

РЕЦЕНЗИЯ НА КУРСОВУЮ РАБОТУ

Филиал в г. Тихорецке

Кафедра уголовного права, процесса
и криминалистики

Студент Прошунина Виктория Сергеевна

Группа 22-Юр 03

Дисциплина Гражданское право

Тема курсовой работы Содержание права общей долевой
собственности

Работа на рецензию представлена 17.05.2024 г.

Рецензент канд. пед. наук, доц. Молчанова Е.В.

Полнота раскрытия темы материал изложен последовательно. Все
аспекты рассмотренной темы исследованы в достаточном объеме и с
достаточной глубиной. Объем проанализированной учебной и научной
литературы достаточен.

Оформление соответствует предъявляемым требованиям

Замечания: целесообразно было бы рассмотреть подробнее обращение
взыскания на долю в общем имуществе

Оценка по итогам защиты отлично

Дата рецензирования 21.05.2024 г.

Подпись рецензента Е. Молчанова

Министерство науки и высшего образования РФ
Филиал Федерального государственного бюджетного образовательного
учреждения высшего образования
«КУБАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»
в г. Тихорецке

Кафедра уголовного права, процесса и криминалистики

КУРСОВАЯ РАБОТА

по дисциплине «Гражданское право»
СОДЕРЖАНИЕ ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Выполнил студент

гр. 22-Юр ОЗ

В. Прошунин

В.С. Прошунина

Проверил

канд. пед. наук, доц.

Е. Молчанова

Е.В. Молчанова

Дата защиты 24.05.2024

рег.№ 26

Оценка отлично

от 08.05 2024 г.

Прошунин

г. Тихорецк

2023-2024 уч. год

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1 Общая характеристика права общей долевой собственности.....	5
1.1 Понятие права общей долевой собственности. Основания возникновения права общей долевой собственности.....	5
1.2 Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности.....	8
2 Отчуждение, выдел доли и обращение взыскания на долю в общем имуществе.....	13
2.1 Отчуждение и выдел доли.....	13
2.2 Обращение взыскания на долю в общем имуществе.....	17
Заключение.....	23
Список использованных источников.....	25

ВВЕДЕНИЕ

Вопрос о собственности является важным аспектом в экономике, и он сопутствовал обществу на протяжении всей его истории. Отношения собственности играют ключевую роль в развитии общества, отражая и закрепляя существующий социально-экономический порядок в стране. Институт права собственности является одним из основных элементов гражданского права и важным компонентом системы вещных прав.

Важность собственности подтверждается фактом, что Конституция РФ содержит несколько ключевых норм, которые касаются этого правового института. Согласно статье 8 Конституции, в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и другие формы собственности. Однако, помимо этих различных форм собственности, существуют также определенные специфические виды собственности, которые требуют особого правового регулирования.

Право общей собственности включает в себя два самостоятельных вида: право общей долевой собственности и право общей совместной собственности.

Актуальность выбранной темы заключается в том, что в современном обществе широко распространены отношения общей долевой собственности. В отличие от совместной собственности, закон не ограничивает возникновение долевой собственности на имущество определенным перечнем случаев. Он устанавливает презумпцию возникновения именно долевой собственности на имущество, когда оно становится собственностью нескольких лиц.

Объектом данного курсового исследования является изучение отношений общей долевой собственности в качестве особого экономико-правового явления, а также группы отношений, которые возникают между

сособственниками в связи с осуществлением их права владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

В данном курсовом исследовании предметом выступают нормативно-правовые акты, которые содержат правила, регулирующие отношения общей долевой собственности.

Цель данного курсового исследования заключается в анализе особенностей права общей долевой собственности.

В соответствии с указанной целью поставлены следующие задачи:

- дать понятие права общей долевой собственности,
- рассмотреть отношения, возникающих между сособственниками в связи с осуществлением принадлежащих им правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности,
- изучить отчуждение и выдел доли,
- рассмотреть обращение взыскания на долю в общем имуществе.

Нормативную базу курсового исследования составил Гражданский кодекс Российской Федерации, законодательные и нормативно-правовые акты Российской Федерации.

Методологическую основу курсовой работы составляет материалистическая диалектика как всеобщий метод познания, общенаучные (анализ и синтез, системный подход и др.) и частнонаучные (сравнительного правоведения, формально-логического толкования, комплексный анализ и др.) методы исследования.

При написании курсовой работы рассматривались труды таких ученых, как К.И. Скловский, П.Н. Тютюник, А.П. Черных, Е.А. Чефранова и др.

1 Общая характеристика права общей долевой собственности

1.1 Понятие права общей долевой собственности. Основания возникновения права общей долевой собственности

Право общей долевой собственности – это в объективном смысле совокупность правовых норм, регулирующих отношения владения одним целым имуществом (например, многоквартирным домом) нескольким лицам одновременно (например, нескольким наследникам собственника многоквартирного дома) в определенных долях, а в субъективном смысле – это право двух или более лиц совместно владеть по своему усмотрению, использовать и распоряжаться принадлежащим им имуществом в определенных пропорциях, образуя единое целое.

