

ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

ВОПРОСЫ

- 1. Понятие, характеристика и виды права общей собственности**
 - 2. Общая долевая собственность**
 - 3. Общая совместная собственность**
-

ИСТОЧНИКИ

1. Гражданский кодекс РФ (Глава 16)
2. Семейный кодекс РФ (Глава 7)
3. Федеральный закон от 11 июня 2003 г. №74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (Глава 3)
4. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»
5. Методические рекомендации по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество
постороннему лицу, утв. решением Правления ФНП

ПОНЯТИЕ, ХАРАКТЕРИСТИКА И ВИДЫ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

**Имущество, находящееся в
собственности двух или нескольких
лиц, принадлежит им на праве общей
собственности (п.1 ст.244 ГК РФ).**

ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ ВОЗНИКАЕТ

**При поступлении в собственность двух
или нескольких лиц**

**На имущество,
которое не может
быть разделено без
изменения его
назначения
(неделимые вещи)**

**На имущество,
которое не
подлежит разделу
в силу закона**

**В случаях,
предусмотренных
законом или
договором**

На делимые вещи

ПРАВО ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

- **В объективном смысле** - совокупность юридических норм, регулирующих отношения нескольких лиц по *владению, пользованию и распоряжению имуществом как единым объектом* и определяющих характер внутренних связей между собственниками, порядок осуществления ими права общей собственности
- **В субъективном смысле** - юридически обеспеченная *возможность нескольких лиц владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом* в пределах и в порядке предусмотренном законом и договором между собственниками

ХАРАКТЕРНЫЕ ЧЕРТЫ ПРАВА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

- **Является многосубъектным** (т.е. принадлежит одновременно двум или более лицам);
- **Объектом выступает одно и то же имущество**, которое относится к общему;
- Ему корреспондируют не только обязанности третьих лиц, но и самих собственников

ВИДЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

ДОЛЕВАЯ

**с
определением
доли каждого
из
собственников
в праве
собственности**

По соглашению участников
совместной собственности, а при
недостижении согласия по решению
суда на общее имущество может
быть установлена долевая
собственность этих лиц (п.5 ст.244
ГК РФ)

СОВМЕСТНАЯ

**без определения
долей**

**Общая собственность на имущество является долевой, за
исключением случаев, когда законом предусмотрено
образование совместной собственности на это имущество
(п.3 ст.244 ГК РФ).**

ОБЩАЯ ДОЛЕВАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

**Под долей собственников в
общей собственности
понимается арифметически
выраженная ($1/3$, $1/2$, 25%, 50% и
т.д.) доля в праве собственности
на общее имущество**

ПОД РЕАЛЬНОЙ ДОЛЕЙ ПОНИМАЮТ
ОБОСОБЛЕННУЮ (*ВЫДЕЛЕННУЮ В НАТУРЕ*)
ЧАСТЬ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА.

ИДЕАЛЬНАЯ ДОЛЯ ЯВЛЯЕТСЯ ДОЛЕЙ В ПРАВЕ
СОБСТВЕННОСТИ

Под общей долевой собственностью в объективном смысле понимается совокупность правовых норм, регулирующих отношения по поводу правомочий двух или более лиц (сособственников) на общее имущество, являющееся единым объектом, в объеме определенных долей.

В субъективном смысле право общей долевой собственности – это право сособственников сообща владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в соответствии с заранее определенной долей их участия в этом имуществе

ДОЛИ В ПРАВЕ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ

Законом

ЛИБО

**Соглашением всех ее
участников в зависимости от
вклада каждого из них в
образование общего
имущества**

**Если доли участников долевой
собственности не могут быть определены
на основании закона и не установлены
соглашением всех ее участников, доли
считаются равными (п.1 ст.245 ГК РФ)**

УЛУЧШЕНИЯ

Отделимые

Поступают в собственность
того из участников, который
их произвел.

Неотделимые

Увеличивают долю лица его
осуществившего в праве на
общее имущество.

