

Бобова Марина Леонидовна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Правовая природа права общей долевой собственности

Аннотация. В статье дается анализ реальной и идеальной доли в праве общей долевой собственности, правомочий участников общей долевой собственности

Ключевые слова: правовая природа права общей долевой собственности, реальная, идеальные доли в праве общей долевой собственности

В юридической литературе и судебной практике термин «доля» порой употребляется вместе с прилагательными «реальная» и «идеальная». И если понятие реальной доли связывается с имуществом, то идеальная доля рассматривается как в связи с имуществом, так и вне таковой. С одной стороны, не представляет интереса такой подход к «идеальной доле», которая переносится в среду сознания, т.е. идеального. Так, О.С. Иоффе вообще возражал против понятия идеальной доли, считая, что в качестве идеальной доли определенную стоимость вещи можно представить себе только мысленно. Тем самым автор фактически отрывает идеальную долю от своего материального носителя [5, с. 339]. Для получения более конкретного представления о доле, ее рассмотрение, необходимо связывать с имуществом, а не со стоимостными величинами. Именно поэтому необходимо рассматривать вопрос о реальной и идеальной доле применительно к теории «доли в имуществе».

Существование реальной доли в имуществе признано рядом ученых, в то время как критика их позиции лишена должной аргументации. Так, М.В.

Зимелева называет реальную долю не более чем недоразумением [3, с. 119], а Ю.К. Толстой ограничивается выводом, что конструкция реальной доли ведет к замене многосубъектной собственности односубъектной [3, с. 121]. В свою очередь, О.С. Иоффе исходит из того, что понятие реальной доли является атрибутом индивидуального собственника, но никак не участника общей собственности [5, с. 441].

С позицией Ю.К. Толстого и О.С. Иоффе можно не согласиться, т.к. уважаемые ученые фактически отождествляют реальную долю с результатом ее выдела, который приводит к появлению индивидуального собственника. Но главное заключается в появлении самостоятельного объекта права индивидуальной собственности, что полностью исключает постановку вопроса о наличии доли. Индивидуальная собственность и доля – понятия несовместимые. Кроме того, выдел одного из участников общей долевой собственности не всегда приводит к прекращению общей собственности.

Доказательством возможности существования реальной доли является вывод ряда ученых относительно объема прав на нее сособственника. Так, по мнению Е.А. Суханова, Р.О. Халфиной, Р.П. Мананковой и других ученых, реальной долей является конкретная часть общего имущества в натуре, предоставленного в фактическое пользование сособственнику. При таком понимании реальной доли, нет оснований для ее отрицания как категории, противоречащей самой природе общей собственности: распределение между сособственниками общего имущества по частям на праве пользования не приводит к прекращению самого правоотношения общей долевой собственности.

Кроме того, признание за лицом права на реальную долю в имуществе отнюдь не порождает самостоятельного права собственности на выделенную часть вещи, а поэтому признание права (в том числе и пользования) на реальную долю не влечет прекращения права общей собственности. В данном случае сохраняются все признаки общей собственности: существование

множественности субъектов и наличие между ними специфических отношении по поводу принадлежащего им имущества.

Далее необходимо обратиться к доле идеальной, определение понятия которой вызвало в цивилистической литературе наибольшие разногласия: от полного отрицания до признания. Однако и среди авторов, признающих идеальную долю, нет единства мнений в вопросе о содержании этого понятия.

Идеальная доля определяется как «доля в праве», как идеальное единство цены вещи и ее потребительной стоимости. Существует и несколько иной подход. Так, А.А. Ерошенко рассматривает идеальную (или абстрактную) долю как дробную часть тех благ, которую лицо может получить при использовании указанного имущества, а Ю.К. Толстой полагает, что конструкция идеальной доли сводит право на долю лишь ее стоимостному выражению [5, с. 458].

