

**Альский Станислав Алексеевич**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

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

**Ограничения на создание долей в праве общей собственности на жилое помещение в законодательстве Российской Федерации**

**Аннотация.** В статье проведено исследования понятий и видов права общей собственности, а также ограничения на создание долей в праве общей собственности на жилое помещение в современном законодательстве Российской Федерации.

**Ключевые слова:** вещь, вещное право, государственная собственность, договор, защита права собственности, имущество.

Актуальность исследуемой темы обусловлена тем, что она находится в центре бесчисленных дебатов и вызывает серьезные вопросы в правовой практике. Самая полная закрепленная в праве возможность владеть, пользоваться и распоряжаться недвижимостью/вещью в своих интересах, без ограничения других лиц и границ распоряжения по сроку в субъективном смысле – это право собственности. И определяется следующими родовыми признаками вещного права [5, с. 176].

I-ый признак права собственности, объект – это индивидуально-определенная вещь. Абсолютность – является II родовым признаком права собственности. Зависимость удовлетворения интересов собственника лишь от собственных действий, у собственника вещи нет необходимости в помощи, или посредничестве. III-й родовой признак права собственности и другого вещного права, следует назвать наличие правомочия пользования. Пользованием считается обеспеченная обоснованная возможность извлечь из вещи полезные

свойства, плоды и иные доходы в процессе ее применения. В частности, как указывается в статье 285, 293 ГК: «применение аграрных участков или жилых помещений при нарушении в ходе использования их целевого назначения может привести к прекращению права собственности на них» [1].

IV-й признак права собственности – наличие наряду с правомочием пользования также правомочия владения – является уже не родовым, а видообразующим, так как характерен не для всех вещных прав. Федеральный закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносит серьезные изменения в право общей собственности.

Остановимся на некоторых изменениях, как указывается в ч. 2 ст. 39 СК РФ «расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи» звучит совершенно иначе «совершал недобросовестные действия, которые привели к уменьшению общего имущества супругов, в том числе совершал без необходимого, как указывается в 3 статьи 35 настоящего Кодекса согласия другого супруга на невыгодных условиях такие сделки по отчуждению общего имущества супругов, к которым судом не были применены последствия их недействительности по требованию другого супруга», что уже не позволяет совершить продажу имущества не согласовав с супругой или супругом.

Так же внесены дополнения в ч.1.1. ст.30 ЖК РФ, которые теперь звучат следующим образом дополнена часть. 1.1. «Собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если они приходится на долю каждого из сособственника и определяется пропорционально размеру доли каждого из сособственников, составит менее 6 м<sup>2</sup> общей площади жилого помещения на каждого сособственника» [2].

Сделки, заключенные с нарушением, правил, предусмотренных настоящей частью, являются ничтожными. Положения настоящей части не

применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования по любому из оснований, а также в случаях приватизации жилых помещений». Соответственно в случае проведения с жильем сделок (долями на данное жилье) обязательно соблюдать ограничения. В случае несоблюдения приведенных, как указывается в ч. 1.1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации обязательств соблюдения операций со сделками с жилыми помещениями позволяет остановить, как указывается в п. 13 ч.1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» процесс государственной регистрации прав.

Федеральный закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносит серьезные изменения в право общей собственности, так закон установил срок 1 год, который позволяет оспорить факт продажи общей собственности [3].