тр
ен
ПЛОДЫ, ПРОДУКЦИЯ,
ДОХОДЫ

гл
аш
ен
ие
м
уч
аст

ни
ко
Поступают в состав ^вобщего имущества и
распределяются ^{до}между участниками
^{ле}долевой собственности ^{во}соразмерно их
ДОЛЯМ

со
бс

тв
ен

но

РАСХОДЫ

**Каждый участник долевой собственности
обязан соразмерно со своей долей
участвовать в уплате налогов, сборов и
иных платежей по общему имуществу, а
также в издержках по его содержанию и
сохранению (ст.249 ГК РФ)**

ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ ИМУЩЕСТВОМ НАХОДЯЩИМСЯ В ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

**В порядке
установленном
соглашением
участников долевой
собственности**

**При недостижении
согласия - порядке
установленном судом**

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (п.2 ст.247 ГК РФ)

РАСПОРЯЖЕНИЕ

Общим имуществом

**Осуществляется
по соглашению
всех ее участников**

Долей в общем имуществе

**Осуществляется
участником
долевой
собственности по
своему
усмотрению с
соблюдением
правил ст.250 ГК.**

ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ (СТ. 250 ГК РФ)

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ (СТ. 250 ГК РФ)

Если сособственники отказываются от покупки или не приобретают долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение 1 месяца, а на движимое имущество в течение 10 дней со дня извещения, продавец имеет право продать свою долю любому другому лицу

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

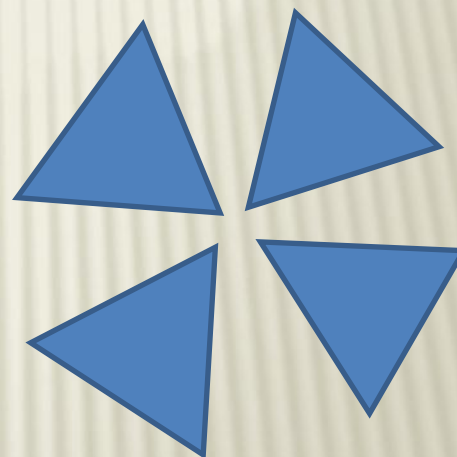
- В соответствии с ФЗ от 03.07.2016 N 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»
- В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме **откажутся от преимущественного права покупки продаваемой доли, она может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.**

Прекращение ОДС

ВЫДЕЛ



РАЗДЕЛ



ВЫДЕЛ ДОЛИ ИЗ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

В натуре

**Выплата
компенсации**

По
соглашению
участников

По решению
суда

С согласия
участника

По решению
суда

При
несоразмерности
имущества,
выделяемого в
натуре, доле
участника

При
невозможности
выдела без
несоразмерного
ущерба
имуществу

Если доля незначительна, не
может быть реально выделена
и собственник не имеет
существенного интереса в
использовании общего
имущества

ОБЩАЯ СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Право общей совместной собственности в объективном смысле - это совокупность правовых норм, регулирующих отношения нескольких лиц (сособственников) по поводу общего имущества.

В субъективном смысле - это право нескольких лиц (сособственников) по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом, составляющим единое целое, в котором их доли заранее не определены.

Отличия общей совместной собственности от общей долевой собственности:

1. ОСС возникает только в силу закона;
2. Ограничен субъектный состав участников совместной собственности (супруги; члены КФХ; члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества);
3. Общее совместное имущество зачастую приобретается в семейных интересах;
4. Реализация правомочий в отношении общего совместного имущества осуществляется сообща (по согласию) всех участников;
5. Отсутствуют доли в общем имуществе

СОБСТВЕННОСТЬ СУПРУГОВ

Личная (раздельная) (ст. 36 СК РФ, п. 2 ст. 256 ГК РФ)

Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также полученное одним из супругов во время брака по безвозмездным сделкам

Вещи индивидуального пользования, за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные в период брака за счет общих средств супругов

Исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, созданный одним из супругов

Суд может признать имущество, нажитое каждым из супругов в период их раздельного проживания при прекращении семейных отношений

Совместная

Имущество, нажитое супругам во время брака (п. 2 ст. 34 СК РФ)

Имущество одного из супругов, в которое в период брака произведены вложения, значительно увеличивающие его стоимость

***Участники совместной
собственности, если иное не
предусмотрено соглашением
между ними, сообща владеют
и пользуются общим
имуществом
(п.1 ст.253 ГК РФ).***

РАСПОРЯЖЕНИЕ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ СУПРУГОВ

Одним из супругов

Сообща

**Сделки с движимым
имуществом не
требующие
нотариального
удостоверения**

Предполагается, что он
действует с согласия
другого супруга

**Сделки с имуществом, права
на которое подлежат
государственной регистрации,
сделки требующие
нотариальной формы или
подлежащие государственной
регистрации**

Требуется нотариально
удостоверенное
согласие другого
супруга

СДЕЛКА СОВЕРШЕННАЯ ОДНИМ ИЗ СУПРУГОВ ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ ОБЩИМ ИМУЩЕСТВОМ БЕЗ СОГЛАСИЯ ДРУГОГО СУПРУГА

