

# **Гражданское право (Общая часть)**

**Тема 22**

**Право общей  
собственности.**

# **Гражданское право (Общая часть)**

**Тема 22**

**Право общей  
собственности.**

# Вопросы

1. **Понятие, основания возникновения права общей собственности. Виды общей собственности.**
2. **Право общей долевой собственности.**
  - 2.1 Порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности
  - 2.2 Раздел имущества находящегося в общей долевой собственности
3. **Право общей совместной собственности.**
  - 3.1 Порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в общей совместной собственности
  - 3.2 Раздел имущества находящегося в общей совместной собственности.
  - 3.3 Общая собственность супругов.

# 1. Понятие и основания возникновения ОС. Виды ОС.

**Под ОС понимается** принадлежность одного и того же имущества одновременно нескольким лицам (сособственникам).

**Право ОС** - право 2 или более лиц сообща по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им **имуществом, составляющим единое целое.**

**Это право возникает на:**

- **неделимые вещи** и на имущество, которое **не может быть разделено в силу закона** (например, земельный участок минимальной площади, общее имущество в многоквартирном доме).
- **делимые вещи**, если это предусмотрено **законом** либо **соглашением** собственников (например, договором простого товарищества о совместной деятельности).

# 1. Понятие и основания возникновения ОС. Виды ОС.

Выделяются **два вида общей собственности** :

1. **долевая** - ОС, в которой каждому сособственнику принадлежит определенная доля. Юридическая природа доли в общей собственности состоит в том, что **участнику принадлежит** доля в праве на общее имущество (**идеальная доля**), а не доля имущества или доля в стоимости имущества (**реальная доля**);

2. **совместная** - ОС, в которой **доли ее сособственников заранее не определены**, но могут быть выделены при ее разделе.

**Перевод имущества** из режима **совместной** собственности в режим **долевой** допускается **по усмотрению собственников**, а в обратном порядке — только в случаях, предусмотренных **законом**.

# 1. Понятие и основания возникновения ОС. Виды ОС.

Ст. 246. Им-во, находящееся в **собств-ти 2 или неск. лиц**, принадлежит им **на праве общей собственности (ОС)**.

Им-во может находиться в ОС:

- с **опред. доли каждого** в ПС (**долевая** собст-ть (ДС))
- **без определения** таких долей (**совмес.** собст-ть (СС)).

**ОС** на им-во **является ДС**, **за иск. случаев**, когда **ЗА** допускается образование **СС** на это им-во.

**ОС возникает** при поступлении в **собственность 2 или нескольких** лиц имущества, **которое:**

- **не м.б. разделено без изм. его назначению** (**неделим.** вещи)
- **либо не подлежит разделу** в силу АЗ.

**ОС на делимое** имущество возникает **в случаях**, предусмотренных **АЗ** или **Дог.**

**На общ. им-во учас-ков СС м.б. установлена ДС** этих лиц:

- **по соглашению**,
- **а при недостижении согласия – по решению суда.**

**ЗА** могут устанавливаться **иные правила**, чем предусмотренные ГК о праве ОС в области:

- **жилищных** отношений,
- **реконструкции** жилых домов.

## 2. Право общей ДС

**ДС – ОС** на им-во **с опред. доли каждого** в ПС.

**Если размер долей** участников ДС:

- **не м.б. определен** на основании **АЗ**
- и **не установлен соглашением** всех его участников, доли **считаются равными**.

**Соглашением** всех участников ДС **м.б. установлен порядок определения и изм. их долей** в зависимости **от вклада** каждого в образование и приращение ОС.

**Участник ДС**, осуществивший за свой счет с соблюд. порядка использования общ. им-ва:

- **неотделимые улучшения** этого им-ва, имеет **право** на соответствующее **увелич. своей доли** в праве на ОС.
- **отделимые улучшения** ОС, поступают **в собс-ть** того из **участников, который их произвел** (**иное м.б. предусм. соглашением**).
- **увеличил за свой счет площадь строения**, находящегося в ДС, путем **пристройки, надстройки или перестройки**, то **по требованию** этого собственника подлежат соответствующему **изменению**:
  - **доли** в ОС на строение,
  - порядок **пользования** помещениями в нем

## 2. Право общей ДС

**Распоряжение им-ом, находящимся в ДС,** осуществляется **по соглашению** всех его участников.

**Участник ДС вправе** по своему усмотрению продать, подарить, завещать, сдать в залог свою долю либо **распорядиться ею** иным образом **с соблюдением** при ее возмездном отчуждении **преимущественного права покупки доли** в праве ОС.