Право общей собственности возникает на основании различных юридических фактов. В большинстве случаев это поручение нескольким лицам гражданско-правовых сделок, в частности договоров купли-продажи и соглашений о совместной деятельности (создании простого товарищества), их изготовление или создание новой неделимой вещи, наследование неделимой вещи несколькими лицами.

К общей долевой собственности также относятся плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в совместной собственности, которые распределяются между участниками общей собственности пропорционально их долям, если иное не предусмотрено соглашением между ними¹.

Если размер долей участников общей собственности не может быть определен на основании закона и не установлен соглашением всех ее участников, доли считаются равными (пункт 1 статьи 245 Гражданского

¹ Алексеев С.С. Современное гражданское право – знак и ключевое звено новой эпохи // Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею Владимира Саурсевича Ема / Под ред. Е.А. Суханова, Н.В. Козловой. – М.: Норма, 2024. – С. 316.

кодекса Российской Федерации). Однако, в зависимости от вклада каждого участника общей долевой собственности в формирование и приумножение общего имущества, эти доли могут быть неравными. Порядок определения и изменения долей в таких случаях устанавливается соглашением всех участников совместной собственности.

Если один из участников общей собственности производит неотделимые улучшения за свой счет, в соответствии с установленным порядком пользования совместным имуществом, он имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве совместной собственности (п. 3 ст. 245 Гражданского кодекса Российской Федерации)².

Следовательно, в случае увеличения одним из совладельцев, в соответствии с установленными правилами, за свой счет полезной площади жилого здания, доли в праве совместной собственности на дом и порядка пользования помещениями подлежат соответствующему изменению по просьбе этого совладельца.

Однако проведение капитального ремонта жилого здания одним из совладельцев, который не связан с увеличением полезной площади, не подразумевает изменения долей, этот совладелец вправе требовать от других совладельцев только компенсации части расходов понесенные им.

Содержание права участника на общую долевую собственность имеет ряд преимуществ.

Во-первых, подчеркивается, что право каждого совладельца не ограничивается какой-либо конкретной частью общего дела, а распространяется на все дело в целом.

Во-вторых, сохраняется указание на то, что объектом этого права как права собственности является вещь.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=100000001&cacheid=8ABF42613F61DE834347C1D38D0D5E29&mode=splus&rnd=wh4N8w#84Ktz3UF4KhMabX7> (дата обращения: 20.02.2024).

В-третьих, поскольку права других совладельцев также распространяются на все имущество в целом, характеристика общего имущества как собственности нескольких субъектов не ставится под сомнение.

И, наконец, в-четвертых, поскольку право каждого совладельца выражается в определенной доле, раскрывается специфика совместной собственности как особого вида общего имущества.

Определение долей в праве общей долевой собственности. Практически во всех нормах Гражданского кодекса об общем имуществе перечисляются доли, принадлежащие его участникам. Однако законодателя интересует не столько правовая природа доли в праве общей собственности (далее – доля в общей собственности), сколько количественное измерение доли. Это необходимо для распределения доходов, получаемых от общего имущества, и расходов, понесенных в связи с ним, между совладельцами, чтобы определить, что может потребовать совладелец при разделе общего имущества или при его разделении.

Кроме того, размер доли не остается неизменным в течение всего срока существования общего имущества. Размер доли может увеличиваться или уменьшаться в связи с изменениями в составе участников совместной собственности, улучшениями в совместном имуществе и рядом других обстоятельств, которые необходимо учитывать.

Иначе говоря, для того, чтобы отношения между совладельцами отличались той ясностью и определенностью, которые требуются в гражданском обороте, необходимо точно знать, что в тот или иной момент наличие общего имущества выражает принадлежащую каждому из них долю в этом имуществе. Доля в общей собственности выражается в виде дроби или в процентах. Итак, совладелец может владеть 10, 20, 35, 50 процентами и т.д. в общей собственности. Доли участников совместной собственности

считаются равными, если иное не предусмотрено законом, договором или сутью существующих между ними отношений³.

По соглашению всех совладельцев может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в формирование накопления общего имущества.

Если совладелец произвел улучшения в общем имуществе, то судьба улучшений и их влияние на размер доли совладельца в указанном имуществе зависит, во-первых, от того, соблюдалась ли указанная процедура при улучшении, а во-вторых, от того, являются ли улучшения неотделимыми или отделяемыми. Если улучшения неотделимы друг от друга, и при их осуществлении соблюдался установленный порядок, то совладелец, внесший улучшения, может потребовать увеличения размера своей доли пропорционально тому, насколько возросла стоимость общего имущества⁴.

