

§ 1. Понятие и виды общей собственности

Институт права общей собственности или право общей собственности в объективном смысле представляет собой совокупность правовых норм, регулирующих отношения нескольких лиц (собственников) по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим им имуществом, являющимся единым объектом.

Такое единое имущество необязательно состоит из неделимого предмета, будь то однокомнатная квартира, старинный рояль или технологический комплекс. Это может быть антикварный сервиз или коллекция картин известного художника, полученная, например, в наследство гражданином и государственным музеем совместно. Ранее совместное осуществление права общей собственности граждан, социалистических организаций и государств было запрещено и в течение одного года прекращалось путем отчуждения государством (социалистической организацией) своей доли или гражданином - своей, а также иными способами, предусмотренными ст. 123 ГК 1964 г.

Под субъективным правом общей собственности понимают обеспеченную правовыми средствами возможность нескольких лиц по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом, являющимся единым объектом.

Рассматриваемые правоотношения отличаются определенной сложностью. Отношения собственников с третьими лицами являются внешними, поскольку внутренними для них становятся правоотношения в процессе взаимодействия между ними.

Кто может быть участниками отношений общей собственности? Современное законодательство не ограничивает состав сособственников: ими могут быть граждане, юридические лица любого вида, Российская Федерация, субъекты Федерации и муниципальные образования в любом сочетании. Получив статус сособственников, указанные субъекты приобретают субъективное право общей собственности на данное имущество.

Право общей собственности может возникать по следующим основаниям:

совершение гражданско-правовых сделок, в частности, приобретение двумя и более лицами вещи (например, при приватизации жилья);

наследование или получение в дар двумя или несколькими лицами имущества;

переработка общей вещи или совместное создание вещи;

приобретение имущества лицами, состоящими в браке;

получение доходов, плодов, продукции от использования имущества, находящегося в общей собственности;

строительство на общие средства объекта, в частности, юридическими лицами или муниципальными образованиями, например, платной стоянки для автомашин;

совместное приобретение права собственности на безнадзорных животных, клад, находку (ст. ст. 228 - 233 ГК), а также на движимое и недвижимое имущество в порядке ст. 244 ГК.

Кроме того, право общей собственности возникает при участии лиц в договорах простого товарищества и крестьянских (фермерских) хозяйствах.

В отдельных случаях такие правоотношения могут быть оформлены в результате вступления в силу решения суда или мирового соглашения об установлении общей собственности на определенное имущество.

Иногда общая собственность возникает "нечаянно". Так, в российской науке существует мнение, что право общей собственности принадлежит субъектам, чьи вещи, обладающие родовыми признаками, сданы на хранение в общих емкостях <*>.

<*> См.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. С. 167 - 180.

Убедительность такого подхода может быть подтверждена следующим примером. Когда на элеваторе произошел пожар и часть зерна сгорела, никто не пытался выяснить, кому принадлежит уцелевшее зерно. По решению третейского суда оно было разделено между всеми субъектами - участниками договора хранения (покладчиками) по правилам раздела общей долевой собственности: каждому - пропорционально его доле. По тому же принципу была распределена и компенсация за утраченное.

Наряду с этим, в гражданско-правовой науке существует и противоположный подход: "объект права общей собственности всегда индивидуально определен" <*>. Однако, если продолжить рассуждение, то противоречия будут сняты. Дело в том, что все зерно, хранящееся на конкретном элеваторе, становится индивидуально-определенной вещью.

-> Гражданское право / Под ред. А.Г. Калпина и А.И. Масляева. Ч. 1. С. 465.

Общая собственность характеризуется множественностью субъектов. Для правильного понимания этого положения целесообразно сопоставить ее с собственностью юридического лица.

Известно, что в большинстве случаев юридические лица образуются в результате объединения средств нескольких субъектов, однако они не сохраняют субъективного права собственности ни на созданное единое имущество, ни на долю, вложенную в имущество юридического лица. Это - односубъектная собственность.

Таким образом, наличие единого объекта и множественности субъектов права собственности на него, что неизбежно порождает внутренние отношения между участниками, - отличительные признаки права общей собственности.

Сособственники обладают целостным субъективным правом на свое имущество и в гражданском обороте выступают совместно на одной стороне правоотношения, а на другой - их контрагенты и иные субъекты, с которыми им приходится вступать в контакт по поводу этого имущества.

Такое объединение, на одной стороне, предполагает необходимость согласования и целей, и предстоящих действий в процессе урегулирования уже упомянутых внутренних отношений.

В зависимости от того, как организованы внутренние отношения, различают виды права общей собственности. Гражданский кодекс РФ предусматривает два вида общей

собственности: долевую и совместную (п. 2 ст. 244).

Общая собственность считается долевой в тех случаях, когда каждому ее участнику принадлежит определенная доля в субъективном праве собственности на общее имущество.

