договорах долевого строительства жилых домов, квартир, нежилых помещений

На практике нередко заключаются договоры, которые называются «о совместном строительстве», «о сотрудничестве», «о долевом участии в строительстве» и другие, под которыми подразумевается простое товарищество[[82]](#footnote-82). Связано это с тем, что «при быстрых темпах развития сектора услуг, соответственно, стремительно растет число и значение договоров, ... которые сочетают в себе элементы двух или более известных видов договоров»[[83]](#footnote-83). Для признания какого-либо соглашения подпадающим под регулирование гл. 55 ГК РФ необходима совокупность таких элементов, как соединение вкладов и совместная деятельность, направленная на достижение единой для сторон цели. Встречное обязательство может стать общецелевым при наличии соответствующего соглашения, такое изменение договора возможно в том случае, если на момент изменения цель совместной деятельности не достигнута и у сторон остается возможность для участия в совместном процессе ее достижения»[[84]](#footnote-84).

Самым острым вопросом при долевом участии в строительстве объектов недвижимости, встречающимся на практике, представляется распределение помещений в построенном объекте. Если это встречный договор, то исполнение одной стороной всех своих обязанностей дает ей право требовать передачи именно того количества помещений, которое указано в договоре. Ссылки другой стороны на существенное увеличение стоимости строительства не должны приниматься во внимание, так как такое увеличение должно было стороной разумно предвидеться, и в этом случае ст. 451 ГК РФ не применима, как это вытекает из судебной практики. Если же это соглашение о совместной деятельности, то каждый товарищ несет расходы и убытки, связанные с совместной деятельностью, пропорционально стоимости его вклада в общее дело. Соглашение, освобождающее кого-либо из товарищей от этой обязанности, ничтожно. Однако если убытки причинены простому товарищу одним из товарищей, последний и должен их возмещать. Ю.В. Романец приводит в качестве примера - дело, по которому суд кассационной инстанции указал: «поскольку удорожание строительства вызвано действиями одного из участников, просрочившего передачу строительных материалов, именно он должен возмещать причиненные этим убытки)[[85]](#footnote-85).

Судебная практика достаточно твердо стоит на той позиции, что при определении долей участников надо учитывать в соответствующей пропорции размер их вклада. В информационном письме Высшего Арбитражного Суда РФ от 20 мая 1993г. содержится рекомендация, основанная на ст.24 ЖК, ориентироваться прежде всего на сложившуюся стоимость на момент распределения жилплощади и рассчитывать долю «в пределах переданных ранее средств». По мнению К.И. Скловского, это «значительно понизило роль договора в определении объема прав сторон»[[86]](#footnote-86). Указанная практика подвергалась критике и другими исследователями[[87]](#footnote-87). Однако, подобный подход полностью соответствует действующему законодательству. Так, ст.24 ЖК прямо устанавливает, что «жилая площадь в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений и организаций, распределяется для заселения между участниками строительства пропорционально переданным ими средствам».

Сегодня регулирование взаимоотношений участников строительства - это предмет не жилищного, а гражданского законодательства.

Отношения долевого участия основаны на договоре о совместной деятельности. Доли в построенном объекте недвижимости должны определяться по правилам, регулирующим общую собственность. В соответствии со ст.245 ГК доли участников долевой собственности считаются равными, если они не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников. 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. Специального определения соотношения долей участников строительства в законодательстве не закреплено. Следовательно, определение долей должно быть урегулировано соглашением.

Высший Арбитражный Суд РФ, принимая во внимание положения Гражданского кодекса, указал: «не перечисление стороной по договору на участие в строительстве дополнительных денежных средств при удорожании строительства дает право другой стороне передать в натуре квартиры, стоимость которых эквивалентна взносу участника договора»[[88]](#footnote-88). Подобный вывод обоснован при отсутствии соглашения сторон.

Однако имеется судебная практика, придерживающаяся иного мнения и отдающая предпочтение договору[[89]](#footnote-89). Например, в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24.03.08г. №6592/07 указывается: «Согласно ст. 310 ГК РФ одностороннее изменение условий обязательства не допускается. Певнесение ОНЦ РАМП платежей в счет долевого участия в строительстве само по себе не лишает его прав дольщика в отношении 22 процентов общей площади ... Суду необходимо выяснить правовые основания требования о праве на долю, превышающую установленную договором»[[90]](#footnote-90). В судебных актах указывается, что изменение стоимости строительства не могло быть признано существенным изменением обстоятельств. «Арбитражный суд без достаточных оснований изменил вклад заказчика в строительство жилого дома, оцененный обеими сторонами в договоре. Соглашение участников о размерах вкладов в общее имущество является существенным условием договора простого товарищества. У суда не было оснований для изменения этого условия по требованию одной стороны. Также неправомерно внесено изменение в условие договора о распределении долей в общем имуществе заказчика и подрядчика. Согласно ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Такое распределение предусмотрено в договоре. Ссылка арбитражного суда на пропорциональное внесенной доли распределение имущества необоснованна»[[91]](#footnote-91).

В договоре простого товарищества переплетены вещные и обязательственные отношения. Квалифицируя договоры простого товарищества, суды считают передачу квартир исполнением заказчиком своих обязательств. Однако, как указывалось, участники товарищества не могут требовать исполнения в свою пользу. То есть речь должна идти не о том, сколько должен передать дольщику застройщик, в каком объеме он должен исполнять договорную обязанность, а о том, каков размер доли конкретного участника в созданном общем имуществе.

Дискуссионным представляется и вопрос о том, должен ли суд отдавать предпочтение распределению долей, установленному договором, или же фактическому объему финансирования строящегося объекта. Для распределения общих расходов необходимость определения долей может возникнуть и в период действия договора. В этом случае, как отмечает Ю.В. Романец, необходимо установить, надлежаще ли товарищи исполняют свои обязанности. «Установленное договором соотношение долей действует постольку, поскольку стороны не нарушают его условий. Поэтому, если договор надлежаще выполняется, доли сторон в общем имуществе можно признавать в соответствии с его условиями, а не исходя из фактического соотношения вкладов на тот или иной момент»[[92]](#footnote-92).

Интересной представляется ситуация, когда не все участники надлежаще исполнил и свои обязательства, вложенные ими средства не покрывают затрат на строительство причитающихся им по договору квартир. Следовательно, недостающие средства вложены другими участниками. Возникает вопрос о возможности признания права на долю, профинансированную товарищем сверх договора.

К.И. Скловский считает, что «общий риск для всех товарищей не позволяет увязывать возникающие имущественные права со стоимостью (себестоимостью) объекта строительства. Действительно, если риск является общим для всех, то и риск увеличения стоимости сверх планируемой делится на всех, и этот факт не должен влечь пересмотра размера прав, т.е. доли в общем имуществе»[[93]](#footnote-93). Это подтверждается и судебной практикой. Например, Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ, который, не соглашаясь с решением суда, уменьшившим по мотиву удорожания строительства долю участника совместного строительства, полностью внесшего обусловленный договором взнос, указал: «все расходы в период строительства дома по договору о совместной деятельности покрываются за счет взносов участников строительства, если иной порядок не определен договором, а недостающие суммы раскладываются пропорционально их взносам в общее имущество»[[94]](#footnote-94).

Из указанного правила нередко делается противоположный вывод. Так, например, АОЗТ перечислило АООТ предусмотренную договором сумму, соответствующую стоимости 6 квартир. АООТ, сославшись на неполное финансирование участником своей доли в строительстве, которая определялась им, исходя из стоимости площади на момент выделения квартир (превышающей в связи с удорожанием строительства договорную), а также свое право передавать дольщику квартиры в пределах ранее перечисленных средств, согласилось выделить лишь одну квартиру. Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ указал, что все расходы в период строительства дома по договору о совместной деятельности покрываются за счет взносов участников строительства, если иной порядок не определен договором, а недостающие суммы раскладываются между участниками пропорционально их взносам в общее имущество. «Таким образом, инвестиционные затраты истца должны соответствовать фактической стоимости шести квартир на момент окончания строительства. При таких обстоятельствах Арбитражному суду следовало определить точную долю истца в финансировании строительства, проверив расчет окончательной стоимости 1 квадратного метра площади в построенном доме на момент выделения жилья, и, исходя из этого, определить число квартир, подлежащих передаче»[[95]](#footnote-95). В примере, приведенном К.И. Скловским, обращает на себя внимание то, что нельзя весь риск увеличения стоимости строительства возложить только на одну из сторон договора, риск должен быть общим. Если риск общий, то отказ товарища от участия в дополнительных расходах должен уменьшить его долю в пользу участников, которые сделали дополнительные вклады. Подобное изменение возможно, если оно предусмотрено соглашением всех участников долевой собственности (п.2 ст. 245 ГК РФ). М.И. Брагинский считает, что в подобном случае сторона, понесшая дополнительные затраты, может возместить их путем предъявления соответствующего обязательственного требования. На размер передаваемой в собственность другой стороне это влияния оказать не может[[96]](#footnote-96). В ответ на это Ю.В. Романец вполне резонно замечает, что «не следует, сознательно нарушать эквиваленто - возмездный баланс имущественных интересов сторон, чтобы потом его восстанавливать»[[97]](#footnote-97). Предусмотренное договором простого товарищества соотношение долей в общем имуществе обусловлено, по его мнению, соблюдением определенных договорных условий. При нарушении этих условий решающее значение должна иметь оценка фактически внесенного вклада[[98]](#footnote-98). Подтверждением может быть П.2 ст. 1042 ГК РФ, устанавливающий общее правило - вклады товарищей предполагаются равными. Иное может следовать из договора или фактических обстоятельств. Фактически отказ одного из товарищей нести расходы в размере, соответствующем его доле, установленной договором, можно расценивать как конклюдентные действия, свидетельствующие о том, что он согласен на уменьшение доли. Установленные доли не всегда точно соответствуют фактически построенным квартирам. Соглашение о соотношении квартиры и доли представляется предварительным соглашением участников долевой собственности о ее разделе, предполагающее надлежащее исполнение обязательств. Необходимо распределять квартиры пропорционально вложенным средствам.

В.П. Гринев считает, что до принятия 30 декабря 2004г. Федерального закона №214-ФЗ[[99]](#footnote-99) действующим гражданским законодательством не регулировалось участие граждан и юридических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости[[100]](#footnote-100).

Однако с подобным выводом нельзя согласиться, в силу того, что ранее отношения по строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости регулировались нормами именно гражданского законодательства и положениями о договоре простого товарищества в связи с отсутствием специального федерального закона. Сегодня подобный федеральный закон принят и действует, он во многом урегулировал имевшие ранее место разночтения, принципиально по - иному, в отличие от договора простого товарищества, отрегулировал переход права собственности, однако и он оставил за рамками своего регулирования ряд принципиальных вопросов.