Если процедура внесения неотделимых улучшений не была соблюдена, совладелец не имеет права требовать увеличения размера своей доли. Что касается отделимых улучшений, то они, если иное не предусмотрено соглашением совладельцев, переходят в собственность производителя.

Другими словами, такие улучшения, поскольку они являются отделимыми, сами по себе не дают права требовать увеличения доли.

1.2 Владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности

Содержание права общей долевой собственности состоит из прав совладельцев владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом. Каждый совладелец имеет один голос при осуществлении права общей собственности, независимо от размера его доли.

³ Беспалов Ю.Ф., Якушев П.А. Гражданское право в схемах. Учебное пособие. – М.: Проспект, 2024. – С. 214.

⁴ Гонгало Б.М., Валеев М.М. Гражданское право. Учебник. Том 1. – М.: Статут, 2023. – С. 362.

Владение и пользование имуществом общей долевой собственности осуществляется по соглашению всех его участников, а в случае недостижения соглашения – в порядке, установленном судом.

Участник совместной собственности имеет право обеспечить, чтобы его владение и пользование частью общего имущества соответствовало его доле, а если это невозможно, он имеет право потребовать адекватной компенсации от других участников, которые владеют и пользуются имуществом, входящим в его долю.

Владение и пользование имуществом общей долевой собственности осуществляется по соглашению всех совладельцев, а в случае возникновения спора – судом по требованию любого из них. Каждый из совладельцев имущества имеет право требовать владения и пользования частью общего имущества, пропорциональной его доле. Если один из совладельцев владеет и пользуется частью общего имущества, которая не соответствует размеру его доли, это несоответствие подлежит компенсации. Порядок использования общего имущества также может определяться установившимся обычаем.

Расходы по содержанию общего имущества также несут участники общей собственности пропорционально размеру их долей (статья 249 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом обязанность нести бремя содержания общего имущества, как правило, не зависит от того, пользуется им совладелец или нет. Совладельцы имеют право по соглашению определять порядок несения расходов на содержание общего имущества, который отличается от принципа пропорциональности участия совладельцев в несении бремени содержания общего имущества⁵.

Осуществление права совместной собственности должно осуществляться по взаимному согласию всех совладельцев. Если соглашение не достигнуто, определение последствий возникающих разногласий зависит

⁵ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=100000001&cacheid=8ABF42613F61DE834347C1D38D0D5E29&mode=splus&rnd=wh4N8w#84Ktz3UF4KhMabX7> (дата обращения: 20.02.2024).

от того, касаются ли они осуществления полномочий по владению и использованию общего имущества или по распоряжению им.

Если совладельцы не договорились о владении и пользовании общим имуществом, то каждый из них, по крайней мере, оставаясь в единственном числе, может обратиться в суд. Если разногласие касается права распоряжения (например, два совладельца хотят продать совместное имущество, а третий возражает против продажи), спор не может быть разрешен судом.

Принцип взаимного согласия при осуществлении права распоряжаться общим имуществом должен действовать без каких-либо исключений. Возвращаясь к приведенному выше примеру, два совладельца могут совместно или по отдельности продать свои доли, но они не имеют права навязывать продажу всего общего имущества третьему лицу в целом.

Следовательно, при осуществлении права совместной собственности, в принципе, не имеет значения, какая доля принадлежит каждому из совладельцев, хотя размер доли подлежит учету при распределении доходов и плодов, приносимых принадлежащим ему совместным имуществом, расходами и обременениями (статьи 248 и 249 Гражданского кодекса Российской Федерации)⁶.

Доля совладельца в общем имуществе не локализована в какой-либо конкретной части общего имущества, а относится ко всему имуществу в целом. При этом совладелец может быть заинтересован не только в меновой стоимости, но и в потребительской ценности указанного имущества.

Он может быть заинтересован не только в доходе, который приносит обычная вещь (например, при сдаче ее в аренду), но и в использовании этой вещи для удовлетворения своих потребительских потребностей (например, для того, чтобы самому жить в доме). Совладелец имеет право обеспечить

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=100000001&cacheid=8ABF42613F61DE834347C1D38D0D5E29&mode=splus&rnd=wh4N8w#84Ktz3UF4KhMabX7> (дата обращения: 20.02.2024).

свое владение и пользование частью общего имущества пропорционально доле. Если это невозможно, он имеет право потребовать адекватной компенсации от других участников общего имущества.

В случаях, когда часть общего имущества передается во владение и пользование совладельцу, вместе с сохранением права на долю в общем имуществе он также приобретает право на часть закрепленного за ним имущества. По своей правовой природе это право может быть классифицировано как имущественное.

Такие ситуации чаще всего возникают при определении порядка владения и пользования многоквартирным домом, находящимся в совместной собственности двух или более лиц. Если соглашение об определении порядка владения и пользования домом заверено нотариусом и зарегистрировано в местной администрации, оно остается в силе для лица, к которому перейдет доля в совместной собственности (например, для наследника или покупателя доли).

