

Лекция. Право общей собственности

- Литература
- 1. Мананкова Р.П. Правоотношения общей долевой собственности граждан по советскому законодательству. Томск, 1977.
- 2. Маркова М.Г. Понятие и содержание права общей собственности//Очерки по гражданскому праву. Л., 1957.
- 3. Мыскин А.В. Общая собственность на жилые помещения: теория гражданского права и практика Верховного суда РФ. М.: Статут, 2004.
- 4. Скловский К.И. Применение законодательства о собственности и владении. М.: Статут, 2004.

Право собственности

- В российском законодательстве право собственности определяется через фигуру собственника, которому согласно ст. 209 ГК РФ принадлежит право владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
- В общих положениях гл. 13, а также 14 и 15 ГК РФ, собственник, как правило упоминается в единственном числе, что соответствует модели индивидуального права собственности, однако на практике отношения собственности часто осложнены **множественностью субъектов.**

Понятие права общей собственности

- В соответствии с п.1 ст.244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на **праве общей собственности.**
- Таким образом, общая собственность-модель права собственности, при которой двое (или более) лиц одновременно обладают правом собственности на одно имущество.

Основание возникновения общей собственности

- В соответствии с п.4 ст.244 ГК РФ общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущество, которое не может быть разделено без изменения его назначения (*неделимые вещи*), либо не подлежит разделу в силу закона

Объект права общей собственности

- Индивидуально определенная, по общему правилу, являющаяся неделимой вещью по своей природе (автомобиль), либо не подлежащая разделу в силу закона, поскольку такой раздел мог бы существенно повлиять на ее назначение (уникальная коллекция предметов искусства)

Участники общей собственности

Участники общей собственности связаны двумя видами правоотношений-внутренними (друг с другом) и внешними - (с любыми третьими лицами).

Специфика внешних отношений участников общей собственности с третьими лицами состоит в том, что каждый участник является собственником имущества, т.е. юридически обладает всей **триадой правомочий.**

ВИДЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

- 1. Общая долевая собственность
- 2. Общая совместная собственность.

Право общей долевой собственности

- **Право общей долевой собственности-базовая модель российского права общей собственности, используемая российским законодательством по умолчанию.**
- *Право общей долевой собственности имеет специфическое содержание.* Правомочия собственника по владению, пользованию и распоряжению реализуется в отношении непосредственного объекта права собственности - **общего имущества - на равных началах.**

Отступление от принципа равенства долей

- Отступление от принципа равенства долей допускается когда участник долевой собственности осуществил за свой счет улучшения общего имущества... если указанные улучшения являются неотделимыми по своей природе (реконструкция, техническое переоборудование помещения)

Виды улучшений в римском праве

- Римляне различали:
- **затраты (улучшения)** необходимые, (имеющие целью сохранение res или ее способности давать доход),
- **полезные**, (служащие улучшению вещи или увеличению ее способности приносить доход)
- и **служащие удовольствию**, отвечающие исключительно персональным потребностям того, кто их производит.

Плоды, продукция, доходы

- Плоды, продукция, доходы от использования имущества, находящегося в общей долевой собственности поступают в **состав общего имущества** и распределяются между участниками долевой собственности **соразмерно их долям в праве долевой собственности**

Ограничение правомочий собственника доли в праве

- Поскольку каждый из участников общей долевой собственности имеет *конкретную долю в праве* на общее имущество, это оказывает влияние на реализацию собственником своих правомочий, в том числе, и в отношении самой доли в праве.