**Владение и пользование** им-ом, находящимся в ДС, осуществляется:

- **по соглашению** всех его участников,
- а при **недостиж. согласия** – в порядке, уст. **судом**.

**Участник ДС** имеет **право** на предоставление в его владение и пользование части общ. им-ва, **соразмерной** его доле, **а при невозможности** этого вправе требовать от др. участников, владеющих и пользующ. имуществом, приходящимся на его долю, **соответствующей компенсации**.



## 2. Право общей ДС

**Плоды, продукция и доходы** от использ. им-ва, находящегося в ДС:

- поступают **в состав ОС**
- распределяются между участниками ДС **соразмерно их долям** (иное м.б. предусм. соглашением).

**Расходы по содерж. им-ва, находящегося в ДС.**

Каждый участник ДС **обязан соразмерно** со своей долей **участвовать**:

- в уплате налогов, сборов и иных **платежей** по ОС,
- **издержках** по ее содержанию и сохранению, (иное м.б. предусм. соглашением или АЗ).

**Расходы, кот. не явл. необходимыми** и произведены **одним** из собственников **без согласия остальных**, падают **на него** самого.

Возникающие при этом **споры** подлежат разрешению **в судебном** порядке

Преимущественное право покупки (ППП) доли в праве ОС

### При продаже (мене) доли в праве ОС постороннему

лицу **остальные** участники ДС **имеют** ППП продаваемой доли:

- по цене, за которую она продается,
- на прочих равных условиях (кроме продажи с публ. торгов).

**Публ. торги при отсут. согласия** на это всех участников ДС

могут производиться в случаях обращение **взыскания** на долю в общем имуществе, **иных** случаях, предусмотренных **АЗ**.

### Продавец доли обязан известить в пис.ф. др. участников

ДС о намер. продать свою долю постороннему лицу с указанием:

- **цены; др. условий**, на которых продает ее.

Пис. соглашением м.б. установлен способ такого извещения.

Если остальные участники ДС откажутся от покупки или не

приобретут продаваемую долю в праве собственности на:

- **недвиж.** им-во в течение **1 мес.**,
- **прочее** имущество – в течение **10 дн.**

со дня извещения, продавец **вправе** продать долю **любому Л.**

### При продаже доли с нарушением ППП:

- **другой участник** ДС имеет право в теч. **3 мес.** треб. в **суд. порядке** перевода на него прав и обязанностей покупателя.

**Уступка** ППП доли **не допускается.**

## 2. Право общей ДС

### Момент перехода доли.

**Доля** в праве ОС переходит к приобретателю

- по Дог **с момента заключения Дог** (иное - соглашением сторон).
- по Дог, подлежащему гос. регистрации, **с момента его рег.** (иное – АЗ).

### Раздел им-ва, находящегося в ДС

**м.б. совершен по соглашению** между участниками

Участник ДС **вправе треб. выдела доли** из общ. им-ва.

При недостижении участниками ДС соглашения о:

- способах и условиях **раздела** общ.. им-ва
- или **выдела** доли одного из них

участник ДС вправе в **суд.** порядке требовать **выдела в натуре** своей доли из общ. им-ва.

## 2. Право общей ДС

### Если выдел доли в натуре невозможен, т.е.:

- не допускается АЗ
- или невозможен без несоразмерного ущерба им-ву, находящемуся в ОС, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками ДС.

### Несоразмерность им-ва, выделяемого в натуре участнику ДС его доле в праве собственности устраняется:

- **выплатой** соответствующей ден. суммы
- или иной **компенсацией**.

### Выплата участнику ДС компенсации вместо выдела его доли в натуре допускается с его согласия.

При отсутствии согласия суд может обязать собств-ка **передать** свою долю др. участникам с выпл. ему компенсации в случаях, **если**

- доля **незначительна**,
- не м.б. реально **выделена** и он **не имеет существенного интереса** в использовании общ. им-ва,  
С **получением компенсации** - собственник **утрачивает** право на **долю** в общ. им-ве.

