

**Пашкова Инна Владимировна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Право долевой собственности по законодательству Российской Федерации**

**Аннотация.** В статье рассматриваются основные понятия, сущность и значение долевой собственности по законодательству Российской Федерации.

**Ключевые слова:** долевая собственность, собственник, сособственник, имущество.

Общая собственность делится на долевую и совместную. Наряду с объединяющими признаками долевой и совместной собственности имеются свои особенности. Участники общей долевой собственности владеют, пользуются и распоряжаются общим имуществом по взаимному соглашению, а в случае не достижения такового – в порядке, установленном судом (ст. ст. 246 – 247 ГК РФ). Институт общей долевой собственности имеет общетеоретическое, межотраслевое и отраслевое значение, известен не только гражданскому, но и семейному, земельному, жилищному законодательству.

Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. В долевой собственности у каждого собственника есть своя строго определённая по размеру доля [3, с. 87].

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

Совместную собственность можно разделить между её участниками только после определения размера доли каждого участника. Так же возможен выдел доли участника в случае взыскания задолженности в пользу кредитора.

Правовая природа общей собственности не может быть понята в отрыве от изучения доли.

Имущество может быть делимым и неделимым. Делимое имущество — это имущество, части которого в результате раздела не утрачивают своего назначения (функций).

Неделимое имущество — такое имущество, которое не может быть разделено без изменения его хозяйственного назначения (функций) или не подлежит разделу в силу предписания законодательного акта.

Делимость и неделимость вещи принимаются во внимание при разделе имущества, находящегося в общей собственности, и выделе из него доли (ст.ст. 218 и 222 ГК), а также при определении долевого или солидарного характера обязательства (п. 1 ст. 287 ГК).

В российском законодательстве закреплено право преимущественной покупки, обеспечивающее определенному кругу лиц привилегию на приобретение некоторого имущества. На продавца, намеревающегося совершить сделку купли-продажи, возлагается обязанность предложить товар привилегированным лицам, и только после их отказа он вправе предлагать товар иным участникам оборота.

Закон наделяет правом преимущественной покупки сособственников в общей собственности (ст. 250 ГК РФ), участников общества с ограниченной ответственностью (далее — ООО; п. 2 ст. 93 ГК РФ), акционеров закрытого акционерного общества (п. 2 ст. 97 ГК РФ), вкладчиков товарищества на вере (п. 4 ст. 85 ГК РФ), членов производственного кооператива (п. 3 ст. 111 ГК РФ).

Механизм преимущественной покупки в российском праве представляется следующим: продавец обязан известить субъекта права преимущественной покупки о своем намерении продать вещь с указанием всех существенных условий. По-видимому, этот акт продавца имеет характер

оферты, поскольку субъект права преимущественной покупки вправе в ответ на данное заявление купить долю либо отказаться от ее покупки, причем закон не предусматривает возможности продавца уклониться от продажи, если субъект права преимущественной покупки согласился на приобретение.

При совершении сделки купли-продажи доли в праве общей собственности на недвижимое имущество следует особо подчеркнуть положительную роль правил об обязательной государственной регистрации перехода права на долю (в случае с долей в праве на жилое помещение государственной регистрации подлежит также сам договор). Указанные правила представляют собой важную гарантию соблюдения преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество.

Обладание имуществом на праве общей долевой собственности сопряжено с риском возникновения конфликтов между участниками долевой собственности. Особенно ярко это проявляется в ситуации, когда предметом долевой собственности является квартира [4, с. 213].

Толкование положений ГК РФ позволяет выделить следующие способы защиты прав участников долевой собственности:

1. Выдел в натуре доли, принадлежащей участнику долевой собственности;
2. Выплата участнику долевой собственности компенсации при несоразмерности выделяемого в натуре имущества его доле в праве собственности;
3. Выплата участнику долевой собственности компенсации вместо выдела в натуре его доли;
4. Выплата компенсации участнику долевой собственности без его согласия.

Существование доли земельного участка возможно в рамках общей совместной собственности между супругами или между членами крестьянского

фермерского хозяйства и общей долевой собственности между несколькими собственниками.

Доля в праве общей долевой или собственности на земельный участок объектом земельных отношений не является (статья 2 Земельного кодекса РФ) и ее оборот регулируется гражданским законодательством.

Раздел части земельного участка возможен. В силу ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними.

Таким образом, можно сделать вывод:

1. Общая долевая собственность выражается в дробях или процентах. Касательно определения соответствующих цифр в 245-й статье ГК РФ сказано, что соответствующая пропорция признается равной, если иное не предполагает закон, договор или практика взаимоотношений между собственниками.

2. Величина долей может корректироваться в силу появления новых владельцев, а также модернизации имущества, ведущая роль в которой принадлежит конкретному собственнику, и это может быть доказано. При этом если соответствующее улучшение недвижимости может быть тем или иным образом отделено, то человек, обеспечивший его, может приобрести в законном порядке право собственности на него, не увеличивая долю в основном активе.

3. Право общей долевой собственности реализуется каждым из владельцев имущества в силу согласия всех остальных собственников. Если же соответствующего типа консенсус не удастся установить, то споры подлежат решению в судебном порядке. В некоторых случаях, как отмечают юристы, суд может содействовать разрешению споров также и в области распоряжения совместным имуществом.

### **Литература**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. 5 декабря.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017)) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 14. 3 января.

3. Бондаренко Н.Л. Гражданское право. Особенная часть. Минск: Тетралит, 2015.

4. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость / Под общ. ред. В.Н. Соловьева. М.: Юрайт, 2015.

5. Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Защита права собственности и иных прав на имущество. Комментарии, судебная практика и образцы документов. М.: Издание Тихомирова М. Ю., 2015.

© Бюллетень магистранта 2017 г. № 6