Одной из причин возникновения общей собственности, которая влечет за собой множество вопросов ее реализации, является совместное участие двух или более лиц в строительстве дома⁷.

Нередки случаи, когда гражданин, имеющий земельный участок, предназначенный для строительства жилого дома, привлекает к строительству членов своей семьи или других лиц.

После завершения строительства возникает спор между строителями, а иногда между ними и государственным органом (органом местного самоуправления), на который должен быть зарегистрирован дом: только ли на того человека, которому выделена земля, или также на других лиц. Судебная практика подходит к разрешению подобных споров при следующих условиях.

Прежде всего, необходимо выяснить, связаны ли лица, участвующие в

⁷ Гражданское право: Практикум / Под ред.: Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева; Егоров Н.Д.; Елисеев И.В.; Кротов М.В.; Медведев Д.А.; Сергеев А. П. и др. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2022. – С. 146.

строительстве дома, семейно-бытовыми отношениями или являются чуждыми застройщику.

Во-вторых, для каких целей был построен дом: для того, чтобы обеспечить жильем тех, кто участвовал в строительстве, или для других целей.

В-третьих, для участия в деле, если он не выступает стороной по делу, необходимо привлечь орган, выделяющий земельный участок, и выяснить его отношение к возникшему спору.

Если лица, участвующие в строительстве, связаны семейными отношениями или хотя бы не связаны родством, но дом был построен для обеспечения жильем как этих, так и других лиц, и орган, выделивший земельный участок, не возражает против признания дома общей собственностью, спор разрешается судом в пользу самих строителей⁸.

Суд может не согласиться с мнением компетентного органа, который возражал против признания дома общей собственностью строителей, но суд должен обосновать свое несогласие в решении по делу.

Если дом признан общей собственностью строителей, суд может определить их долю в общем имуществе, принимая во внимание стоимость рабочей силы и материалов, вложенных строителями в строительство дома, а также другие обстоятельства, заслуживающие внимания (например, состав семья).

В случае отказа признать дом общей собственностью дело сводится к возмещению трудовых и материальных затрат строителям.

⁸ Гражданское право: Учебник / Моск. гос. юрид. акад.; Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева; Богачева Т.В.; Глушкова Л.И.; Гришаев С.П.; Гусев С.И. и др. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрист, 2024. – С. 219.

2 Отчуждение, выдел доли и обращение взыскания на долю в общем имуществе

2.1 Отчуждение и выдел доли

Каждый совладелец может распоряжаться своей долей в общем имуществе по своему усмотрению. Для распоряжения долями, в том числе для их отчуждения, не следует запрашивать согласия других участников совместной собственности. При этом им далеко не безразлично, кто заменит совладельца, кто отчуждит его долю. Кроме того, они могут быть заинтересованы в увеличении собственных долей.

В результате этих и других обстоятельств закон должен установить правила, которые, не нарушая прав совладельца распоряжаться своей долей, в то же время обеспечивали бы, насколько это возможно, интересы других участников общего имущества. Цель введения закона о преимущественном праве покупки отчуждаемой доли состоит в том, чтобы служить этим целям.

При продаже доли постороннему лицу оставшиеся совладельцы имеют преимущественное право приобрести долю по той цене, по которой она продается, и на других равных условиях, за исключением случая продажи на открытом аукционе. Продавец доли обязан письменно уведомить других совладельцев о намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и других условий продажи. Если остальные совладельцы отказываются покупать долю или не приобретают долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а на движимое имущество – в течение десяти дней с даты уведомления, продавец может продать долю любому лицу⁹.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки

⁹ Гражданское право: Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого; Елисеев И.В.; Иванов А.А.; Кротов М.В.; Медведев Д.А. и др. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2023. – С. 396.

любой другой совладелец вправе в течение трех месяцев потребовать передачи ему прав и обязанностей покупателя в судебном порядке.

Аналогичные правила применяются к отчуждению доли на основании договора мены, но только в том случае, когда отчуждатель обменивает свою долю на вещи, определенные общими принципами, и лицо, имеющее преимущественное право на приобретение доли, предлагает отчуждателю вещь того же рода, в том же объеме, количестве и того же качества.

В случаях, предусмотренных законом, распоряжаться долей в совместной собственности можно только при соблюдении определенных условий. Таким образом, общее имущество в condomиниуме не подлежит отчуждению отдельно от права собственности домовладельцев на помещения в condomиниуме¹⁰.

Ряд субъектов имущественных прав также влияют на причины прекращения совместной собственности. Наряду с основаниями, которые касаются как одного юридического лица, так и общего имущества, это имущество характеризуется специфическими основаниями для его прекращения, в частности, разделом общего имущества и отделением от него. В случае раздела совместная собственность прекращается для всех ее участников, в случае выделения – для того, чья доля в общем имуществе выделена. Однако выделение может привести к тем же результатам, что и часть. Если совместное имущество принадлежит двум участникам, и один из них получает компенсацию за свою долю, то для другого совместное имущество прекращается, поскольку он становится единственным собственником имущества, которое ранее было общим.