С движимым имуществом не
требуемая нотариального
удостоверения

Может быть признана судом
недействительной только по
требованию не участвовавшего
в ней супруга и только в
случаях, если доказано, что
**другая сторона в сделке знала
или заведомо должна была
знать о несогласии другого
супруга на совершение данной
сделки**

Сделки с недвижимым имуществом и
имуществом, права на которое подлежат
государственной регистрации, сделки
требующие нотариальной формы или
подлежащие государственной
регистрации

Признается недействительной в
судебном порядке по
требованию не участвовавшего в
ней супруга **в течение года** со
дня, когда он узнал или должен
был узнать о совершении данной
сделки

Правила определения долей при разделе общего имущества супругов:

1. Доли супругов признаются **равными**, если иное не предусмотрено договором между супругами;
2. Суд вправе **отступить от начала равенства** долей супругов в их общем имуществе исходя из интересов :
несовершеннолетних детей и(или) исходя из заслуживающего внимания интереса одного из супругов;
3. В случае, если одному из супругов **передается имущество**, стоимость которого **превышает причитающуюся ему долю**, другому может выплачиваться денежная или иная компенсация.

ОБЩАЯ СОВМЕСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ ЧЛЕНОВ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА

□ Ст. 1 ФЗ № 74 от 11.06.20013 «О КФХ» :

Крестьянское (фермерское) хозяйство -
объединение граждан, связанных родством и (или)
свойством, имеющих в общей собственности
имущество и совместно осуществляющих
производственную и иную хозяйственную
деятельность (производство, переработку, хранение,
транспортировку и реализацию
сельскохозяйственной продукции), основанную на их
личном участии

земельный
участок

хозяйственные
и иные
постройки

сельскохозяйствен-
ные и иные техника
и оборудование,
транспортные
средства, инвентарь

**СОСТАВ
ИМУЩЕСТВА
КРЕСТЬЯНСКОГО
(ФЕРМЕРСКОГО)
ХОЗЯЙСТВА**

иное необходимое
для осуществления
деятельности
фермерского
хозяйства
имущество

продуктивный
и рабочий скот,
птица,

мелиоративные
и другие
сооружения

Члены фермерского хозяйства **сообща** владеют и пользуются имуществом фермерского хозяйства.

Порядок владения и пользования имуществом фермерского хозяйства **определяется соглашением**, заключенным между членами фермерского хозяйства

РАСПОРЯЖЕНИЕ ИМУЩЕСТВОМ КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА

Порядок распоряжения

определяется соглашением,
заключенным между
членами фермерского
хозяйства

Осуществляется

главой фермерского
хозяйства в интересах
фермерского хозяйства

По сделкам, совершенным главой фермерского хозяйства в интересах фермерского хозяйства, отвечает фермерское хозяйство своим имуществом. Сделка, совершенная главой фермерского хозяйства, считается совершенной в интересах фермерского хозяйства, если не доказано, что эта сделка заключена главой фермерского хозяйства в его личных интересах.

РАЗДЕЛ ИМУЩЕСТВА КРЕСТЬЯНСКОГО (ФЕРМЕРСКОГО) ХОЗЯЙСТВА

Осуществляется

При прекращении
крестьянского (фермерского)
хозяйства

Не осуществляется

При выходе из фермерского
хозяйства одного из его
членов.

Гражданин имеет право на
денежную компенсацию,
соразмерную его доле в
праве общей собственности
на имущество фермерского
хозяйства

Организационно-правовые формы КФХ:

1. Граждане **без образования юридического лица на основе соглашения** могут заниматься предпринимательской деятельностью в сфере сельского хозяйства (**глава КФХ** может быть гражданин, зарегистрированный в качестве **ИП**) (п. 5 ст. 23 ГК РФ).
2. Граждане могут создавать **юридическое лицо – крестьянское (фермерское) хозяйство (разновидность коммерческой корпорации)** (ст. 86.1 ГК РФ).
3. Члены крестьянского (фермерского) хозяйства могут и на базе имущества хозяйства создать юридическое лицо в виде **хозяйственного товарищества или производственного кооператива** (ст. 259 ГК РФ).

ДОКЛАДЫ:

- ▣ *«Общая собственность супругов»,*
- ▣ *«Особенности приобретения и осуществления права собственности членами крестьянского (фермерского) хозяйства»,*
- ▣ *«Обращение взыскания на имущество, находящееся в общей собственности»,*
- ▣ *«Анализ судебной практики по спорам о разделе общей собственности».*

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!