Как отмечено В.П. Гриневым', договор участия граждан и юридических лиц в долевом строительстве в первую очередь регулирует экономические отношения по выполнению работ. Т.е. должник обязуется не что-либо дать, а что-либо сделать. Выполнение работы направлено на достижение определенного результата, имеющего конкретное вещественное и обособленное от исполнителя выражение.

Однако это утверждение противоречит положениям закона, а именно Ч.4 СТ.4 Закона, в соответствии с которыми застройщик обязан передать конкретный объект недвижимости согласно проектной документации и в строго определенные сроки. Таким образом, на застройщике лежат две основные обязанности - строительство многоквартирного дома, и передача согласованного объекта недвижимости участнику.

Основной отличительной чертой договора простого товарищества и долевого участия в строительстве является то, что при долевом участии в строительстве участник с оплатой взноса не приобретает право собственности на объект строительства, поскольку до его фактической передачи он находится в собственности застройщика[[101]](#footnote-101).

Договор участия граждан и юридических лиц в долевом строительстве регулирует отношения по строительству многоквартирных домов и иных объектов недвижимости[[102]](#footnote-102). При этом к иным объектам недвижимости в соответствии с Законом относятся гаражи, объекты здравоохранения, общественного питания, предпринимательской деятельности, торговли, культуры и иные объекты недвижимости, за исключением объектов производственного назначения.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 года Г2214-Ф3 договор об участий[[103]](#footnote-103) в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости определяет как такой договор, по которому одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости (объект долевого строительства) и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости[[104]](#footnote-104).

К положительным моментам Закона можно отнести то, что в договоре четко определяется объект недвижимости согласно проектно-сметной документации, от которой застройщик не имеет права отклониться, в противном случае это повлечет расторжение договора с возмещением убытков участнику долевого строительства. Так же четко определяется срок передачи объекта и главное - его цена, которая включает в себя возмещение всех затрат застройщика и оплату его услуг. Вопросы об увеличении или уменьшении доли участника в связи с переплатой или недоплатой взноса не могут возникнуть, как, например, это было ранее при заключении договора простого товарищества. Все вопросы, связанные с изменением цены и соответствующих условий, а также пролонгации сроков передачи объекта в собственность участника, подлежат регулированию договором. На отношения участника и застройщика в части качества передаваемого объекта распространяется действие Закона «О защите прав потребителей», если объект носит некоммерческое назначение. В частности, при отступлении застройщиком от условий договора, касающихся качества объекта, участник вправе потребовать: безвозмездного устранения недостатков, соразмерное уменьшение цены, возмещение расходов на устранение недостатков, а также просто расторгнуть договор с последующим возложением на застройщика требований об уплате процентов и внесенных денежных средств.

Строительство объекта завершается получением застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию объекта с последующей его передачей участнику. С этого момента в случае принятия объекта регистрируется переход права собственности участника на объект при условии полной оплаты цены договора.

Основной новеллой Закона является попытка законодателя защитить интересы участников долевого строительства посредством возложения на застройщика обязанности по регистрации договора долевого участия в строительстве в органе, осуществляющем государственную регистрацию объектов недвижимости. Так, при регистрации права собственности застройщика на незавершенный строительством объект этот объект автоматически считается находящимся в залоге всех участников долевого строительства.

Право общей долевой собственности при долевом участии в строительстве многоквартирных жилых домов является структурно-сложным, развивающимся явлением.

С момента заключения договора участники долевого строительства приобретают абсолютное не вещное имущественное право участия, содержанием которого является право на получение в собственность определенной жилой площади. С передачей ему этой площади право участия трансформируется в право собственности на это жилое помещение и право на идеальную долю общих объектов и мест пользования (лифт, крыша, коридоры и др.).

Для усиления гарантий права участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов необходимо внести в ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» изменения, указав, что только участники долевого строительства приобретают право залога на жилые помещения в многоквартирном доме до передачи их в собственность участникам. Залоговые отношения возникают в силу закона.

# 

# 2.2 Право общей долевой собственности на жилые дома и помещения

После окончания строительства, сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию и регистрации права собственности дольщиков возникают новые актуальные вопросы по поводу управления приобретенной недвижимостью.

В юридической литературе кондоминиум обычно определялся как одна из форм общей собственности на недвижимое имущество (жилые помещения), при которой каждый обитатель здания, состоящего из множества самостоятельных частей, имеет в собственности самостоятельную часть и долю в общей неделимой собственности (холлы, коридоры и т.д.). Первое, чем удивлял Закон о кондоминиуме в жилищном фонде, это определением понятия "кондоминиум". Закон определил кондоминиум как комплекс недвижимого имущества с особым правовым режимом. Это определение почти дословно заимствовано из не очень удачного российского закона, и оно не соответствует общепринятому значению этого слова, которое широко используется в экономике и праве различных государств. Под кондоминиумом обычно понимают не недвижимое имущество, а его правовой режим - особую форму общей собственности.

Согласно ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме. Это - межквартирные лестничные площадки, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши, механическое, электрическое и иное оборудование, а также земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства. В случае если собственниками дома не выбран способ управления им, то орган местного самоуправления путем открытого конкурса проводит отбор управляющей компании.

В соответствии с положениями ст. 291 Гражданского кодекса РФ собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользованием квартирами и общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья). Товарищество признается некоммерческой организацией и ранее действовало в соответствии с законом о товариществах собственников жилья. В новый Жилищный кодекс РФ, в раздел VI включены статьи, определяющие порядок создания и деятельности ТСЖ. Тем самым отпала необходимость в специальном федеральном законе, в связи, с чем указанный закон утратил силу с 1 марта 2005г.

По определению, установленному в статье 135 ЖК РФ, товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

Правоспособность товарищества собственников жилья появляется с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация ТСЖ осуществляется в соответствии с законодательством о регистрации юридических лиц[[105]](#footnote-105).

В дальнейшем ТСЖ должно произвести регистрацию права общей собственности на имущество в многоквартирном доме. Размер долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме определяется в соответствии со статьей 37 ЖК РФ; такая доля пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на помещение, принадлежащее собственнику. То есть если собственник продает свою квартиру, то к покупателю переходит не только право собственности на эту квартиру, но и право собственности на принадлежавшую продавцу долю в праве общей собственности на имущество дома. При этом собственник не вправе производить выдел этой доли или ее отчуждение.

Согласно ст.248 ГК РФ 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.

Для достижения уставных целей ТСЖ вправе заниматься хозяйственной деятельностью. Так ТСЖ вправе:

* осуществлять строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества в многоквартирном доме;
* сдавать в аренду, в наем части общего имущества в многоквартирном доме;
* В соответствии с требованиями законодательства в установленном порядке надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме;
* получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации[[106]](#footnote-106).

Все доходы, полученные от хозяйственной деятельности товарищества, используются для оплаты общих расходов.

На сегодня в действующем законодательстве не решен вопрос об определении идеальной доли члена ТСЖ в праве общей собственности на вновь построенные объекты недвижимости на земельном участке, находящемся под многоквартирным домом, или доли в праве общей собственности на пристройки, надстройки. Не определена обязанность ТСЖ по определению этих долей и их последующей регистрации за каждым членом ТСЖ. Фактически, как и в ранее действовавшем законодательстве, продолжает существовать двойственная собственность на многоквартирный дом. Более того, согласно положениям гражданского законодательства ТСЖ как юридическое лицо, обладающее правоспособностью с момента осуществления постройки дополнительных объектов недвижимости, приобретает на них право собственности. Эти объекты фактически не находятся в общей долевой собственности членов ТСЖ, за счет этих объектов их доли не увеличиваются. Члены ТСЖ выступают лишь учредителями ТСЖ, да и то не все, а лишь те, которые приняли участие в его организации. Не ясно и то, в каких случаях члены ТСЖ могут определить свои идеальные доли в общем имуществе ТСЖ[[107]](#footnote-107).

В целях устранения образования параллельных управляющих организаций в многоквартирных жилых домах, которые создают сложности и противоречия, следует в ЖК РФ закрепить правовой статус товарищества собственников жилья (ТСЖ), членство в котором носило бы обязательный характер.

Обязательное участие в ТСЖ предопределяется нахождением в собственности жилого помещения.

# 

# 2.3 Право собственности на имущество и его трансформации в браке и при фактических брачных отношениях

В Семейном кодексе (далее СК РФ) отсутствует определение брака как конкретного юридического факта и одного из главных институтов семейного права. Как подчеркивается в современной юридической литературе, отсутствие законодательно установленного определения брака связано с тем, что брак является сложным комплексным социальным явлением, находящимся под воздействием не только правовых, но и этических, моральных норм, а также экономических законов, что ставило бы под сомнение полноту определения брака только с правовых позиций, тем более что «духовные и физические элементы брака, безусловно, не могут регулироваться правом»[[108]](#footnote-108).

Брак в юридическом смысле есть соединение мужчины и женщины, освещенное общественным сознанием, т.е. получившее юридический характер. Но недостаточно смотреть на брак с одной только юридической стороны: это был бы взгляд односторонний. Брак, без сомнения, заключается по договору: им возбуждается договорное, обязательное отношение, в котором и жена и муж взаимно принимают на себя обязанности; брачный союз производит отношения и по имуществу.

С государственной регистрацией заключения брака закон связывает возникновение между супругами не только личных, но и имущественных отношений. Имущественные отношения между супругами практически все и достаточно подробно регламентированы Семейным кодексом Российской Федерации (далее - СК РФ)[[109]](#footnote-109).

М.В. Антокольская, последовательно исследуя правовые теории брака как договора, как таинства и как института особого рода, приходит к выводу, что «соглашение о заключении брака по своей правовой природе не отличается от гражданского договора. В той части, в какой оно регулируется правом и порождает правовые последствия, оно является договором». При этом брак во внеправовой сфере может расцениваться вступающими в брак «как клятва перед богом или как моральное обязательство, или как чисто имущественная сделка»[[110]](#footnote-110). Данная теория корреспондирует с нормами семейного законодательства в части заключения брачного договора, регулирующего имущественное отношения супругов.

Одной из новелл Семейного кодекса РФ, введенного в действие с 1 марта 1996 г., является именно договорное правовое регулирование имущественных отношений супругов.

Ранее имущество, приобретенное супругами в период брака на общие средства, безусловно, становилось объектом общей совместной собственности. Режим нажитого в браке имущества не мог быть изменен по соглашению супругов, поскольку норма ст.20 КоБС РСФСР носила императивный характер. Теперь в законе закреплена диспозитивная норма. "Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества", - гласит п.1 ст.256 ГК РФ. Семейный кодекс, развивая упомянутое положение, вводит деление режима имущества супругов на законный и договорный.