## 2. Право общей ДС

Таким образом, правовое регулирование общей ДС имеет следующие особенности:

- **доли** собственников считаются **равными**, если иное не вытекает из закона или договора;
- **плоды, продукция и доходы** от использования имущества, находящегося в долевой собственности, поступают **в состав общего имущества и распределяются** между собственниками **соразмерно их долям**;
- каждый собственник обязан нести **расходы соразмерно своей доле** имущества;
- **права** собственников должны **осуществляться по взаимному согласию** всех собственников;
- **разногласия** собственников по поводу осуществления ими прав собственника разрешаются **судом**;

## 2. Право общей ДС

- **каждый** собственник **распоряжается своей долей ОС по своему усмотрению, но в случае отчуждения** ее он должен **предложить** свою долю **сначала** своему **собственнику** (это называется ППП) и лишь после его отказа может продать свою долю другому лицу;
- **предложение покупки** своему собственнику должно быть сделано в **письменной** форме, **срок для ответа** на предложение покупки определен **10 дней — для движимого** имущества и **1 месяц — для недвижимого** имущества;
- **при нарушении ППП** любой собственник ДС **в течение 3 месяцев** имеет право потребовать **в судебном** порядке перевода на себя прав покупателя;
- **уступка ППП** доли **не допускается**;
- собственник ДС **вправе требовать выдела** своей доли из общей ДС **в натуре**, а в случае **невозможности** этого — **денежной компенсации** своей доли;

### 3. Право общей СС

**Совместная собственность (СС) – ОС без определения долей.**

**Уч-ки СС, сообща владеют и пользуются** общ. им-ом  
(иное – соглашением между ними)

**Распоряжение им-вом,** находящимся в СС,  
осуществляется

- **по согласию** всех уч-ков, которое **предполагается** независимо от того, кем из уч-ков совершена Сд.

- **недвиж. им-вом** - по **пис. согласию всех** уч-ков СС.

**Каждый** из уч-ков **СС** вправе совершать **Сд по распоряжению** общ. им-ом (иное – соглаш. всех уч-ков).

Сд, связанная с распоряж. общ. им-вом, **м.б. признана недействительной по требованию остальных** уч-ков

- **по мотивам отсутствия** у уч-ка, совершившего Сд, необход. **полномочий** только в случае, **если доказано,** что **др. сторона** в Сд **знала** или **д.б. знать** об этом

**Прим. Если полномочия на совершение Сд ограничены:**

- **Л-ца - договором**

- Органа **ЮЛ - УчДок**

по сравнению с тем, как они определены в доверенности, АЗ, могут считаться очевидными из обстановки, **и при ее совершении такое лицо** или орган **вышли за пределы** этих ограничений, **Сд м.б. признана судом недейств.** по иску лица, в интересах кот. установлены ограничения.

### 3. Право общей СС

**Раздел общ. им-ва между уч-ками СС** (выдел доли одного из них) м.б. осуществлен при условии **предварительного определения доли** каждого из уч-ков в праве на общ. им-во.

При разделе общ. им-ва и выделе из него доли - **доли признаются равными** (иное - АЗ или соглашением уч-ков).

**Основания и порядок раздела** общ. им-ва и выдела из него доли определяются по правилам раздела (выделения доли) ДС (иное м.б. предусмотрено АЗ и вытекать из существа отношений участников СС).

**Обращение взыскания на долю в общем имуществе.**

**Кредитор** участника ДС или СС при недостаточности у него другого им-ва **вправе** предъявить требование о **выделении доли** должника в общ. им-ве **для обращения на нее взыскания.**

**Если выделение доли в натуре невозможно** либо против этого **возражают остальные** уч-ки ДС или СС, кредитор **вправе**

- **требовать продажи должником своей доли остальным** уч-кам ОС по цене, соразмерной **рыночной стоимости** этой доли, с обращ. **вырученных** от продажи **средств в погаш. долга**

**В случае отказа остальных** уч-ков ОС от **приобретения доли** должника кредитор **вправе**

- **требовать по суду** обращения взыскания на долю должника в праве ОС **путем продажи** этой доли с **публичных торгов**



## Общая собственность супругов

**Находится в СС им-во,** нажитое **супругами во время брака,** (иное - Дог между ними).

**Находится в собственности каждого из супругов им-во:**

- принадлежавшее каждому из супругов **до вступления в брак,**
- полученное одним из супругов **во время брака в дар,**
- полученное одним из супругов в порядке **наследования.**

**Вещи индив. пользования** (одежда, обувь и т.п.), хотя и приобретенные во время брака за счет общих средств супругов, признаются **собственностью того супруга, который ими пользовался.** (за искл. предметов роскоши).

**Им-во каждого из супругов м.б. признано их СС,** если будет **установлено,** что в течение брака

- за счет общ. им-ва супругов
- или личного им-ва другого супруга

были **произведены вложения,** значительно **увелич. стоимость** этого им-ва (капитальный ремонт и т.п.). (иное - Дог между ними).