В общей совместной собственности, называемой иногда бездоловой, доли субъектов не разграничены, однако всегда существует возможность их установить, например, в случае необходимости выдела или раздела общего имущества по соглашению участников совместной собственности или - при недостижении соглашения - по решению суда (п. 5 ст. 244 ГК).

Это означает, что теоретически и у субъектов совместной собственности есть конкретные доли в праве общей собственности, до соответствующего момента не обозначаемые, что придает отношениям большую доверительность.

Совместная собственность возникает только в случаях, прямо установленных законом.

Важно обратить внимание на то, что право любого сособственника обязательно включает весь спектр правомочий на имущество в целом. Невозможно допустить, чтобы у кого-либо из таких субъектов сумма правомочий складывалась бы, например, из более широкого, чем у других, правомочия пользования, но без права распоряжения. Это противоречило бы действующему законодательству.

Вопрос о юридической природе доли каждого из сособственников в общей собственности весьма непрост и имеет давнюю историю. Еще римские юристы ввели понятие "идеальной доли" при нераздельности целого <*>.

<*> Римское частное право / Под ред. И.Б. Новицкого и И.С. Перетерского. М., 1948. С. 194.

В юридической литературе, в том числе учебной, можно встретить в различных вариантах мнения о возможности определения реальной и идеальной доли, принадлежащей каждому из собственников, а также критику предлагаемых конструкций <*>.

<*> См., например: Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. Ч. 1. СПб., 1996. С. 380 - 381; Гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. Т. 1. С. 580.

"Реальная доля" представляет собой материальную часть объекта общей собственности, например, комнату в трехкомнатной квартире. Определение "идеальной доли" предполагает лишь условное "деление в уме" неделимого объекта, допустим, половина однокомнатной квартиры. Это может быть выражено арифметически, и, соответственно, в стоимостном эквиваленте.

Нельзя не отметить, что еще задолго до принятия действующего ГК многие авторы утверждали, что "собственник имеет долю не в объекте - предмете общей собственности, а в праве общей собственности" <*> и что "доля... является не чем иным, как долей в праве собственности на общее имущество" <**>; "доля представляет собой результат деления самого права общей собственности, а не общей вещи" <***>.

<*> См.: Советское право. М., 1969. С. 252.

<**> Иоффе О.С. Советское гражданское право. С. 339.

<***> Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве // Ученые записки ВИЮН. Вып. 2. М., 1941. С. 55.

В соответствии с п. 2 ст. 244 ГК "имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность)" (выделено нами. - Е.Т.). В случае необходимости, например для определения объема расходов и доходов при пользовании общей вещью, доля может быть исчислена в виде дроби или в процентном отношении. Законодатель в п. 1 ст. 245 ГК презюмирует равный объем правомочий, если в законе, договоре или, допустим, в завещании не предусмотрено иное. Даже когда доли не равны, каждый собственник, тем не менее, имеет равную "силу голоса" при решении общих вопросов.

Итак, действующее законодательство позволяет отказаться от сложной конструкции реальной и идеальной долей, закрепляя за каждым из участников долю в общем объеме правомочий на их имущество.

Почему же современная гражданско-правовая наука не утратила интереса к этой проблеме, в частности, Н.Н. Мисником <*> "предпринята попытка объединить конструкции реальной и идеальной долей" <**>?

<*> Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение. 1993. N 1. С. 24 - 34.

<**> Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. Т. 1. М., 2001. С. 439.

Дело в том, что до тех пор, пока отношения сособственников находятся в спокойном состоянии, каждый из них бесконфликтно реализует свои правомочия собственника в установленных законом или договором пределах. В то же время субъект права общей собственности в любой момент может требовать выдела в его владение и пользование части общего имущества, т.е. реальной доли, соразмерной его доле в праве. Если это физически невозможно, например, речь идет об общей собственности на автомашину, он имеет право на соответствующую компенсацию (п. 2 ст. 247 ГК). В тех случаях, когда сособственникам не удается договориться, спор решается в судебном порядке.

Поскольку договориться о компенсации: способах ее выплаты и размере - денежном эквиваленте доли, принадлежащей заинтересованному субъекту, - бывает непросто, он вынужден обращаться в суд. Еще сложнее достигнуть соглашения о выделе, допустим, комнаты в отдельной квартире. Это объясняется, в частности, тем, что, получив правомочия владения и пользования определенной частью имущества в натуре, субъект может не только распорядиться долей в праве общей собственности, но и передать названные правомочия <*> другому лицу.

<*> Если достигнутое соглашение о порядке владения и пользования оформлено должным образом: в виде нотариально удостоверенного договора и зарегистрировано в соответствующем органе государственного управления.

В таком случае в существующее правоотношение общей собственности вступит новый субъект, обладающий не только долей в праве, но и реальной долей в общем имуществе.

Итак, не договорившись с партнерами, субъект ищет защиты своих интересов в суде. Гражданско-правовые споры этой категории весьма распространены. Представляется, что именно поэтому судебная практика не отказалась от использования рассматриваемых категорий "идеальной" и "реальной" долей, по крайней мере, в качестве четко сформулированных, устоявшихся понятий.