Таким образом, общее имущество супругов может возникнуть как в силу закона, так и в силу договора. В первом случае режим собственности будет совместный, а во втором - долевой.

Законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Совместной собственностью супругов согласно П.1 ст. 34 СК РФ является имущество, нажитое супругами во время брака, заключенного в установленном законом порядке. Совместная собственность супругов представляется бездолевой. Доли могут быть определены только при разделе собственности, что автоматически влечет за собой прекращение совместной собственности, т.е. ее трансформацию в общую долевую.

К имуществу, нажитому супругами во время брака (общему имуществу супругов), относятся доходы каждого из супругов от трудовой, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуального труда; полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и т.д.).

Общим имуществом супругов являются также приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства. Законодатель, давая определение общего имущества супругов, опирался, в частности, на выводы судебной практики. Любой из супругов в случае спора не обязан доказывать факт общности имущества, если оно нажито во время брака, поскольку в силу закона (п.1 ст.34 СК РФ) существует презумпция совместной собственности супругов. Право супругов на общее имущество является равным и не зависит от размера вклада в приобретение этого имущества. Для отнесения того или иного имущества к общей совместной собственности супругов имеют значения два аспекта: во-первых, имущество должно быть приобретено супругами во время брака за счет общих средств супругов; во-вторых, имущество должно поступить в собственность обоих супругов в период брака (по безвозмездным сделкам).

В имущественных правоотношениях супругов имеет значение вопрос о времени и источниках приобретения имущества. Во всех правовых системах, как правило, различается имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак (добрачное имущество) и имущество, приобретенное ими в период брака.

По этому вопросу Пленум ВС. РФ разъяснил: «общей совместной собственностью супругов является любое нажитое ими в период брака движимое и недвижимое имущество, которое может быть объектом права собственности граждан, независимо от того, на имя кого из супругов оно было приобретено или внесены денежные средства[[111]](#footnote-111)».

Па практике возникает вопрос: нужно ли включать в состав совместной собственности акции, приобретенные одним супругом, в том числе при приватизации предприятия по льготной подписке. В данном случае мнения отечественных юристов-правоведов разделяются. Одни склоняются к мысли, что если эти ценные бумаги были получены супругом в результате его трудового участия на приватизированном предприятии в период брака, то они являются совместным имуществом супругов. Если же они были приобретены, хотя и во время брака, но на наличные средства супруга или причитаются ему за трудовое участие в работе предприятия до вступления в брак, они не должны включаться в общее имущество супругов, т.к. не были нажиты ими в период брака.

Если общим имуществом являются акции, облигации, лотерейные билеты и т.п., то и дивиденды и выигрыши по ним тоже относятся к совместной собственности супругов. И наоборот, если акции, иные ценные бумаги, доли в уставном капитале коммерческих организаций, составляют личную собственность одного из супругов, то и доходы, получаемые им от использования этих имущественных прав, также являются его личной собственностью. Однако подобный вывод не согласуется с положениями СК РФ, в частности со ст.34, согласно которой к совместному имуществу относятся доходы каждого из супругов от предпринимательской деятельности. Из буквального толкования закона на практике получается, что супруг до регистрации брака имел долю в уставном капитале коммерческой организации, получал соответствующие дивиденды и продолжил их получать после регистрации брака, однако до брака эти дивиденды были его личной собственностью, а после брака трансформировались в совместную собственность. Подобное положение не справедливо и ущемляет права супруга, собственника доли, но, исходя из положений гражданского законодательства, дивиденды фактически представляют собой плоды от использования доли, и, следовательно, являются, как и доля, личным имущественным правом супруга собственника независимо от того, получал ли он их до или в период брака. В связи с этим по нашему мнению, необходимо конкретизировать положения ст.34 СК РФ, а именно - определить, что является доходами от предпринимательской деятельности, во избежание судебных споров и несправедливых решений.

В судебной практике давно было рассмотрено дело, когда муж выиграл уже после развода по лотерейному билету автомашину. Его бывшая жена нашла записную книжку, в которой содержались сведения о дате приобретения и номер билета. Это позволило установить, что билет был куплен в период брака. Поэтому он был признан судом общим имуществом супругов, а следовательно, общей собственностью была признана и полученная по нему автомашина. Мужу пришлось выплатить бывшей жене половину ее стоимости[[112]](#footnote-112) Приведенная правовая ситуация неоднозначна, носит оценочный характер и опирается не на нормы семейного законодательства, в соответствии с которыми автомашина, по нашему мнению, должна была остаться в личной собственности мужа, а на внутреннее убеждение суда. Данное утверждение вытекает из того факта, что мнения ученых расходятся относительно установления момента, с которого доходы каждого из супругов становятся их общей собственностью. Так И.М.Кузнецова считает, что доходы включаются в состав общего имущества супругов с момента начисления, по мнению В.А. Рясенцева - с момента передачи в бюджет семьи, а с точки зрения Е.А. Чефрановой — с момента их фактического получения. Таким образом, в момент фактического получения выигрыша семейные отношения были прекращены, а следовательно, и купленная на него автомашина стала личной собственностью мужа, поскольку покупка лотерейного билета сама по себе не гарантировала выигрыша, а сам билет не представлял на тот момент имущественное право.

Право собственности супругов на имущество в период брака может претерпевать соответствующие трансформации. Оно может быть полностью или в определенной части преобразовано из совместной собственности в долевую или раздельную собственность. При заключении брачного договора определенное имущество может поступать в общую долевую собственность, часть оставаться в совместной, а часть поступать в раздельную собственность. При определенных обстоятельствах имущество может поступать в раздельную собственность одного из супругов и в период брака. Право личной собственности на добрачное имущество может трансформироваться в долевую собственность в случае производства соответствующих улучшений имущества, увеличивающих его стоимость. Указанные трансформации права собственности неизбежны в каждой семье, однако их правовое регулирование и разграничение не всегда представляется простой задачей в силу неоднозначности жизненных ситуаций и слабой их законодательной закрепленности в нормах семейного права.

Диспозитивные нормы семейного законодательства позволяют недобросовестным супругам использовать закон в своих корыстных целях, а судам толковать его расширительно, имея возможность отступать от декларативных принципов равенства прав супругов на совместное имущество. Так, например, судом может быть неоднозначно решена ситуация, в которой один из супругов в период брака приобрел имущество по безвозмездной сделке и намеренно обратил его в свою личную собственность, тогда как второй супруг просто не был включен в договор социального найма квартиры, но фактически там проживал и в последующем не принял участия в приватизации квартиры. В случае если супругом, чьи права ущемлены, в дальнейшем не будут приняты меры по оспариванию в судебном порядке договора передачи квартиры, то он рискует остаться без права совместной собственности на спорную квартиру. Суд же без инициирования подобного процесса со стороны ущемленного супруга подобный вопрос не будет рассматривать. А последующая реализация третьим лицам спорной квартиры окончательно сведет к нулю шансы ущемленного супруга на приобретение права совместной собственности на нее.

Неоднозначно в юридической литературе рассматривается вопрос с земельными участками, поступающими в безвозмездную собственность граждан. С одной стороны, СК РФ признается совместная собственность супругов на имущество независимо от того, на чье имя это имущество оформлено, но, с другой стороны, в силу ст. 36 СК РФ имущество, полученное по безвозмездным сделкам, не входит в состав совместной собственности, а принадлежит каждому из них. Возможен и такой вариант: супруги могли пользоваться земельным участком задолго до его оформления в собственность, например на предоставленном в бессрочное пользование участке ими мог быть построен жилой дом или же на участке, выделенном супругу - члену садового, дачного товарищества, супруги вырастили сад и возвели строения. Наконец, оформленный в порядке безвозмездной приватизации в собственность одного из супругов земельный участок мог осваиваться за счет общих средств и труда обоих. Отнесение имущества в подобных ситуациях к совместной либо раздельной собственности супругов является оценочным и разрешается судом исходя из конкретных обстоятельств дела.

Особый правовой режим установлен для земель и имущества крестьянского (фермерского) хозяйства. В силу ст. 33 СК РФ раздел имущества крестьянского (фермерского) хозяйства производится по правилам, предусмотренным ст.257 и 258 ГК РФ и Законом «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». К такому хозяйству применяется принцип неделимости имущества. Это означает, что при выходе из хозяйства одного из его членов земельный надел и основные средства (техника, инвентарь, строения) разделу и выделу не подлежат. Приходящийся на долю выделяемого пай компенсируется ему в денежном выражении. Срок выплаты компенсации не может превышать пяти лет. Таким образом, ни земельный участок, ни жилой дом не подлежат разделу в натуре между супругами-фермерами. Суд может лишь определить порядок пользования домом и частью участка, необходимой для нормальной эксплуатации строения. При прекращении крестьянского (фермерского) хозяйства в связи с выходом из него всех его членов или по иным основаниям общее имущество подлежит разделу по правилам ст. 252 и 254 ГК РФ[[113]](#footnote-113). Т.е. происходит трансформация права собственности из совместной в долевую либо раздельную в зависимости от ситуации.

Правовая коллизия содержится и в п.4 ст.38 СК РФ, согласно которой суд вправе признать имущество, приобретенное в период раздельного проживания, когда супруги прекратили ведение общего хозяйства в связи с фактическим распадом семьи, собственностью каждого из них. При рассмотрении соответствующих требований суду необходимо установить момент фактического прекращения семейных отношений и привести мотивы, по которым те или иные вещи, нажитые супругами до расторжения брака в установленном законом порядке, не могут быть включены в состав общей совместной собственности, что на практике не всегда удается осуществить, так как в семейном законодательстве отсутствует соответствующая норма. Однако от этого напрямую зависит режим собственности.

При разделе некоторых объектов права собственности возникают проблемы, связанные с тем, что не все виды имущества могут быть разделены в натуре, существуют так называемые неделимые вещи. К таковым относятся вещи, раздел которых невозможен без изменения их назначения или без несоразмерного ущерба их хозяйственному назначению (ст. 133 ГК РФ). Жилой дом подлежит разделу в натуре, когда на долю каждого выделяющегося сособственника может быть выделена изолированная часть дома с отдельными входами либо имеется техническая возможность перестроить эти части так, чтобы они стали изолированными[[114]](#footnote-114). В Семейном кодексе сохранено традиционное положение о том, что право на общее имущество супругов принадлежит также супругу, который в период брака осуществлял ведение домашнего хозяйства, уход за детьми или по другим уважительным причинам не имел самостоятельного дохода. К другим уважительным причинам относятся болезни, служба в армии и иные обстоятельства. Однако семейным законодательством защищены интересы только лиц, зарегистрировавших брак, а лица, состояние в фактических брачных отношениях, подобной правовой защиты не имеют, что, по нашему мнению, несправедливо и нуждается в доработке.