**По обязател. одного из супругов взыс. м.б. обращено** лишь на

- им-во, **находящееся в его собственности,**
- а также на его **долю в общем** им-ве супругов, которая причиталась бы ему при разделе этого имущества.

Обращение взыскания на им-во **УП, принадлежащее супругам** на праве СС, **не допускается.**

## Общая собственность супругов

**При разделе им-ва, находящегося в СС супругов, супруг уч-ка ХТ, ООО или ОДО** вправе требовать в суд. порядке **признания** за ним права **на причитающуюся ему часть доли** его супруга в **УФ**

**В случае признания судом за супругом уч-ка ХТ, ООО, ОДО** права на причитающуюся ему часть доли его супруга в **УФ** с согласия остальных уч-ов **ХТ, ООО** или **ОДО** он вправе:

- **стать его участником,**
- **либо требовать выплаты** стоимости причитающейся ему части доли его супруга в **УФ**
- **или выдачи в натуре** имущества на такую стоимость.

При этом **отказ во включении в состав уч-ков влечет обязанность ХТ, ООО** или **ОДО:**

- **выплатить** супругу стоимость причитающейся ему части доли его супруга в **УФ**
- **либо выдать в натуре** им-во на такую стоимость.

**Определение стоимости части доли в УФ и ее выплата** либо выдача в натуре имущества на такую стоимость осуществляются **в соответствии с ГК (п.2 ст.64) в срок,** предусмотренный **УчДок,** но не позднее **12 мес.** со дня **предъявления** супругом соответствующего требования.

## Общая собственность супругов

ГК (п.2 ст.64) **В случае выхода и исключения** участника из состава уч-ов (кроме участника АО), ему **выплачивается**:

- стоимость части ЧА, соответствующая доле этого участника в УФ, (иное – УчрДок),
- приходящаяся на его долю часть Прб, полученной с момента выбытия этого участника до момента расчета.

**Выплата стоимости ЧА м.б. замен.** выдачей имущ. в натуре, по соглашению выбывающего учас. с оставшимися учас.

**Причитающаяся выходящему (исключаемому) учас.**

- **часть ЧА или ее стоимость** определяются по бух. балансу (книге учета дох/расх при УСН), составляемому на момент его выбытия,
- а причитающ. ему часть Прб - на момент расчета.

**Выплата стоимости доли или выдача** другого имущ. выходящему (исключаемому) уч-ку производится:

- по окончании фин. года;
- после утверждения отчета за год, в котором он вышел или исключен;
- в срок до 12 мес. со дня подачи заявления о выходе или принятии решения об исключении
- иное – УчрДок.

## Общая собственность супругов

Правила выделения доли из ХТ, ООО, ОДО (за искл. определения стоимости доли в УФ (ЧА) и Прб) **распространяются** на случаи **раздела имущества**, находящегося в **СС** супругов, один из которых является членом **ПрК**. При этом **определение стоимости части пая** супруга в им-ве ПрК **и ее выплата либо выдача** в натуре им-ва на такую стоимость осуществляются

- в соответствии с ГК (**п.1 ст. 111**)
- в срок, предусмотренный **Уст ПрК**, но **не позднее 12 мес.** со дня предъяв. супругом соответствующего требования.

### **п.1 ст. 111**

**Член ПрК вправе выйти из ПрК** по своему усмотрению.

При выходе члену ПрК д.б.:

- выплачена стоимость пая или выдано им-во, соответ. паю,
- осуществлены др. выплаты, предусмотренные уставом.

**Данная процедура производится:**

- по окончании фин. года
- после утв. годовой бух.(фин.) отчетности, если (иное – уставом). (ПрК, применяющий УСН без ведения бух. учета - по окончании фин. года без утв. годовой бух.(фин.) отчетности).

## Общая совместная собственность

Таким образом, **правовое регулирование общей СС** имеет следующие **особенности**:

- **СС может иметь место** в случаях предусмотренных **законом** (собственность супругов, собственность членов крестьянского (фермерского) хозяйства);
- **сособственники сообща владеют и пользуются** общим имуществом;
- **распоряжение** совместным имуществом осуществляется **по согласию всех** участников, **которое** предполагается (**презюмируется**) независимо от того, кем из участников совершена сделка;
- **распоряжение** совместным недвижимым имуществом осуществляется **по письменному согласию всех** участников;
- **совершение сделки** в отношении совместной собственности одним из сособственников **без** получения **согласия остальных** является **основанием** для **признания** такой **сделки недействительной**;
- **доли** в совместной собственности **определяются лишь при ее разделе** и, **как правило**, должны быть **равными**.

**Спасибо за внимание.**