При этом возникают новые возможности не поровну делить имущество супругов, нажитое в браке. А еще, как указывается Федеральным законом от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено что не менее 6 кв. м жилья может принадлежать сособственнику долевого жилья, будет считаться ничтожной. Такой вид сделки с момента ее заключения не имеет правовой силы, и не влечет правовых последствий. Суд согласно иска от заинтересованного лица может указать не состоятельность сделки, и каждая из сторон обязана будет вернуть другой все полученное по этой сделке. Однако в случае приватизации, наследования и покупки недвижимости на средства материнского капитала данное правило не имеет силы. Так что дарение отпадает, а вот завещать по 5 кв. м или даже меньше возможно. Следовательно, возникающие конфликты в отношении права на имущество предотвратят конфликты между собственниками на вступление в права на имущество и совершение сделок. Согласно изменениям,

представленным в пункте 2 ст. 39 внесенных Федеральным закон от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» вносит серьезные изменения в право общей собственности, так закон проще обойти правило о разделе общего имущества супругов пополам. В случае расторжения брака каждый супруг имеет право на 1/2 доли в праве собственности на нее и это не зависит кто является собственником квартиры, если квартира приобретена в браке.

То есть каждому полагается по половине, как указывается в Федеральном законе от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в ситуациях разрешения споров по разделу общего имущества супругов суд имеет право не соблюдать принцип равенства, когда один супруг (жена или муж) совершали действия, нарушающие интересы семьи [4]. К примеру, супругом расходовались средства семьи на кредит для развития своего бизнеса, при этом экономя на бюджете семьи. Суд может не применяться правило о равенстве долей супругов, когда без согласия второго супруга или на невыгодных условиях для второго супруга совершена сделка с недвижимостью судом может не применяться правило о равенстве долей супругов, как указывается в Федеральном законе от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Соответственно в случае проведения с жильем сделок (долями на данное жилье) обязательно соблюдать ограничения, предусмотренные приведенным исследованием. В право общей собственности, так закон установил срок 1 год, который позволяет оспорить факт продажи общей собственности. При этом возникают новые возможности не поровну делить имущество супругов, нажитое в браке. А еще Федеральным законом от 14.07.2022 № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что не менее 6

кв. м жилья может принадлежать сособственнику долевого жилья, будет считаться ничтожной. Такой вид сделки с момента ее заключения не имеет правовой силы, и не влечет правовых последствий. Суд, согласно иску от заинтересованного лица, может указать не состоятельность сделки. Имеются совершенно различные точки зрения об уникальности общей долевой собственности, большая часть исследователей в попытках изучения данного вопроса, исходят из факта, что общая долевая собственность на вещь предполагает существование одного субъективного права на одну вещь у нескольких лиц одновременно. Потому ныне суждение о доле в праве как о фрагменте права является самым популярным. Доля в праве воспринимается как отличный от права феномен, как некая новая сущность: не совсем право, не совсем собственность. Но сособственник имеет правовые возможности всё-таки, и это утверждается законом.

Министерство обороны России обеспечивает гарантии военнослужащим и их семьям на получение различных льгот и компенсаций, в том числе и на приобретение в собственность недвижимого имущества (квартир\ домов). Но это недвижимое имущество имеет особый статус. В случае если супруги официально расходятся, то за военнослужащим остается его квартира. Недвижимое имущество, которое приобретено по военной ипотеки почти невозможно разделить, что приводит к оставлению без жилья супругу военнослужащего российской армии.

В некоторых случаях при получении военной ипотеки банки требуют заключения брачного договора, который составляется так, чтобы гражданская половина военнослужащего не могла претендовать на получение квартиры при разводе супругов.

Однако в отдельных ситуациях российскими судами выносятся решения о разделе жилья при разводе супругов военнослужащих российской армии. Только в тех ситуациях, когда уже закрыта в полном или почти полном объеме военная ипотека. В ситуации, когда заключен брачный договор, даже суд не в

состоянии помочь супруге военнослужащего, и жилье останется в полномочном владении военнослужащего российской армии.

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 09.12.2022).

2. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 09.12.2022).

3. Федеральный закон «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 14.07.2022 № 310-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 09.12.2022).

4. Горячева С. Общая долевая собственность. Что нужно знать заявителю об изменениях в законодательстве [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://v-pravda.ru> (дата обращения: 09.12.2022).

5. Тархов В.А. Осуществление гражданских прав / Развитие прав граждан СССР и усиление их охраны на современном этапе коммунистического строительства. Саратов, 1962.