

Пьяных Екатерина Николаевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Актуальные проблемы правового регулирования долевой собственности по законодательству Российской Федерации

Аннотация. В статье рассмотрены актуальные проблемы правового регулирования долевой собственности по законодательству Российской Федерации.

Ключевые слова: доля в праве общей собственности, долевая собственность, преимущественное право покупки.

Доля в праве общей собственности представляет собой совокупность правомочий участника, позволяющих ему пользоваться, владеть и распоряжаться или же на их основе управлять принадлежащей им вещью сообща с другими сособственниками [1].

Долевая собственность, как показало исследование научной литературы, составляет фундамент гражданско-правовых отношений, но в то же время, это одно из сложных понятий гражданского права, предусматривающее общее владение несколькими лицами общим неделимым имуществом в равных или неравных частях. Долевая собственность подразумевает под собой, как правило, владение имуществом одновременно несколькими лицами. Идея общей долевой собственности в том и состоит, что имущество принадлежит всем совладельцам одновременно. Поэтому каждому из участников принадлежит доля в праве собственности на вещь, а не доля самого имущества.

Право долевой собственности является одним из институтов гражданского права и составляет фундамент гражданско-правовых отношений, вокруг которых строятся иные отношения.

Практические вопросы владения несколькими собственниками долями в общей долевой собственности нередко вызывают у них судебные споры.

Ныне действующее законодательство РФ, регулирующее исследуемую сферу гражданско-правовых отношений, порождает многочисленные проблемы в использовании прав, касающихся долевой собственности.

Одной из таких проблем в настоящее время выступает природа долей в праве общей долевой собственности. Законодатель не дает четкого ответа на вопрос о том, что такое доля, так как из норм ГК РФ следует, что доля может относиться, как к праву, так и к имуществу. Вопрос природы долей в праве общей долевой собственности является дискуссионным и требует дальнейшего изучения.

Другой проблемой, касающейся права долевой собственности, остается множественность субъектов права, претендующих или владеющих на правах собственника одним и тем же объектом. Данный факт приводит к разнообразным спорным вопросам в процессе реализации права общей собственности. Следовательно, существует необходимость в специальном правовом урегулировании взаимоотношений общей собственности, расширяя положения главы 16 ГК РФ.

Еще одна проблема – проблема преимущественного права покупки (ст. 250 ГК РФ). Ведь каждый участник общей собственности может распорядиться своей долей и для этого согласия других собственников не требуется. Однако, при продаже доли постороннему лицу другие участники имеют право преимущественной покупки приобретения доли по цене, за которую она продается. Продавец такой доли должен письменно уведомить других собственников о продаже своей доли третьему лицу. Но зачастую место нахождения других собственников не известно. А при продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник

долевой собственности имеет право в течение 3-х месяцев потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя [2].

Часто в преимущественном праве покупки появляется проблема, когда все сособственники одновременно хотят приобрести продаваемую долю. В данном случае, правильным решением данной будет заключение договора купли-продажи с лицом, обратившимся к продавцу первым. Кроме того, продавец и сам может отдать предпочтение какому-либо покупателю.

Следовательно, надлежащий правовой механизм защиты прав сособственников при нарушении преимущественного права покупки доли в праве общей собственности отсутствует.

Анализ юридической литературы показал, что в российском праве долевой собственности наличествует множество проблем, связанных с несовершенством российского законодательства [3]:

- недостаток правового регулирования договорных отношений между сособственниками;
- игнорирование в процессе раздела или выдела доли экономической неделимости вещи;
- не урегулированность правомочия управления общим имуществом, приводящая к экономической неэффективности его использования;
- распределение бремени содержания общего имущества без учета его реального использования сособственниками;
- надобность единогласно принимать решения о пользовании, владении и распоряжении в праве общей собственности, порождающая невозможность принятия решений и многочисленные судебные споры у других сособственников;
- императивность права преимущественной покупки;
- неопределенность момента прекращения отношений совместной собственности;
- лишенное последовательности разграничение права общей собственности на доли.

Кроме перечисленных проблем, связанных с несовершенством законодательства РФ, имеются пробелы законодательного регулирования [4]:

- недолжное исполнение собственником своих обязанностей, вытекающих из обладания им долей;
- отсутствие ответственности за злоупотребление правом общей собственности;
- не урегулированность вопроса осуществления управленческих мероприятий в отношении общего имущества одним из собственников долей самостоятельно.

Таким образом, нестабильность законодательства РФ вызвана тем, что нет фундаментальной единой доктрины общей долевой собственности, которую можно было бы распространить на ее отдельные проявления. Практика правоприменительная показывает, что ныне действующее законодательство, регулирующее данную сферу общественных отношений, порождает многочисленные проблемы в использовании прав, касающихся общей долевой собственности. Так, например, действующее гражданское законодательство РФ закрепляет только порядок возникновения и осуществления права общей долевой собственности владельцев жилых помещений, оставляя режим общей долевой собственности на нежилые помещения за пределами прямого правового регулирования, что порождает множество судебных решений и объемную судебную практику, отягощенную многочисленными отсылками к СК РФ и ЖК РФ.

В связи с чем, при рассмотрении исков о признании права собственности на долю в силу приобретательной давности судами принимаются совершенно противоположные акты, что является следствием неоднозначного толкования нормы законодательства о праве общей долевой собственности.

Следовательно, назрела необходимость внесения изменений в нормы действующего законодательства, регулирующего вопросы возникновения, прекращения и реализации права долевой собственности, что будет способствовать единообразию судебной практики.

Литература

1. Актуальные проблемы гражданского права: Учебник / Под ред. Р.В. Шагиевой. М.: Юстиция, 2019.
2. Салютовская С.А. Долевая собственность: как пользоваться общей недвижимостью // Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Удмуртской Республике. 2017. №3.
3. Уфимцева С.Г. Особенности раздела общей долевой собственности: Верховный суд определением по делу № 4-КГ17-66 от 06.02.2018 г. отправил дело на пересмотр в апелляционную инстанцию // Гражданское право. 2018. № 16.
4. Шивчук В.М. Понятие долевой собственности // Гражданское право. 2016. № 17.

© Бюллетень магистранта 2020 год № 5