Одним из основных принципов действующего семейного законодательства Российской Федерации является признание лишь брака, заключенного в органах записи актов гражданского состояния (п. 2 ст. 10 СК РФ). По общему правилу, только зарегистрированный в установленном законом порядке брак порождает те права и обязанности, в том числе в отношении имущества, которые предусмотрены законом для супругов. Законодательство большинства других государств также признает лишь брак, оформленный в установленном порядке, т. е. зарегистрированный в наделенных соответствующими полномочиями государственных или муниципальных органах либо совершенный по определенному религиозному обряду, если законы данной страны приравнивают религиозный брак к зарегистрированному светскому. Вместе с тем всегда существовали так называемые фактические брачные отношения - подобный брачному союз мужчины и женщины, обладающий, за исключением оформления его в установленном порядке, всеми признаками брака: физическое сожительство на постоянной основе, совместное проживание и ведение домашнего хозяйства. Фактическая семейная жизнь, даже длительная, но без соответствующей регистрации брака, не порождает совместной собственности на имущество. В подобных случаях может возникнуть общая долевая собственность лиц, которые общим трудом или средствами приобрели какое-то имущество. Их имущественные отношения будут регулироваться не семейным, а только гражданским законодательством. По этому вопросу Пленум ВС РФ разъяснил[[115]](#footnote-115), что спор о разделе имущества лиц, проживающих семейной жизнью без регистрации брака, должен разрешаться не по правилам Семейного кодекса, а по нормам Гражданского кодекса об общей собственности, если между ними не установлен иной режим этого имущества. Раздел имущества в этом случае производится по правилам ст. 252 ГК РФ, то есть суд должен оценить вклад каждого в создание собственности, при этом должна учитываться степень участия этих лиц средствами и личным трудом в приобретении имущества, поскольку общей совместной собственностью супругов является лишь то имущество, которое нажито ими во время брака, заключенного в установленном законом порядке.

Право совместной собственности может возникнуть у фактических супругов лишь на жилое помещение, в котором оба они прописаны (зарегистрированы) и которое они приватизировали в совместную собственность, а также на некоторые другие виды имущества, если фактические супруги образовали крестьянское (фермерское) хозяйство или вступили в него. Ни на какое иное совместно нажитое имущество право совместной собственности за фактическими супругами признано быть не может.

Причем отношения фактических супругов по поводу имущества крестьянского хозяйства и приватизированного жилого помещения подлежат регулированию не семейно-правовыми, а гражданско-правовыми нормами о совместной собственности.

По общему правилу, к отношениям лиц, состоящих в фактическом браке, по поводу совместно нажитого имущества применяются нормы гражданского законодательства. Это вытекает из содержания п.2 ст.244 ГК РФ: общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. Данному положению соответствует судебная практика, сложившаяся после 8 июля 1944 г.: споры об общем имуществе лиц, не состоявших в зарегистрированном браке, разрешаются на основании норм гражданского законодательства о долевой собственности, а не норм семейного законодательства о совместной собственности, и доли таких лиц должны определяться в зависимости от степени участия сторон в приобретении общего имущества. И это несмотря на то, что в силу лично-доверительного характера отношений между фактическими супругами они в действительности владеют и пользуются имуществом сообща, без определения долей, т. е. так, как это происходит при режиме совместной собственности.

Признание имущества, приобретенного фактическими супругами, их долевой, а не совместной собственностью, разумеется, невыгодно тому, кто после прекращения совместной жизни заявляет требования об этом имуществе, причем невыгодно по целому ряду причин.

Во-первых, при разделе имущества между фактическими супругами их доли определяются исходя из размера средств или труда, вложенных каждым из них в приобретение либо создание той или иной вещи, и необходимо доказать сам факт и размер этого вложения (степень участия). При этом из-за отсутствия регистрации брака труд по ведению домашнего хозяйства не учитывается в обязательном порядке, а заработная плата и иные доходы фактических супругов от трудовой, предпринимательской, интеллектуальной деятельности не являются их общим имуществом.

Во-вторых, для признания имущества находящимся в общей (хотя бы долевой) собственности требуется доказать не сам факт состояния в фактических брачных отношениях, а приобретение данного конкретного имущества на средства или при трудовом участии обоих фактических супругов. Само по себе совместное проживание без регистрации брака не имеет юридического значения и не создает общности имущества.

Даже если лица, состоящие в фактических брачных отношениях зарегистрировали брак, имущество, приобретенное ими во время совместной жизни, но до регистрации брака, не будет признано общим имуществом супругов. Разрешая спор супругов о праве собственности на такое имущество, суд, как было сказано, должен руководствоваться не положениями семейного законодательства, а нормами гражданского законодательства об общей долевой собственности и определить долю каждой из сторон в зависимости от степени ее участия в создании общей собственности.

Выделение этой проблемы отдельным параграфом продиктовано колоссальным ростом семей «гражданского брака». Конечно, гражданские супруги, прожив 10-15 лет вместе, имеют большое количество общего имущества, и это необходимо урегулировать.

Решить эту проблему возможно, распространив действие норм СК РФ, касающихся режима собственности супругов, на лиц, не состоящих в зарегистрированном браке по принципу факта совместного проживания, ведения общего хозяйства, совместного воспитания детей.

# 

# 2.4 Право общей собственности крестьянско-фермерских хозяйств

Принятие нового Закона о крестьянском (фермерском) хозяйстве - это новый шаг по пути модернизации правового регулирования отношений с участием КФХ. Действие в Российской Федерации самостоятельного Закона о крестьянских хозяйствах обусловлено несколькими причинами. В числе первых можно назвать то, что крестьянские хозяйства, как уже было сказано, были воссозданы в начале аграрной реформы, и для их организации требовалась определенная правовая база. Другими причинами являются особый состав крестьянских хозяйств, специфика имущественных отношений и (в определенной степени) организации работ в таком хозяйстве. Родственные отношения между членами хозяйства являются определенным препятствием для установления Законом достаточно жесткого, формального подхода к организации отношений между участниками КФХ, как это предусмотрено для коммерческих организаций. В то же время, поскольку хозяйство создается для ведения товарного производства, получения прибыли, права участников такой деятельности и гарантии получения доли доходов каждым из членов хозяйства должны быть обеспечены законом.

Закон содержит ряд специальных норм об организации хозяйства, правовом режиме имущества и порядке деятельности хозяйства. На граждан, ведущих крестьянское хозяйство, участвующих в гражданских, земельных, финансовых и иных правовых отношениях, в равной мере распространяются нормы отраслевого законодательства

Статья 6 Закона определяет состав и правовой режим имущества хозяйства. Данная статья в целом касаемо правового режима согласована с положениями ст. 257 Гражданского кодекса РФ, которая определяет, что имущество принадлежит членам хозяйства на праве совместной собственности, если соглашением между ними не установлено иное. Соглашение же позволяет трансформировать право собственности из совместной в долевую.

Согласно ст. 6 Закона в совместной собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства находятся предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный земельный участок, насаждения, 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. Гражданским кодексом установлено, что плоды, продукция и доходы, полученные в результате деятельности крестьянского (фермерского) хозяйства, являются общим имуществом членов крестьянского (фермерского) хозяйства. Кроме того, ГК РФ определено, что плоды, продукция и доходы используются по соглашению между членами хозяйства. В законодательстве не решен вопрос о разграничении имущества крестьянского хозяйства и имущества ведущей это хозяйство семьи. Вопросы имущественных прав членов семьи решены ст. 256 ГК РФ и соответствующими статьями Семейного кодекса РФ. В частности, ГК РФ устанавливает, что имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлено иное. Кроме того, упомянутой статьей ГК РФ установлено, что 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. 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.

При этом ГК РФ устанавливает, что правила определения долей супругов в общем имуществе при его разделе и порядок такого раздела устанавливаются законодательством о браке и семье.

Статьи Семейного кодекса развивают это положение ГК РФ, а также утверждают имущественные права иных членов семьи. При этом Семейный кодекс Российской Федерации (ст. 33) указывает на то, что права супругов владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, являющимся совместной собственностью членов крестьянского (фермерского) хозяйства, определяются ст. 257 и 258 Гражданского кодекса Российской Федерации, Таким образом, можно сделать вывод о том, что при определении правового режима имущества супругов, являющихся членами одного крестьянского хозяйства, законодательством о браке и семье отдается приоритет статьям ГК РФ, регулирующим имущественные отношения в крестьянском хозяйстве. В целом, на наш взгляд, при образовании КФХ супругам следует установить, какое имущество, находящееся в совместной собственности, должно войти в состав имущества хозяйства, и по возможности точно определить это в соглашении (см. ст. 4 настоящего Закона).

В целом основу хозяйственной деятельности КФХ составляет именно имущество, непосредственно используемое в такой деятельности.

К имуществу крестьянского хозяйства следует применять все основные правовые положения о вещах. В состав имущества КФХ могут входить движимые и недвижимые вещи, деньги, ценные бумаги, а также другие объекты, предусмотренные законодательством. Следует обратить внимание на то, что граждане, ведущие крестьянское хозяйство, могут обладать не только правами на вещи, но и имущественными правами (права требования по договору, например).

Исходя из содержания гл. 3 Закона к имуществу КФХ следует относить как имущество, находящееся в собственности членов хозяйства, так и имущество, находящееся в пользовании участников хозяйства и включенное в производство (например, арендуемые вещи), хотя при обращении к категории «имущество фермерского хозяйства» настоящая статья и иные статьи Закона имеют в виду имущество, находящееся, прежде всего в собственности граждан - участников хозяйства. И те и другие вещи, и имущественные права имеют важное значение для успешной деятельности хозяйства. Не случайно одной из мер государственной поддержки является обеспечение доступа граждан, ведущих крестьянские хозяйства, к заемным средствам (денежным кредитам, например). Разница заключается в том, что отвечать по долгам хозяйства его участники вправе только имуществом, находящимся в их собственности.

Как справедливо отмечают С.А. Зинченко и В.В. Галов, закрепленное в законодательстве положение о признании членов фермерского хозяйства собственниками имущества, которое составляет экономическую основу хозяйства, вызывает большие сложности в научном понимании и практической реализации вещных прав хозяйства и его членов[[116]](#footnote-116).

Но их мнению, если крестьянское (фермерское) хозяйство признается субъектом предпринимательства, оно должно иметь свою имущественную основу, закрепленную за ним на определенном вещном праве. Вещное право хозяйства не может совпадать с вещным правом его членов. В действительности общая собственность членов хозяйства есть не что иное, как обычная собственность граждан. Анализ норм ГК РФ и закона о фермерском хозяйстве показывает, что имущество, закрепленное за хозяйством, принадлежит не только его членам, но и ему самому. Разделение между ними вещных прав приобретает существенное своеобразие. До принятия нового закона крестьянское (фермерское) хозяйство не выступало по отношению к его членам (участникам) особым субъектом права (таковым был глава хозяйства), поэтому, как отмечает Н.Д.Егоров[[117]](#footnote-117), не стоял вопрос, на каком праве имущество принадлежит самому хозяйству[[118]](#footnote-118).