Причины и методы разделения и перераспределения различны. Разделение и дележка может быть осуществлена по обоюдному согласию совладельцев и на основании решения суда. Выделение доли из совместной собственности происходит не только по требованию выделяемого

¹⁰ Гражданское право: Учебник в 3 т. – 6-е изд., перераб. и дополн. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2021. – С. 194.

совладельца, но и по требованию кредиторов об отчуждении его имущества. Разделение и дележка, если это разрешено законом и возможно без неоправданного ущерба имуществу, происходит путем выделения доли в натуре. Если распределение долей в натуральной форме невозможно, выделенный совладелец получает денежную или иную компенсацию.

Урегулирование между совладельцами также происходит, когда недвижимое имущество не может быть распределено точно в соответствии с размером доли, принадлежащей каждому из них. Независимо от причин и методов распределения, количественным показателем при определении объема имущества, выделяемого в натуральной форме, или размера компенсации должен быть размер доли, принадлежащей совладельцу. Другими словами, раздел общего имущества и его распределение должны осуществляться пропорционально долям, принадлежащим совладельцам.

В соответствии с принципом взаимного согласия, который необходим при осуществлении права распоряжаться общим имуществом, закон предусматривает, что выплата какой-либо компенсации его участнику другими совладельцами вместо выделения доли в натуре допускается только с его согласия.

При получении компенсации совладелец утрачивает право на долю в общем имуществе (см. пункт 1 статьи 246, пункт 1 статьи 247, пункты 4 и 5 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации). По-видимому, в этом вопросе нормы Гражданского кодекса Российской Федерации не согласованы друг с другом, поскольку правило о необходимости согласия всех совладельцев при осуществлении права распоряжаться общим имуществом сформулировано в законе без каких-либо исключений¹¹.

Между тем, при выплате компенсации совладельцу вопреки его согласию вместо выделения доли в натуре происходит распоряжение совместным общим имуществом в установленном судом порядке, что

¹¹ Зинченко С.А., Тютюник П.Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России: проблемы, решения. – М.: Северокавказский юридический вестник, 2024. – С. 95.

допускается законом только при владении им и пользовании. Кроме того, совладелец исключается из числа участников совместной собственности, которые при таких условиях могут этого и не захотеть.

В случае возмездного отчуждения доли в праве общей долевой собственности административная свобода каждого совладельца ограничивается в интересах других совладельцев преимущественным правом покупки (статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации). Однако следует помнить, что преимущественное право на приобретение доли имеет ряд ограничений¹².

Преимущественное право на приобретение доли в праве общей долевой собственности принадлежит каждому собственнику-участнику общей долевой собственности.

Следовательно, преимущественное право покупки не применяется в отношениях между совладельцами. Таким образом, если один из участников совместной долевой собственности намеревается продать долю другому совладельцу или совладелицам, правила статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации к отношениям сторон не применяются. Данная работа напрямую вытекает из содержания самой анализируемой статьи. В пункте 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации прямо указано, что его нормы применяются только к случаям продажи «доли в праве общей собственности постороннему лицу».

На практике выделение долей в жилых или нежилых зданиях с квартирами для отчуждения прав на них в большинстве случаев происходит в ходе бракоразводного процесса, если отсутствует брачный договор, и супруги имеют совместное имущество без земельных участков, приобретенных за время совместной жизни.

Также, если на одного из супругов, в том числе бывших супругов, возложены долговые обязательства, и при разделе его доли в общем

¹² Коновалов А.В. Практикум по гражданскому праву для самостоятельных занятий / Рос. фонд правовых реформ; Лавров Д.Г.; Никифоров И.В. – М.: Статут, 2022. – С. 319.

имуществе необходимо оплатить взыскание требований по этой доле. Однако, прежде чем отчуждать долю, следует определиться, т.е. распределение доли должно осуществляться таким образом, чтобы не были нарушены права других членов семьи должника. Кроме того, требуемая доля, которая в данном случае выделяется, является долей заемщика в общей стоимости нежилого имущества. Поскольку закрытие не может быть применено к жилому помещению, которым является квартира.

Судебные приставы могут конфисковать только нежилые здания. Выделить им долю заемщика. И заплатить штраф за эту долю.

В этом случае распределение доли осуществляется по соглашению сторон с учетом долей выгод всех членов семьи должника. Для выделения доли необходимо, чтобы соответствующие конструктивные части были выделены владельцу доли в личное пользование, то есть другие участники не имеют права использовать части, которыми была выделена доля в данном конкретном случае¹³.