Что касается отрицания существования понятия идеальной доли, то с этим вряд ли можно согласиться. Безусловно, термины «идеальная» и «реальная» доли носят условный характер. Но их наличие необходимо, ибо употребление термина «идеальная» преследует одну цель – отличить долю в смысле ст. ст. 244–245 ГК РФ [1] от реальной доли, поскольку если есть доля в виде имущества, выделенного в фактическое пользование, то должна быть доля в имуществе в целом, которая не обособлена и не индивидуализирована.

С другой стороны, сведение «идеальной» доли к стоимости либо перенос ее в сферу сознания отрывает долю от материального носителя и фактически ведет к упразднению вещи как объекта общей собственности. А поэтому для раскрытия содержания понятия доли следует обратиться к незаслуженно забытой теории «идеальной доли в вещи».

Казалось бы, известные ученые много трудов посвятили этой проблеме и можно принять их мнение, однако, представляется верным, что сформулированные определения не дают полной и объективной характеристики доли собственника в общей собственности, поскольку остается открытым вопрос, как в рамках единого объекта каждый сособственник

осуществляет свое нераздельное субъективное право в общей долевой собственности.

Признавая значимость сформулированных научных концепций, нельзя согласиться с ними полностью, так как полагает, что дискуссия о доле в общей собственности и доле в субъективном праве собственности возникла из-за того, что в разделе II ГК РФ [2] допущена подмена термина «вещь» (хотя сам раздел называется «Право собственности и другие вещные права») термином «имущество», под которым согласно ст. 128 ГК РФ понимаются не только вещи, но и имущественные права.

Представляется верным, что дискуссия о доле в общей собственности и доле в субъективном праве собственности возникла из-за того, что в разделе II ГК РФ допущена подмена термина «вещь» (хотя сам раздел называется «Право собственности и другие вещные права») термином «имущество», под которым согласно ст. 128 ГК РФ понимаются не только вещи, но и имущественные права. В итоге эта ошибка законодателя не только привела к смешению вещных и обязательственных прав, но и затруднила определение объектов права собственности. В целях преодоления сложившейся ситуации предлагается различать долю в праве общей собственности и долю в вещи [4].

Изучая правовую природу правомочий участников общей долевой собственности, необходимо отметить, что данные правомочия имеют признаки, которые принципиально отличают их не только от вещных, но и обязательственных прав и на этой основе делается вывод, что общая долевая собственность является особым видом собственности.

С учетом особенностей осуществления правомочий вполне уместно введен институт преимущественного права покупки. По итогам доктринального анализа преимущественного права на покупку доли в работе формулируется и обосновывается вывод о том, что это самостоятельное субъективное гражданское право на защиту прав участников общей долевой собственности, которое может быть реализовано не только при совершении сделки между конкретными лицами (продавцом и покупателем), но и при конкуренции

интересов нескольких сособственников на приобретение доли (ее части), т.е. когда несколько сособственников выразили желание купить продаваемую долю (ее часть) [6].

При этом срок защиты такого права не может квалифицироваться как пресекательный, поскольку пресекательные сроки досрочно прекращают субъективное гражданское право и фактически являются ответственностью, которая применяется к управомоченному лицу за неосуществление или ненадлежащее осуществление принадлежащего ему права. В то время как п.3. ст. 250 ГК РФ сохраняет за участником право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. 5 декабря.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 23.05.2016) // Собрание законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410. 29 января.

3. Гражданское право и современность: Сборник статей, посвященный памяти М.И. Брагинского / Под ред. В.Н. Литовкина, К.Б. Ярошенко. М.: Статут, 2013.

4. Зарубин А.В. Приобретение доли в праве общей собственности в силу приобретательной давности // Российский судья. 2016. № 1.

5. Иванчак А.И. Гражданское право Российской Федерации: Общая часть. М.: Статут, 2015.

6. Комбарова М. Выделение доли в праве общей собственности // Жилищное право. 2014. № 11.