С. Зинченко и В. Галов предложили разделить в экономическом плане имущество на его потребительную стоимость и стоимость. Потребительная стоимость - это натурально-вещественная его составляющая. Стоимость формируется за счет абстрактного труда и выявляет стоимостной эквивалент вещи. За крестьянским (фермерским) хозяйством закрепляется имущество в его натуральном (производительный капитал) и стоимостном виде. Но одновременно оно в виде доли (стоимостное выражение) закреплено за гражданами, которые одновременно являются и членами фермерского хозяйства. И то, что законодательство указывает на принадлежность имущества членам, в сущности, означает, что оно является имуществом хозяйства. Более того, сам законодатель определяет в одном месте, что имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам на праве совместной собственности (п. 3 ст.6 Закона о фермерском хозяйстве), а в другом - дает перечень объектов, входящих в состав имущества именно хозяйства[[119]](#footnote-119) (п.4 ст. 6 Закона о фермерском хозяйстве).

Положение Закона о том, что «имущество фермерского хозяйства принадлежит его членам» не конкретизировано и не ясно. Так, если представить, что имущество хозяйства принадлежит ему, то оно никак не сможет принадлежать его членам, и наоборот. При анализе ГК РФ (п.2 СТ.258) и Закона о фермерском хозяйстве (ст.9) можно сделать вывод о том, что имущество в натуральном виде принадлежит КФХ, поскольку при выходе из хозяйства одного из его членов земельный участок и средства производства разделу не подлежат. Фактически члены КВХ имеют право собственности не на реальное имущество, а на идеальные доли. Данное подтверждается положениями Закона (п.2 ст.258 ГК РФ), когда член КФХ взамен своей доли при выходе получает денежную компенсацию. Член фермерского хозяйства не является собственником в классическом смысле, об этом свидетельствуют особенности наследования имущества члена крестьянского (фермерского) хозяйства, установленные в ст. 1179 ГК РФ. Так, если наследник сам членом данного хозяйства не является, то ничего не получает в натуре, а лишь имеет право на денежную компенсацию, соразмерную доле в имуществе, находящемся в общей собственности членов хозяйства.

При прекращении предпринимательской деятельности фермерского хозяйства имущество после расчета с кредиторами подлежит разделу между его членами. Модель закрепления имущества за крестьянским (фермерским) хозяйством имеет ряд пробелов. В соответствии с положениями ст. 6 Федерального закона от 11 июня 2003 года в состав имущества фермерского хозяйства могут входить земельные участки, насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и иные сооружения, продуктивный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иная техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и иное имущество, необходимое для осуществления деятельности фермерского хозяйства. Закон не устанавливает минимальный гарантирующий интересы кредиторов размер «капитала» и его состав в крестьянском фермерском хозяйстве. Не ясен сам порядок образования имущества и его режим, не ясен момент закрепления имущества за КФХ, Не ясен вопрос разграничения прав на имущество между КФХ и его членами.

Научная литература указывает, что к имуществу, которое принадлежит членам хозяйства на праве общей собственности, отнесены не только те виды имущества, которые имеют значение средств и предметов производства, но также и жилой дом, хозяйственные постройки, то есть имущество потребительского характера[[120]](#footnote-120).

Сама по себе модель ответственности по своим обязательствам чужим имуществом, как отмечают С. Зинченко и В, Галов[[121]](#footnote-121), известна российскому гражданскому праву (ст.ст. 113,120 ГК РФ), Законодатель определил свою позицию только в отношении обязательств, возникающих из сделки (договора). Но неизвестно, каковы пределы ответственности по внедоговорным обязательствам. Не определено, кто будет отвечать, если член фермерского хозяйства причинит вред - хозяйство или сам гражданин как причинитель вреда своим личным имуществом. Не ясно, применима ли здесь по аналогии норма п. 2 ст. 1068 ГК РФ.

Не понятно, как быть, если вред причинен работником крестьянского хозяйства (не являющимся членом), Прямого указания в Законе о возложении на членов крестьянского хозяйства (как того требует ст. 1064 ГК РФ) обязанности но возмещению вреда за причинителя вреда нет. Возможно, следует использовать аналогию Закона (н.1 ст. 1068 ГК РФ), хотя достаточно спорно возложение деликтной ответственности по аналогии[[122]](#footnote-122).

Представляется, что КФХ, не имея статуса юридического лица, является полноценным участником экономического оборота.

Конструкция крестьянского хозяйства, но российскому закону имеет некоторые черты товарищества[[123]](#footnote-123), однако законодатель колеблется между двумя возможными вариантами: признать имущество крестьянского (фермерского) хозяйства только собственностью членов хозяйства или сконструировать наличие имущественного титула для самого хозяйства, что характерно для юридического лица (ст.50 ГК РФ).

Если совершение сделок в отношении имущества, находящегося в совместной собственности, представляется допустимым в силу ст.253 ГК РФ, то, как совершать сделки в отношении имущества, находящегося в общей долевой собственности членов фермерского хозяйства, ведь требуется согласие всех участников общей долевой собственности (ст. 246 ГК РФ).

Никаких специальных указаний на этот счет Закон «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» не содержит[[124]](#footnote-124).

Полагаем, что для решения рассмотренных выше проблем необходимо, синхронизировать правовую модель КФХ, устранив двойственные трактовки природы его собственности и вытекающих из нее правомочий. В рамках данного подхода следует признать КФХ особым хозяйствующим субъектом, не являющимся юридическим лицом, но обладающим ограниченной правоспособностью, позволяющей ему самостоятельно участвовать в деловом обороте под своим наименованием, обретая тем самым права, обязанности и возможность от своего имени выступать истцом или ответчиком в суде. Кроме того, члены КФХ в императивном порядке на основе договора должны определить собственность КФХ и свою долю в ней, избрать главу КФХ и наделить его исчерпывающим перечнем полномочий. Гражданско-правовую ответственность перед третьими лицами КФХ будет нести в пределах балансовой стоимости своего имущества, а в случае недостаточности средств дополнительная ответственность будет возложена на его членов.

# Заключение

Необходимо отметить, что в современных экономических и социально-политических условиях институт права общей долевой собственности нуждается в трансформационном совершенствовании, определяемом совокупностью новых методологических установок. Особое внимание среди них заслуживает доктринальное положение о том, что в реальном механизме функционирования правоотношений общей собственности возникает два объекта: вещь (вещи) и доля (доли). Причем вещь (вещи) является объектом относительного элемента права общей собственности, а доля выступает объектом абсолютного элемента права общей собственности. Вместе с тем при любом распоряжении имуществом речь должна идти о реализации непосредственно не вещного правомочия сособственников, а договорного соглашения, основанного на абсолютном имущественном нраве сособственников на идеальную долю.

Кроме того, законодателю следует учитывать, что «совмещение» абсолютного права участника общей собственности на идеальную долю и адекватную ей вещь в ходе функционирования этой собственности происходит во вторичных отношениях, а именно: при непосредственном владении и пользовании вещью конкретным сособственником. Определителем меры такого воздействия на вещь (вещи) выступает абсолютное имущественное право на долю, а само право владения и пользования вещью является исключительно одной из разновидностей производных вещных прав. Принципиальное же различие между реальной и идеальной долями в отношениях общей собственности кроется в двойственной природе вещи как товара. Поэтому объект общей собственности — вещь, как правило, предстает в качестве потребительной стоимости, а идеальная доля базируется на абстрактной стоимости и в своем фундаменте реализует ее. Картина меняется в тех случаях, когда интеграция объектов собственности приводит к возникновению нового субъекта права. Последний сособственник обладает правом собственности на потребительную стоимость и саму стоимость.

1.Вышесказанное позволяет сделать вывод, что доля вещи должна быть наряду с самой вещью признана объектом гражданских прав. В ст. 128 ГК РФ необходимо внести соответствующие изменения. Так как фундаментом общей собственности является материальная вещь, без которой общая собственность не возникает, полагаем невозможным применение модели общей собственности к абсолютным имущественным отношениям не вещного характера (ценные бумаги, доли в уставных капиталах коммерческих организаций).

2. Собственники объектов недвижимого имущества, пользуясь тем, что круг оснований, по которым вещь может поступить в общую собственность двух или более лиц, законом практически не ограничен (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. и отчуждают их другим лицам, создавая бесчисленное множество сособственников. При этом целью такого дробления может быть не столько обладание карликовой долей в праве собственности на недвижимость, сколько обход с помощью такого обладания предписаний публичного права (миграционного, налогового и др.).

С учетом изложенного предлагается ввести в ст. 244 ГК норму, которая бы ограничивала возможность собственника выделять с целью последующего отчуждения долю в праве собственности, которая по своим размерам не соответствует установленной Законом норме (жилой площади, земельного участка и т.п.) либо иным образом не соответствует принципу жизнеспособности выделяемой доли.

Ст. 244 ГК следует дополнить абзацем следующего содержания: «Не допускается выдел доли любого имущества, которая не соответствует нормам установленным федеральным законам для соответствующего вида имущества».

3.С момента заключения договора участники долевого строительства приобретают абсолютное не вещное имущественное право участия, содержанием которого является право на получение в собственность определенной жилой площади. С передачей ему этой площади право участия трансформируется в право собственности на это жилое помещение и право на идеальную долю общих объектов и мест пользования (лифт, крыша, коридоры и др.).

Для усиления гарантий права участия в долевом строительстве многоквартирных жилых домов необходимо внести в ст. 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» изменения, указав, что «только участники долевого строительства приобретают право залога на жилые помещения в многоквартирном доме до передачи их в собственность участникам. Залоговые отношения возникают в силу закона».

4. В целях устранения образования параллельных управляющих организаций в многоквартирных жилых домах, которые создают сложности и противоречия, следует в ЖК РФ закрепить правовой статус товарищества собственников жилья (ТСЖ), членство в котором носило бы обязательный характер.

Обязательное участие в ТСЖ предопределяется нахождением в собственности жилого помещения.

5. Необходимо распространить действие норм СК РФ, касающихся режима собственности супругов на лиц, не состоящих в зарегистрированном браке, по принципу факта совместного проживания, ведения общего хозяйства, совместного воспитания детей.