Важно также подчеркнуть, что при выделении доли другие участники утрачивают преимущественное право на приобретение доли, которая была выделена в данном случае, в процессе отчуждения. А фундамент и конструктивные элементы здания не включаются в долю, выделяемую в данном конкретном случае, и не выделяются в натуре. Они не выделяются в натуре при распределении долей и паев в праве собственности на недвижимое имущество, находящееся в общей собственности.

2.2 Обращение взыскания на долю в общем имуществе

Для защиты прав кредиторов допускается исключение доли должника в общем имуществе. Но это возможно только в том случае, если у собственника-должника недостаточно другого имущества, принадлежащего

¹³ Решетникова И.В. Гражданское право и гражданский процесс в современной России / Исслед. центр частного права при Президенте РФ, Урал. институт права; Ярков В.В. – Екатеринбург: НОРМА, 2019. – С. 215.

ему, на основании права раздельного владения, исключение которого допускается законом.

Согласно статье 255 Гражданского кодекса Российской Федерации, кредиторы участника совместной собственности вправе подать заявление о выделении доли должника в общем имуществе.

Статья 255 Гражданского кодекса Российской Федерации не только признает право кредитора требовать выделения доли должника в общем имуществе, но и содержит другие нормы, направленные на эффективное обеспечение интересов кредитора, хотя и не конкретизирует все нюансы его взаимоотношений с должником¹⁴.

Если есть возможность выделить долю должника в общем имуществе в натуре, то ее заключение осуществляется по общим правилам наложения ареста на имущество на основании обязательств собственника (статья 237 Гражданского кодекса Российской Федерации). Трудности возникают, когда невозможно выделить долю в натуральной форме или когда другие участники совместной собственности возражают против выделения доли в натуральной форме¹⁵.

Такие случаи реальны и требуют определенных решений. Например, невозможно выделить долю в натуре, если объектом собственности является неделимая вещь, скажем, автомобиль, гараж, однокомнатная квартира, или когда супруг возражает против выделения доли другого супруга в квартире, которой они владеют, на основании права на совместную общую собственность.

Кредитор вправе потребовать от должника продажи его доли другим участникам совместной собственности по цене, соответствующей рыночной

¹⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LA W&n=452991&dst=1000000001&cacheid=8ABF42613F61DE834347C1D38D0D5E29&mode=splus&rnd=wh4N8w#84Ktz3UF4KhMabX7> (дата обращения: 20.02.2024).

¹⁵ Гражданское право: Учебник / Моск. гос. юрид. акад.; Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева; Богачева Т.В.; Глушкова Л.И.; Гришаев С.П.; Гусев С.И. и др. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрист, 2024. – С. 246.

стоимости этой доли, используя вырученные от продажи средства для погашения долга (часть 2 статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если другие участники совместной собственности отказываются выкупать долю должника, кредитор вправе истребовать в судебном порядке долю должника в праве совместной собственности путем продажи этой доли на публичных торгах (часть 3 статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, статья 255 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность исключения доли должника либо путем выделения ее в натуре с последующей продажей, либо путем продажи доли в праве собственности¹⁶.

Поскольку законом не предусмотрен иной порядок исключения доли должника в общем имуществе, а если это не предусмотрено договором, кредитор участника общей или долевой собственности, если у него нет достаточного количества другого имущества, вправе потребовать исключения доли должника в общем имуществе, только его доли в общем имуществе.

В результате в части 1 статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации говорится о требованиях кредитора и судебном разбирательстве по их рассмотрению.

Распределение доли имущества, находящегося в общей собственности (долевой или совместной), с целью ее исключения регулируется, как упоминалось выше, общими правилами распределения общего имущества и раздела доли.

Части 2 и 3 статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации определяют, как уже упоминалось выше, последствия невозможности, независимо от причины, исключить долю в общем имуществе в натуре. В

¹⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=1000000001&cacheid=8ABF42613F61DE834347C1D38D0D5E29&mode=splus&rnd=wh4N8w#84Ktz3UF4KhMabX7> (дата обращения: 20.02.2024).

этом случае закон предусматривает исключение доли должника в праве совместной собственности путем ее продажи должником-совладельцем другому участнику совместной собственности или путем ее продажи на публичных торгах.

Порядок продажи должником, участвующим в совместной или долевой собственности, своей доли в совместной собственности другим участникам совместной собственности заключается в том, что должник предпринимает соответствующие действия (статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации)¹⁷.

В целях предотвращения случаев нарушения прав и законных интересов кредитора одного из участников совместной собственности, обеспечения необходимого паритета интересов кредитора, должника-участника совместной собственности и других совладельцев необходимо, во-первых, вместо того, чтобы требовать от обязать кредитора должника продать свою долю, предусмотреть в части 2 статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации право кредитора требовать приобретения доли должника остальными участниками совместной собственности по рыночной цене этой доли, с обращением денежных средств причитающийся к погашению долга; во-вторых, в части 3 ст. 255 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрена норма о том, что в случае отказа остальных участников совместной собственности от приобретения доли должника суд, принимая во внимание их платежеспособность, а также другие обстоятельства, заслуживающие внимания, принимает решение либо о взыскании в пользу кредитора совместно с совладельцами компенсации стоимости доли должника по рыночной цене (статья 252 Гражданского кодекса Российской Федерации), либо об исключении его доли в праве совместной собственности путем продажи этой доли на публичном аукционе.