Преимущественное право покупки

- В ст. 250 ГК РФ закреплено за остальными собственниками **преимущественное право покупки доли** в праве общей собственности.
- *Исключение:*
- -продажа доли с публичных торгов,
- -продажа доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Срок преимущественного права покупки и последствия нарушения этого права

- Недвижимость-1 месяц
- Движимое имущество-10 дней
- П. 3 ст. 250 устанавливает 3-х месячный срок перевода права и обязанностей покупателя
- Ст. 251 ГК РФ-доля в праве общей собственности переходит к приобретателю по договору с момента заключения договора.
- На имущество, подлежащее государственной регистрации- с момента регистрации (ст.233 ГК РФ)

Право общей совместной собственности

- При праве общей совместной собственности нескольким лицам одновременно принадлежит имущество на праве собственности, однако *доли каждого из них не выделяются*.
- Специфика правовой природы общей совместной собственности влияет на порядок осуществления участниками правоотношений правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом.
- По общему правилу, закрепленному ст. 253 ГК РФ, правомочия владения и пользования реализуются **сообща**, правомочия распоряжения – **по согласию всех участников**.
- Поскольку совместная собственность является бездолевой, то раздел общего имущества между участниками, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены *только после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество* (п.1 ст.254 ГК РФ)

Квалифицированные разновидности общей совместной собственности

- 1. Общая собственность супругов (законный режим)
- 2. Общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства

Право общей собственности супругов

- Правовой режим имущества супругов определяется ст. 256 ГК РФ и главами 7 и 8 (ст.33-44 Семейного кодекса).
- В соответствии со ст. 256 ГК РФ и ст. 34 Семейного кодекса РФ имущество, нажитое супругами является **их совместной собственностью**, если брачным договором не установлено иное.

Состав общества имущества супругов

- Доходы каждого из супругов от трудовой, предпринимательской и результатов интеллектуальной деятельности,
- полученные ими пенсии и пособия, а также иные доходы, не имеющие целевого назначения,
- приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или иные коммерческие организации,
- любое другое нажитое супругами в период брака имущество.

Имущество, относящееся к собственности каждого из супругов

- Имущество, принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак;
- имущество, полученное каждым из супругов во время брака в дар,
- имущество, полученное каждым из супругов во время брака в порядке наследования;
- имущество, полученное одним из супругов во время брака по иным безвозмездным сделкам;
- вещи индивидуального пользования (за исключением драгоценностей и других предметов роскоши)

Сделки по отчуждению имущества

- П.3 ст.35 ГК РФ установлено, что для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежит государственной регистрации, требуется получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга

Порядок раздела общего имущества супругов. Ст.38-39 СК РФ

- *Раздел имущества может осуществляться:*
 - - в период брака,
 - - после его расторжения.
- *Основания раздела:*
 - - соглашение супругов (подлежит нотариальному удостоверению);
 - - требования о разделе, заявленное одним из супругов (3-х летний срок исковой давности для раздела имущества супругов, брак которых расторгнут);
 - - требование кредитора о разделе имущества, заявленные им для обращения взыскания на долю одного из супругов в общем имуществе.

Судебное разрешение вопроса о разделе имущества супругов

- Суд определяет какое имущество подлежит передаче каждому из супругов (компенсация);
- Если супруги в период брака проживали раздельно, то суд может признать имущество, нажитое в этот период раздельной собственностью;
- *Если у супругов есть несовершеннолетние дети:*
- Вещи, приобретенные исключительно для удовлетворения потребностей детей, разделу не подлежат;
- *Суд вправе отступить от начала равенства долей исходя из:*
- -интересов несовершеннолетних детей;
- *Общие долги супругов при разделе имущества распределяются пропорционально присужденным им долям.*

Право общей собственности членов крестьянского(фермерского)хозяйства

- Законный правовой режим имущества КФХ определяется ст. 257-258 ГК РФ и Гл. 3 ФЗ «от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»

Состав имущества К(Ф)Х

- Предоставленный в собственность этому хозяйству или приобретенный земельный участок;
- Хозяйственные и иные постройки;
- Мелиоративные и другие сооружения;
- Продуктивный и рабочий скот, птица;
- Сельскохозяйственная и иная техника;
- Транспортные средства;
- Инвентарь;
- Другое имущество, приобретенное для хозяйства.

Специфика раздела имущества К(Ф)Х

- В случае выхода из К(Ф)Х одного из его членов земельный участок разделу не подлежит.
- Лицо, вышедшее из хозяйства, имеет право на компенсацию.
- Имущество К(Ф)Х подлежит разделу между его членами при прекращении хозяйства в связи с выходом из него всех его членов.