6. На этапе становления крестьянских хозяйств основными источниками формирования их имущества являются денежные и материальные средства членов хозяйства, банковские кредиты, дотации из бюджета, а также благотворительные взносы организаций и отдельных граждан. Со временем общая собственность крестьянского хозяйства будет умножаться за счет доходов, полученных от реализации собственной продукции, работ, услуг, доходов от ценных бумаг и иных источников, не запрещенных действующим законодательством. Будут меняться и размеры долей членов хозяйства, а придать им определённые рамки в условиях рынка практически невозможно. Ст. 6 Закона о КФХ следует дополнить ч. 3 -1 следующего содержания: «Соглашение об определении долей могут пересматриваться ежегодно».

7. До регистрации КФХ его члены в императивном порядке на основе договора должны определить собственность КФХ и размер своей доли в ней; избрать главу КФХ и наделить его исчерпывающим перечнем полномочий по управлению и распоряжению собственностью. Гражданско-правовую ответственность перед третьими лицами КФХ будет нести в пределах балансовой стоимости своего имущества, а в случае недостаточности средств дополнительная ответственность должна быть возложена на его членов.

# Библиографический список

**Нормативно-правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации [Текст]: офиц. текст. // Российская газета. –1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Текст]: [федеральный закон № 51-ФЗ, принят 30.11.1994 г., по состоянию на 13.05.2008] // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Текст]: [федеральный закон № 14-ФЗ, принят 26.10.1996 г., по состоянию на 24.04.2008] // СЗ РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) [Текст]: [федеральный закон № 146-ФЗ, принят 26.11.2001 г., по состоянию на 29.04.2008] // СЗ РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4552.
5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 138-ФЗ, принят 14.11.2002 г., по состоянию на 22.07.2008] // СЗ РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 95-ФЗ, принят 24.07.2002 г., по состоянию на 22.07.2008] // СЗ РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
7. Жилищный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 188-ФЗ, принят 29.12.2004 г., по состоянию на 13.05.2008] // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.
8. Семейный кодекс Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 223-ФЗ, принят 29.12.1995 г., по состоянию на 30.06.2008] // СЗ РФ. – 1996. – № 1. – Ст. 16.
9. О нотариате [Текст]: [основы законодательства Российской Федерации утв. ВС РФ № 4462-1, от 11.02.1993 г. по состоянию на 18.10.2007] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 10. – Ст. 357.
10. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 214-ФЗ, от 30.12.2004 г., по состоянию на 16.10.2006] // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40.
11. О крестьянском (фермерском) хозяйстве [Текст]: [федеральный закон № 74-ФЗ, от 11.06.2003 г., по состоянию на 13.05.2008] // СЗ РФ. – 2003. – № 24. – Ст. 2249.
12. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: [федеральный закон № 101-ФЗ, от 24.07.2002 г., по состоянию на 13.05.2008] // СЗ РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018.
13. Об инвестиционных фондах [Текст]: [федеральный закон № 156-ФЗ, от 29.11.2001 г., по состоянию на 06.12.2007] // СЗ РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4562.
14. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей [Текст]: [федеральный закон № 129-ФЗ, от 08.08.2001 г., по состоянию на 27.10.2008] // СЗ РФ. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3431.
15. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, от 21.07.1997 г., по состоянию на 22.07.2008] // СЗ РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594.
16. О рынке ценных бумаг [Текст]: [федеральный закон № 39-ФЗ, от 22.04.1996 г., по состоянию на 27.10.2008] // СЗ РФ. – 1996. – № 17. – Ст. 1918.

**Научная и учебная литература**

1. Антокольская М.В. Курс лекций по семейному праву. [Текст] М., Юристъ. 2003. – 602 с.
2. Ахметьянова З.А. Признаки вещных прав [Текст] // Юрист. – 2008. – № 3. – С. 21.
3. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. [Текст] М., Статут. 2005. – 674 с.
4. Брагинский М.И. Распределение долей при инвестировании жилого дома. [Текст] // Право и экономика. - 1999. - №4. - С.83.
5. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. [Текст] М., Юридическая литература. 1950. – 238 с.
6. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. [Текст] М., Юридическая литература. 1940. – 486 с.
7. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. [Текст] М., АН СССР. 1948. – 514 с.
8. Вергасова Р.И. Нотариат в России: Учебное пособие. [Текст] М., Норма. 2008. – 486 с.
9. Гаврилов Э. Преимущественное право покупки [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 2. – С. 12.
10. Гатин А.М. Гражданское право: учебное пособие [Текст] М., Дашков и К. 2008. – 726 с.
11. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. [Текст] М., Юрлитиздат. 1961. – 516 с.
12. Голованов Н.М. Гражданско-правовые договоры. [Текст] СПб., Питер. 2006. – 478 с.
13. Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. Брачный договор. Комментарий семейного и гражданского законодательства. [Текст] М., Инфра. 2008. – 476 с.
14. Гончикнимаева Б.Г. Судебный порядок выдела доли по требованию участника долевой собственности [Текст] // Юрист. – 2005. – № 8. – С. 31.
15. Гражданское право. Часть первая: учебник [Текст] / Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И. М., Юристъ. 2008. – 672 с.
16. Гражданское право. Часть первая [Текст] / Отв. ред. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. М., Проспект. 2008. – 836 с.
17. Гринев В.П. Долевое строительство. Как защитить свои нрава и законные интересы. [Текст] М., Юнити-Дана. 2008. – 278 с.
18. Гуев А.Н. Гражданское право: Учебник: в 3-х т. Т. 1 [Текст] М., Инфра-М. 2008. – 678 с.
19. Ем В.С. Договор ренты и пожизненного содержания с иждивением [Текст] // Законность. – 2007. – № 5. – С. 31.
20. Еремеев Д.Ф. Право личной собственности в СССР. [Текст] М., Юрлитиздат. 1958. – 378 с
21. Ерошенко А.А. Личная собственность советских граждан. [Текст] Краснодар., 1970. – 326 с.
22. Ефремова О.Н. Споры по правам на земельные участки [Текст] // Жилищное право. – 2008. – № 8. – С. 22.
23. Жюллир де ла Морандъер Л. Гражданское право Франции. В 2-х т. Т.2. [Текст] М., Изд-во Иностранной литературы. 1960. – 672 с.
24. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве [Текст] // Ученые записки ВНЮН. - 1941. - Вып. 2. - С. 5-9.
25. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве. [Текст] М., Наука. 1976. – 326 с.
26. Зинченко С., Галов В. Новое в правовом статусе крестьянского (фермерского) хозяйства [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 2. – С. 36.
27. Зинченко С.А., Голов В.В. Новое в правовом статусе крестьянского (фермерского) хозяйства [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 4. – С. 34-35.
28. Иоффе О.С. Советское гражданское право. [Текст] М., Юридическая литература. 1967. – 486 с.
29. Калинин Н.И., Удачин А.А. Постатейный комментарий к Федеральному закону от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве». [Текст] М., Международная академия оценки и консалтинга. 2008. – 214 с.
30. Каменецкий В.А., Патрикеев В.Т. Собственность в XXI столетии. [Текст] М., Юрайт. 2008. – 482 с.
31. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов).[Текст] М., Юрайт-Издат. 2007. – 516 с.
32. Коммерческое право. Учебник. Часть 2. [Текст] / Под ред. Попапдопуло В.Ф., Яковлевой В.Ф. М., Проспект. 2008. – 672 с.
33. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. М., Юрайт-Издат. 2007. – 832 с.
34. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. М., Контракт. 2006. – 846 с.
35. Корнеев С.М. Право государственной социалистической собственности в СССР. [Текст] М., Юридическая литература. 1964. – 312 с.
36. Крашенинников Е. Допустимость уступки требования [Текст] // Хозяйство и право. – 2000. – № 8. – С. 27.
37. Кулагин М.И. Избранные труды. [Текст] М., Статут. 2003. – 568 с.
38. Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище [Текст] // Жилищное право. – 2008. – № 2. – С. 28.
39. Максимович Л. Фиктивный брак [Текст] // Законность. – 2007. – № 11. – С.13.
40. Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности по советскому законодательству. [Текст] Томск., Изд-во Томского университета. 1977. – 462 с.
41. Маркова М.Г. Понятие и содержание права общей собственности [Текст] // Очерки по гражданскому праву. Л., Изд-во ЛГУ. 1957. – 486 с.
42. Маслов В.Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. [Текст] М., Волтерс Клувер. 2007. – 478 с.
43. Мейер Д.И. Русское гражданское право. [Текст] М., Статут. 2003. – 698 с.
44. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. Часть 2. По исправленному и дополненному 8-му изд. [Текст] М., Статут. 2006. – 702 с.
45. Мельников Н.Н. Понятие крестьянского (фермерского) хозяйства [Текст] // Журнал российского права. – 2007. – № 3. – С. 24.
46. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 24-31.
47. Мисник Н.Н. "Свой интерес" как "индикатор" вещного права [Текст] // Государство и право. – 2005. – № 12. – С. 25.
48. Нечаева А.М. Семейное право: Курс лекций. 2-е изд., перераб. и доп. [Текст] М., Норма. 2008. – 476 с.
49. Низамиева О.Н., Саккулин Р.А Брачный договор: актуальные проблемы формирования содержания. [Текст] // Юрист. – 2006. – № 12. – С. 32.
50. Певницкий С.Г. Управление многоквартирными домами при помощи специализированных юридических лиц [Текст] // Закон. – 2007. – № 6. – С. 22.
51. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. [Текст] М., Статут. 2002. – 672 с.
52. Прудченко А. Управление общим имуществом собственниками помещений в многоквартирном доме [Текст] // Законность. – 2008. – № 8. – С. 26.
53. Пухан И., Поленак-Акимовская М. Римское право: Базовый учебник [Текст] / Под ред. проф. Томсинова В.А. М., Волтерс Клувер. 2008. – 678 с.
54. Пчелинцева Л.М. Семейное право России: Учебник для вузов. 3-е изд., перераб. и доп. [Текст] М., Норма, 2005. – 562 с.
55. Романец Ю.В. Договор простого товарищества и подобные ему договоры. [Текст] М., Дело. 2007. – 286 с.
56. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском нраве России. [Текст] М., Юрайт. 2001. – 486 с.
57. Рыбаков В.А., Тархов В.А. Собственность и право собственности. [Текст] М., Норам. 2005. – 378 с.
58. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. [Текст] М., Дело. 2002. – 562 с.
59. Сосипатрова Н.Е. Брачный договор: правовая природа, содержание, прекращение [Текст] // Государство и право. – 2007. – № 3. – С. 34.
60. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. [Текст] М., Норма. 2004. – 412 с.
61. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права в России [Текст] М., Волтерс Клувер. 2005. – 498 с.
62. Сухова Е.А. Справочник юриста по земельному прав (2-е издание) [Текст] СПб., Питер Пресс. 2007. – 438 с.
63. Товстолес П.П. Общая собственность по русскому гражданскому праву. [Текст] М., Статут. 2001. – 542 с.
64. Толстой Ю.К. Понятие права собственности [Текст] // Проблемы гражданского и административного права. Л., Изд-во ЛГУ. 1962. – 476 с.
65. Фогель В.А. Прекращение права общей долевой собственности на жилые помещения [Текст] // Нотариус. – 2007. – № 4. – С. 31.
66. Фоков А.П. Некоторые вопросы теории и практики судебной защиты общей и долевой собственности [Текст] // Конституционное и муниципальное право. – 2003. – № 6. – С. 34.
67. Фоков А.П. Теоретические и практические проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2008. – № 5. – С. 23.
68. Халфина Р.О. Право личной собственности граждан СССР. [Текст] М., Юридическая литература. 1955. – 672 с.
69. Харламова А.Н. Сравнительный анализ простого товарищества и полного товарищества [Текст] // Ежегодник сравнительного правоведения. М., Норма. 2007. – 387 с.
70. Цыганков С. Задаток при купле-продажи жилья [Текст] // Гражданское право. – 2008. – № 3. – С. 21.
71. Чефранова Е.А. Имущественные отношения в Российской семье. [Текст] М., Юристъ. 2007. – 476 с.
72. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] М., Статут. 2005. – 652 с.
73. Щербинин А.Г. Особенности договора долевого участия граждан в строительстве жилья для личных нужд [Текст] // Журнал российского права. – 2003. – № 10. – С. 24.