¹⁷ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=1000000001&cacheid=8ABF42613F61DE834347C1D38D0D5E29&mode=splus&rnd=wh4N8w#84Ktz3UF4KhMabX7> (дата обращения: 20.02.2024).

Процессуальный порядок осуществления предлагаемых последствий следующий. Суд возбуждает дело о предъявлении требования кредитора к другим участникам общего имущества и приобретении ими доли должника.

Должник, участвующий в общем имуществе, выступает в данном случае в качестве третьего лица на стороне ответчиков – других совладельцев, поскольку решение по делу может повлиять на права и обязанности должника, участвующего в общем имуществе, по отношению к другим совладельцам.

После проверки обоснованности требования кредитора об исключении доли должника и получения, четко выраженного и зафиксированного в протоколе судебного заседания, согласия остальных совладельцев на приобретение доли должника суд приостанавливает производство по делу с назначением разумного срока для должника – совладелец и другие участники долга в пользу кредитора-истца.

Такое соглашение является разновидностью соглашения в пользу третьего лица (статья 430 Гражданского кодекса Российской Федерации), и на его основании кредитор должника, являющийся стороной совместной собственности, имеет право предъявлять требования к собственникам–покупателям¹⁸.

Правила статьи 255 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются как к совместной, так и к долевой собственности.

Кредитор участника общей собственности вправе потребовать выделения доли должника в общей собственности для обращения взыскания только в том случае, если второго имущества собственника недостаточно для удовлетворения требования кредитора.

Это правило установлено для того, чтобы не разрушать сложившийся уклад отношений совместной собственности, который может существенно

¹⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=1000000001&cacheid=8ABF42613F61DE834347C1D38D0D5E29&mode=splus&rnd=wh4N8w#84Ktz3UF4KhMabX7> (дата обращения: 20.02.2024).

затронуть интересы других совладельцев. Однако если невозможно обойтись без исключения доли должника в общем имуществе, но выделение доли в натуре невозможно, или другие совладельцы возражают против этого, то они имеют преимущественное право приобрести долю по рыночной стоимости с обращением вырученных от продажи средств для погашения долга¹⁹.

С этой целью кредитор имеет право потребовать от должника продажи доли другим совладельцам на вышеуказанных условиях. Соблюдение данного требования является обязательным для заемщика.

Таким образом, и здесь совладельцам предоставляется возможность поддерживать отношения общей собственности без присоединения иностранца.

Если другие совладельцы отказываются выкупать долю должника (например, из-за нехватки средств), кредитор имеет право потребовать исключения доли должника путем продажи ее на публичных торгах.

¹⁹ Тютюник П.Н. Полнота права общей долевой собственности // Правовые реформы в России: Теория и практика осуществления. – М.: Статут, 2023. – С. 219.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, долевая собственность – это имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из участников и правом совладельца получать определенную долю дохода от использования имущества, а также его обязанностью нести определенную долю расходов по содержанию общая собственность.

Законодательство различает два вида общей собственности: общую долевую собственность, когда определены доли каждого участника в праве собственности, и общую долевую собственность, когда такие доли не определены. В том случае, если имущество переходит в собственность нескольких лиц, устанавливается презумпция совместной долевой собственности, и возникновение совместной общей собственности допускается только в случаях, прямо предусмотренных законом.

Пропорция выражается в виде дроби или процента. Согласно пункту 1 статьи 245 Гражданского кодекса Российской Федерации предполагается, что доли участников равны, если иное не предусмотрено законом, договором или сутью отношений между ними. Размер доли может меняться по разным причинам: изменение состава участников, улучшение имущества и т.д.

Согласно статье 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, осуществление права совместной долевой собственности осуществляется по взаимному согласию всех собственников. При отсутствии соглашения о владении или пользовании общим имуществом каждый участник вправе разрешить спор в судебном порядке. Если нет соглашения о распоряжении общим имуществом, спор не может быть разрешен судом.

Совладелец имеет право обеспечить свое владение и пользование частью общего имущества пропорционально своей доле, а если это невозможно, потребовать адекватной компенсации от других участников. Право совладельца на долю, выделенную ему во владение и пользование,

является имущественным и при надлежащем оформлении пользуется защитой от посягательств со стороны владельцев других долей. Каждый из совладельцев имеет право самостоятельно распоряжаться только своей долей в праве совместной собственности.

Согласно статье 249 Гражданского кодекса Российской Федерации, каждый участник совместной собственности обязан пропорционально своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей за совместное имущество, а также расходов по его содержанию и сохранности. Согласно ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, в целях обеспечения стабильности положения других совладельцев закон устанавливает норму о преимущественном праве приобретения отчуждаемой доли: при продаже доли постороннему лицу оставшиеся участники имеют право ее погасить на равных условиях, за исключением продажи на публичных торгах, в течение одного месяца в случае недвижимости и 10 дней в случае движимого имущества с даты их письменного уведомления отчуждателям об условиях покупки.

Прекращение права совместной собственности может иметь следующие разновидности:

- раздел общего имущества,
- выделение из общей собственности.

В случае раздела совместная собственность прекращается для всех ее участников, в случае выделения – для того, чья доля выделена.

Причины и способы раздела и распределения различны. Раздел и размежевание могут быть осуществлены по обоюдному согласию собственников и на основании решения суда. Раздел доли также может быть осуществлен по требованию кредиторов для исключения имущества совладельца.

Согласно статье 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, раздел и наделение происходят путем выделения доли (паев) в натуре, если это разрешено законом и возможно без причинения неоправданного ущерба

имуществу.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=q30RrMTmw10qAN2S1&cacheid=43ACD0C891AE7E6BC1869BF7A9233E6C&mode=splus&rnd=0.06656826774995217&base=LAW&n=2875&dst=1000000001#nc3RrMTOScF1IAp91> (дата обращения: 18.02.2024).

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=452991&dst=1000000001&cacheid=8ABF42613F61DE834347C1D38D0D5E29&mode=splus&rnd=wh4N8w#84Ktz3UF4KhMabX7> (дата обращения: 20.02.2024).

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023 № 339-ФЗ) // СПС «КонсультантПлюс». URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=449455&dst=1000000001&cacheid=8ABF42613F61DE834347C1D38D0D5E29&mode=splus&rnd=wh4N8w#Mcgvz3U0ycAkozjS1> (дата обращения: 21.02.2024).

Литература

1. Алексеев С.С. Современное гражданское право – знак и ключевое звено новой эпохи // Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею Владимира Саурсевича Ема / Под ред. Е.А. Суханова, Н.В. Козловой. – М.: Норма, 2024. – 410 с.

2. Беспалов Ю.Ф., Якушев П.А. Гражданское право в схемах. Учебное

пособие. – М.: Проспект, 2024. – 288 с.

3. Гонгало Б.М., Валеев М.М. Гражданское право. Учебник. Том 1. – М.: Статут, 2023. – 622 с.

4. Гражданское право: Практикум / Под ред.: Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева; Егоров Н.Д.; Елисеев И.В.; Кротов М.В.; Медведев Д.А.; Сергеев А. П. и др. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2022. – 190 с.

5. Гражданское право: Учебник / Моск. гос. юрид. акад.; Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева; Богачева Т.В.; Глушкова Л.И.; Гришаев С.П.; Гусев С.И. и др. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Юрист, 2024. – 535 с.

6. Гражданское право: Учебник / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого; Елисеев И.В.; Иванов А.А.; Кротов М.В.; Медведев Д.А. и др. – 5-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 2023. – 630 с.

7. Гражданское право: Учебник в 3 т. – 6-е изд., перераб. и дополн. / Н.Д. Егоров, И.В. Елисеев и др.; отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. – М.: Проспект, 2021. – 346 с.

8. Зинченко С.А., Тютюник П.Н. Общая долевая собственность в гражданском законодательстве России: проблемы, решения. – М.: Северокавказский юридический вестник, 2024. – 143 с.

9. Коновалов А.В. Практикум по гражданскому праву для самостоятельных занятий / Рос. фонд правовых реформ; Лавров Д.Г.; Никифоров И.В. – М.: Статут, 2022. – 428 с.

10. Решетникова И.В. Гражданское право и гражданский процесс в современной России / Исслед. центр частного права при Президенте РФ, Урал. институт права; Ярков В.В. – Екатеринбург: НОРМА, 2019. – 302 с.

11. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. – М.: Статут, 2022. – 365 с.

12. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. – 5-е изд., перераб. – М.: Кнорус, 2023. – 893 с.

13. Телюкина М.В. Гражданское право: Схемы: Учеб. пособие: В 2 т. /

Отв. ред. Е.А. Суханов. – М.: Бек, 2023. – 110 с.

14. Тютюник П.Н. Особенности общей собственности в договорах простого товарищества и долевого строительства жилых домов, квартир, нежилых помещений. – М.: Философия права, 2022. – 89 с.

15. Тютюник П.Н. Полнота права общей долевой собственности // Правовые реформы в России: Теория и практика осуществления. – М.: Статут, 2023. – 421 с.

16. Черных А.П. Защита преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности. – СПб.: Адвокатская практика, 2019. – 72 с.

17. Чефранова Е.А. Правовое регулирование отношений собственности в многоквартирном доме. – М.: Закон, 2023. – 121 с.