**Материалы юридической практики**

1. О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Текст]: [постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1996. – № 9. – С. 7.
2. О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака [Текст]: [постановление Пленума Верховного Суда РФ № 15, от 05.11.1998 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1999. – № 1. – С. 32.
3. О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» [Текст]: [постановления Пленума Верховного Суда РФ № 8, от 24.08.1993 г.] // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. М., Юридическая литература. 1995. – С. 340.
4. Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ № 56, от 25.07.2000 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 9. – С. 110.
5. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за IV квартал 2007 г. (по гражданским делам). Определение № 78Г-07-40 от 19 апреля 2997 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 7. – С. 32.
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 24 июня 2008 г. № 1665/08. [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 10. – С. 46.
7. Постановление Президиума ВАС РФ от 28 мая 2008 г. № 1724/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 9. – С. 62.
8. Постановление Президиума ВАС РФ от 24 марта 2008 г. № 6592/07 [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2008. – №8. – С.39-42.
9. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 6 октября 2007 г. № 1249/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 3. – С. 49.
10. Определение Верховного Суда РФ от 23.03.2008 г. № 5-В08-73 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 7. – С. 29.
11. Постановление ФАС Поволжского округа от 13 ноября 2007 г. дело № А55-25833/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 3. – С. 36.
12. Постановление ФАС Поволжского округа от 9 сентября 2007 г. Дело № А55-12706/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 1. – С. 41.

1. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. [Текст] М., Дело. 2002. - С. 170. [↑](#footnote-ref-1)
2. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. [Текст] М., Юридическая литература. 1940. - С. 17. [↑](#footnote-ref-2)
3. Там же. - С. 65-67. [↑](#footnote-ref-3)
4. Каменецкий В.А., Патрикеев В.Т. Собственность в XXI столетии. [Текст] М., Юрайт. 2008. - С. 223-229. [↑](#footnote-ref-4)
5. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 24. [↑](#footnote-ref-5)
6. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права [Текст] М., Статут. 2005. – С. 214. [↑](#footnote-ref-6)
7. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. [Текст] М., Юрлитиздат. 1961. - С. 149. [↑](#footnote-ref-7)
8. Мисник Н.Н. Указ. соч. - С. 24. [↑](#footnote-ref-8)
9. Там же. [↑](#footnote-ref-9)
10. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве [Текст] // Ученые записки ВНЮН. - 1941. - Вып. 2. - С. 5-6. [↑](#footnote-ref-10)
11. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 358-359. [↑](#footnote-ref-11)
12. Мисник Н.Н. Указ. соч. - С. 26. [↑](#footnote-ref-12)
13. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность. [Текст] М., АН СССР. 1948. - С. 65. [↑](#footnote-ref-13)
14. Маркова М.Г. Понятие и содержание права общей собственности [Текст] // Очерки по гражданскому праву. Л., Изд-во ЛГУ. 1957. – С. 81. [↑](#footnote-ref-14)
15. Мисник Н.Н. "Свой интерес" как "индикатор" вещного права [Текст] // Государство и право. – 2005. – № 12. – С. 25. [↑](#footnote-ref-15)
16. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 30 [↑](#footnote-ref-16)
17. Там же. - С. 31. [↑](#footnote-ref-17)
18. Там же. - С. 33-34. [↑](#footnote-ref-18)
19. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 359. [↑](#footnote-ref-19)
20. Мананкова Р.П. Правоотношение общей долевой собственности по советскому законодательству. [Текст] Томск., Изд-во Томского университета. 1977. - С. 23. [↑](#footnote-ref-20)
21. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 28. [↑](#footnote-ref-21)
22. Иоффе О.С. Советское гражданское право. [Текст] М., Юридическая литература. 1967. - С. 455. [↑](#footnote-ref-22)
23. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 26. [↑](#footnote-ref-23)
24. Мананкова Р.П. Указ. соч. – С.24. [↑](#footnote-ref-24)
25. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 26. [↑](#footnote-ref-25)
26. Маркова М.Г. Понятие и содержание права общей собственности [Текст] // Очерки по гражданскому праву. Л., Изд-во ЛГУ. 1957. – С. 82. [↑](#footnote-ref-26)
27. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве [Текст] // Ученые записки ВНЮН. - 1941. - Вып. 2. - С. 5-6. [↑](#footnote-ref-27)
28. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 28. [↑](#footnote-ref-28)
29. Генкин Д.М. Право собственности в СССР. [Текст] М., Юрлитиздат. 1961. – С. 154. [↑](#footnote-ref-29)
30. Гражданское право. Часть первая: учебник [Текст] / Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И. М., Юристъ. 2008. - С. 154. [↑](#footnote-ref-30)
31. Мейер Д.И. Русское гражданское право. [Текст] М., Статут. 2003. - С. 284. [↑](#footnote-ref-31)
32. Товстолес П.П. Общая собственность по русскому гражданскому праву. [Текст] М., Статут. 2001. - С. 153. [↑](#footnote-ref-32)
33. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 358. [↑](#footnote-ref-33)
34. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права в России [Текст] М., Волтерс Клувер. 2005. – С. 167. [↑](#footnote-ref-34)
35. Ахметьянова З.А. Признаки вещных прав [Текст] // Юрист. – 2008. – № 3. – С. 21. [↑](#footnote-ref-35)
36. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве [Текст] // Ученые записки ВНЮН. - 1941. - Вып. 2. - С. 4, 9. [↑](#footnote-ref-36)
37. Генкин Д.М. Указ. соч. - С. 154. [↑](#footnote-ref-37)
38. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 28. [↑](#footnote-ref-38)
39. Генкин Д.М. Указ. соч. - С. 154. [↑](#footnote-ref-39)
40. Маркова М.Г. Понятие и содержание права общей собственности [Текст] // Очерки по гражданскому праву. Л., Изд-во ЛГУ. 1957. – С. 87, 91, 93. [↑](#footnote-ref-40)
41. Мананкова Р.П. Указ. соч. - С. 178. [↑](#footnote-ref-41)
42. Жюллир де ла Морандъер Л. Гражданское право Франции. В 2-х т. Т.2. [Текст] М., Изд-во Иностранной литературы. 1960. - С. 72-73. [↑](#footnote-ref-42)
43. Суханов Е.А. Лекции о праве собственности. [Текст] М., Норма. 2004. – С. 366,170. [↑](#footnote-ref-43)
44. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 30. [↑](#footnote-ref-44)
45. Маслов В.Ф. Вопросы общей собственности в судебной практике. [Текст] М., Волтерс Клувер. 2007. – С. 134. [↑](#footnote-ref-45)
46. Мананкова Р.П. Указ. соч. - С. 94. [↑](#footnote-ref-46)
47. Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности [Текст] // Юридический мир. – 2008. – № 1. – С. 34. [↑](#footnote-ref-47)
48. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества. [Текст] М., Статут. 2005. – С. 283. [↑](#footnote-ref-48)
49. О рынке ценных бумаг [Текст]: [федеральный закон № 39-ФЗ, от 22.04.1996 г., по состоянию на 27.10.2008] // СЗ РФ. – 1996. – № 17. – Ст. 1918. [↑](#footnote-ref-49)
50. Об инвестиционных фондах [Текст]: [федеральный закон № 156-ФЗ, от 29.11.2001 г., по состоянию на 06.12.2007] // СЗ РФ. – 2001. – № 49. – Ст. 4562. [↑](#footnote-ref-50)
51. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения [Текст]: [федеральный закон № 101-ФЗ, от 24.07.2002 г., по состоянию на 13.05.2008] // СЗ РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3018. [↑](#footnote-ref-51)
52. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2-х ч. Часть 2. По исправленному и дополненному 8-му изд. [Текст] М., Статут. 2006. – С. 19. [↑](#footnote-ref-52)
53. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. [Текст] М., Статут. 2002. – С.285. [↑](#footnote-ref-53)
54. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. - С. 220. [↑](#footnote-ref-54)
55. Халфина Р.О. Право личной собственности граждан СССР. [Текст] М., Юридическая литература. 1955. – С.147. [↑](#footnote-ref-55)
56. Генкин Д.М. Указ. соч. – С. 116. [↑](#footnote-ref-56)
57. Еремеев Д.Ф. Право личной собственности в СССР. [Текст] М., Юрлитиздат. 1958. – С. 47. [↑](#footnote-ref-57)
58. Корнеев С.М. Право государственной социалистической собственности в СССР. [Текст] М., Юридическая литература. 1964. – С. 117. [↑](#footnote-ref-58)
59. Ерошенко А.А. Личная собственность советских граждан. [Текст] Краснодар., 1970. – С. 92. [↑](#footnote-ref-59)
60. Фоков А.П. Теоретические и практические проблемы распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой и совместной собственности [Текст] // Арбитражный и гражданский процесс. – 2008. – № 5. – С. 23. [↑](#footnote-ref-60)
61. Рыбаков В.А., Тархов В.А. Собственность и право собственности. [Текст] М., Норам. 2005. – С. 112. [↑](#footnote-ref-61)
62. Толстой Ю.К. Понятие права собственности [Текст] // Проблемы гражданского и административного права. Л., Изд-во ЛГУ. 1962. – С. 150, 153. [↑](#footnote-ref-62)
63. Фогель В.А. Прекращение права общей долевой собственности на жилые помещения [Текст] // Нотариус. – 2007. – № 4. – С. 31. [↑](#footnote-ref-63)
64. Фоков А.П. Некоторые вопросы теории и практики судебной защиты общей и долевой собственности [Текст] // Конституционное и муниципальное право. – 2003. – № 6. – С. 34. [↑](#footnote-ref-64)
65. О нотариате [Текст]: [основы законодательства Российской Федерации утв. ВС РФ № 4462-1, от 11.02.1993 г. по состоянию на 18.10.2007] // Ведомости СНД и ВС РФ. – 1993. – № 10. – Ст. 357. [↑](#footnote-ref-65)
66. Вергасова Р.И. Нотариат в России: Учебное пособие. [Текст] М., Норма. 2008. – С. 294-299. [↑](#footnote-ref-66)
67. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Текст]: [Федеральный закон № 122-ФЗ, от 21.07.1997 г., по состоянию на 22.07.2008] // СЗ РФ. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. [↑](#footnote-ref-67)
68. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов).[Текст] М., Юрайт-Издат. 2007. – С. 161. [↑](#footnote-ref-68)
69. Гаврилов Э. Преимущественное право покупки [Текст] // Российская юстиция. – 2008. – № 2. – С. 12. [↑](#footnote-ref-69)
70. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Указ. соч. – С. 196. [↑](#footnote-ref-70)
71. Крашенинников Е. Допустимость уступки требования [Текст] // Хозяйство и право. – 2000. – № 8. – С. 27. [↑](#footnote-ref-71)
72. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) [Текст] / Под ред. Абовой Т.Е., Кабалкина А.Ю. М., Юрайт-Издат. 2007. – С. 571 - 572. [↑](#footnote-ref-72)
73. Гражданское право. Часть первая: учебник [Текст] / Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И. М., Юристъ. 2008. – С. 374. [↑](#footnote-ref-73)
74. Ефремова О.Н. Споры по правам на земельные участки [Текст] // Жилищное право. – 2008. – № 8. – С. 22. [↑](#footnote-ref-74)
75. Братусь С.Н. Субъекты гражданского права. [Текст] М., Юридическая литература. 1950. - С. 11. [↑](#footnote-ref-75)
76. Гончикнимаева Б.Г. Судебный порядок выдела доли по требованию участника долевой собственности [Текст] // Юрист. – 2005. – № 8. – С. 31. [↑](#footnote-ref-76)
77. Комментарий к гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой [Текст] / Под ред. Садикова О.Н. М., Контракт. 2006. – С. 572. [↑](#footnote-ref-77)
78. Постановление ФАС Поволжского округа от 13 ноября 2007 г. дело № А55-25833/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 3. – С. 36. [↑](#footnote-ref-78)
79. Постановление ФАС Поволжского округа от 9 сентября 2007 г. Дело № А55-12706/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 1. – С. 41. [↑](#footnote-ref-79)
80. Литовкин В.Н. Право собственности и другие вещные права на жилище [Текст] // Жилищное право. – 2008. – № 2. – С. 28. [↑](#footnote-ref-80)
81. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ за IV квартал 2007 г. (по гражданским делам). Определение № 78Г-07-40 от 19 апреля 2997 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 7. – С. 32. [↑](#footnote-ref-81)
82. Щербинин А.Г. Особенности договора долевого участия граждан в строительстве жилья для личных нужд [Текст] // Журнал российского права. – 2003. – № 10. – С. 24. [↑](#footnote-ref-82)
83. Кулагин М.И. Избранные труды. [Текст] М., Статут. 2003. – С. 259. [↑](#footnote-ref-83)
84. Романец Ю.В. Договор простого товарищества и подобные ему договоры. [Текст] М., Дело. 2007. – С. 97. [↑](#footnote-ref-84)
85. Романец Ю.В. Указ. соч. - С.103. [↑](#footnote-ref-85)
86. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. [Текст] М., Дело. 2002. - С. 412. [↑](#footnote-ref-86)
87. Сухова Е.А. Справочник юриста по земельному прав (2-е издание) [Текст] СПб., Питер Пресс. 2007. – С. 78. [↑](#footnote-ref-87)
88. Обзор практики разрешения арбитражными судами споров, связанных с договорами на участие в строительстве [Текст]: [информационное письмо Президиума ВАС РФ № 56, от 25.07.2000 г.] // Вестник ВАС РФ. – 2000. – № 9. – С. 110. [↑](#footnote-ref-88)
89. Постановление Президиума ВАС РФ от 24 июня 2008 г. № 1665/08. [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 10. – С. 46. [↑](#footnote-ref-89)
90. Постановление Президиума ВАС РФ от 24 марта 2008 г. № 6592/07 [Текст] // Вестник ВАС РФ. – 2008. – №8. – С.39-42. [↑](#footnote-ref-90)
91. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 6 октября 2007 г. № 1249/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 3. – С. 49. [↑](#footnote-ref-91)
92. Романец Ю.В. Указ. соч. - С.109. [↑](#footnote-ref-92)
93. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. [Текст] М., Дело. 2002. - С.485. [↑](#footnote-ref-93)
94. Постановление Президиума ВАС РФ от 28 мая 2008 г. № 1724/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 9. – С.62. [↑](#footnote-ref-94)
95. Постановление Президиума ВАС РФ от 28 мая 2008 г. № 1724/07 // Вестник ВАС РФ. – 2008. – № 9. – С.62. [↑](#footnote-ref-95)
96. Брагинский М.И. Распределение долей при инвестировании жилого дома. [Текст] // Право и экономика. - 1999. - №4. - С.83. [↑](#footnote-ref-96)
97. Романец Ю.В. Договор простого товарищества и подобные ему договоры. [Текст] М., Дело. 2007. – С. 111. [↑](#footnote-ref-97)
98. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском нраве России. [Текст] М., Юрайт. 2001. – С. 83. [↑](#footnote-ref-98)
99. Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 214-ФЗ, от 30.12.2004 г., по состоянию на 16.10.2006] // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40. [↑](#footnote-ref-99)
100. Гринев В.П. Долевое строительство. Как защитить свои нрава и законные интересы. [Текст] М., Юнити-Дана. 2008. – С. 7. [↑](#footnote-ref-100)
101. Там же. [↑](#footnote-ref-101)
102. Голованов Н.М. Гражданско-правовые договоры. [Текст] СПб., Питер. 2006. - С. 14. [↑](#footnote-ref-102)
103. Цыганков С. Задаток при купле-продажи жилья [Текст] // Гражданское право. – 2008. – № 3. – С. 21. [↑](#footnote-ref-103)
104. Часть 1. ст. 4 Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации [Текст]: [федеральный закон № 214-ФЗ, от 30.12.2004 г., по состоянию на 16.10.2006] // СЗ РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – Ст. 40. [↑](#footnote-ref-104)
105. О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей [Текст]: [федеральный закон № 129-ФЗ, от 08.08.2001 г., по состоянию на 27.10.2008] // СЗ РФ. – 2001. – № 33 (часть I). – Ст. 3431. [↑](#footnote-ref-105)
106. Певницкий С.Г. Управление многоквартирными домами при помощи специализированных юридических лиц [Текст] // Закон. – 2007. – № 6. – С. 22. [↑](#footnote-ref-106)
107. Прудченко А. Управление общим имуществом собственниками помещений в многоквартирном доме [Текст] // Законность. – 2008. – № 8. – С. 26. [↑](#footnote-ref-107)
108. Максимович Л. Фиктивный брак [Текст] // Законность. – 2007. – №11. – С. 13. [↑](#footnote-ref-108)
109. Пчелинцева Л.М. Семейное право России: Учебник для вузов. 3-е изд., перераб. и доп. [Текст] М., Норма, 2005. - С. 348. [↑](#footnote-ref-109)
110. Антокольская М.В. Курс лекций по семейному праву. [Текст] М., Юристъ. 2003. – С. 48. [↑](#footnote-ref-110)
111. О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака [Текст]: [постановление Пленума Верховного Суда РФ № 15, от 05.11.1998 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1999. – № 1. – С. 32. [↑](#footnote-ref-111)
112. Определение Верховного Суда РФ от 23.03.2008 г. № 5-В08-73 // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 2008. – № 7. – С. 29. [↑](#footnote-ref-112)
113. Чефранова Е.А. Имущественные отношения в Российской семье. [Текст] М., Юристъ. 2007. – С.49. [↑](#footnote-ref-113)
114. П. 12 О некоторых вопросах применения судами Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в РФ» [Текст]: [постановления Пленума Верховного Суда РФ № 8, от 24.08.1993 г.] // Сборник постановлений Пленумов Верховных Судов СССР и РСФСР (РФ) по гражданским делам. М., Юридическая литература. 1995. – С. 340. [↑](#footnote-ref-114)
115. О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака [Текст]: [постановление Пленума Верховного Суда РФ № 15, от 05.11.1998 г.] // Бюллетень Верховного Суда РФ. – 1999. – № 1. – С. 32. [↑](#footnote-ref-115)
116. Зинченко С.А., Голов В.В. Новое в правовом статусе крестьянского (фермерского) хозяйства [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 4. – С. 34 - 35. [↑](#footnote-ref-116)
117. Гражданское право. Часть первая [Текст] / Отв. ред. Сергеев А.П., Толстой Ю.К. М., Проспект. 2008. – С.454. [↑](#footnote-ref-117)
118. Мельников Н.Н. Понятие крестьянского (фермерского) хозяйства [Текст] // Журнал российского права. – 2007. – № 3. – С. 24. [↑](#footnote-ref-118)
119. Зинченко С.А., Голов В.В. Новое в правовом статусе крестьянского (фермерского) хозяйства [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 4. – С. 34. [↑](#footnote-ref-119)
120. Коммерческое право. Учебник. Часть 2. [Текст] / Под ред. Попапдопуло В.Ф., Яковлевой В.Ф. М., Проспект. 2008. – С. 341. [↑](#footnote-ref-120)
121. Зинченко С.А., Голов В.В. Новое в правовом статусе крестьянского (фермерского) хозяйства [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 4. – С. 36. [↑](#footnote-ref-121)
122. Зинченко С.А., Голов В.В. Новое в правовом статусе крестьянского (фермерского) хозяйства [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 4. – С. 36. [↑](#footnote-ref-122)
123. Харламова А.Н. Сравнительный анализ простого товарищества и полного товарищества [Текст] // Ежегодник сравнительного правоведения. М., Норма. 2007. - С.175. [↑](#footnote-ref-123)
124. Зинченко С., Галов В. Новое в правовом статусе крестьянского (фермерского) хозяйства [Текст] // Хозяйство и право. – 2004. – № 2. – С. 36. [↑](#footnote-ref-124)