§ 2. Общая долевая собственность

По своему содержанию право общей собственности весьма насыщено, оно складывается из двух составляющих. Это - долевые правомочия субъектов по владению, пользованию и распоряжению объектом и правомочия каждого отдельного субъекта по владению, пользованию и распоряжению принадлежащих ему долей.

Как уже отмечалось, сособственники должны реализовать свои правомочия по взаимному согласию, однако решение о прекращении участия в праве общей долевой собственности каждый из них волен принять самостоятельно. Он вправе завещать, подарить, продать или иным способом распорядиться своей долей, не выходя за рамки действующих правил, определенных законом или соглашением. При этом никто из субъектов не может принуждать кого-либо из сособственников к распоряжению их долями.

Для защиты интересов сособственников, сохраняющих право собственности после того, как другой или другие воспользуются правом совершить сделку и окончательно передадут свою долю, законодатель предоставил им преимущественное право покупки во всех случаях, кроме продажи с публичных торгов (ст. 250 ГК).

Как справедливо было замечено, "участникам общей собственности далеко не безразлично, кто заступит на место собственника, отчуждающего свою долю" <*>. Однако трудно согласиться с последующим выводом автора: "Само государство заинтересовано, чтобы число собственников и совладельцев... по возможности уменьшалось" <**>. Нельзя забывать, что речь идет о гражданско-правовых отношениях, в которых государство, даже участвуя в качестве стороны, должно реализовывать свои интересы только на условиях равенства. Допустимо ли, чтобы государство имело свои "сверхинтересы" относительно интересов потенциальных сособственников?!

<*> Гаврилов Э.П. Преимущественное право покупки // Российская юстиция. 2001. N 2.

<**> Там же.

В случае дарения или наследования ни о каких преимуществах для других сособственников не может быть и речи. Согласно ст. 250 ГК, при продаже своей доли участник долевой собственности должен письменно известить остальных сособственников об этом с указанием цены и всех прочих условий. Тот из сособственников, кто готов приобрести долю с соблюдением всех предложенных условий, может воспользоваться своим преимущественным правом покупки. Если окажется, что в договор купли-продажи готовы вступить два или более сособственников, право выбора покупателя предоставляется продавцу. Получаемая по договору доля переходит к покупателю с момента заключения договора, если соглашением не было предусмотрено иное, а при купле-продаже доли в праве на жилое помещение и во всех других случаях, когда договор подлежит государственной регистрации, - с момента осуществления регистрации (ст. 251, п. 2 ст. 223 ГК).

Законодатель императивно установил сроки, в течение которых сособственник может выразить свое намерение относительно покупки доли: если продается доля в праве на недвижимость - 1 месяц, а на движимое имущество - 10 дней. Начало течения срока - день извещения в письменной форме заинтересованных лиц о предстоящей продаже. Такие сроки не подлежат восстановлению.

Отказ от использования своего права преимущественной покупки необязательно оформлять письменно, поскольку с истечением срока такое право утрачивается. Преимущество письменного отказа состоит в том, что он действует с момента его получения.

В соответствии с п. 5 ст. 250 ГК правила о преимущественной покупке применяются и при отчуждении доли по договору мены. Однако, когда речь идет о доле в праве на жилое помещение, например, о комнате, обмениваемой на аналогичную, но более подходящую, и в других подобных случаях, сособственнику крайне трудно воспользоваться своим преимущественным правом. Дело в том, что предлагаемый им предмет обмена должен быть не менее привлекательным, чем тот, который предоставлен посторонним субъектом - третьим лицом.

Если преимущественное право покупки нарушено и доля продавца отошла постороннему субъекту, любой из сособственников может в течение трех месяцев обратиться в суд с иском о переводе на него прав и обязанностей покупателя.

Как известно, право распоряжения состоит не только в возможности отчуждения. Вопросы сдачи объекта общей собственности в аренду, передачи его в залог и другие сособственники должны решать по взаимному согласию, как и вопросы общего владения, пользования и распоряжения. В случаях, когда у субъектов общей долевой собственности возникают разногласия по поводу владения и пользования, порядок может быть установлен судом (п. 1 ст. 247 ГК). Относительно распоряжения общим имуществом субъекты не наделены правом обращения в суд и договариваются только самостоятельно.

Поскольку общее имущество может приносить доход и, в свою очередь, требует определенных расходов для поддержания или улучшения его состояния, возникает

необходимость установить долю участия в таких расходах и доходах каждого собственника. Логично и справедливо определять ее соразмерно доле в праве собственности. Вместе с тем законодатель предоставляет субъектам право самим установить порядок распределения плодов, продукции и доходов от использования имущества, находящегося в долевой собственности (ст. 248 ГК).

Следует отметить, что доли в праве могут и уменьшаться, и возрастать в зависимости от обстоятельств, которым законодатель придает юридическое значение. Так, участник долевой собственности может увеличить свою долю, если он за свой счет произведет неотделимые улучшения общего имущества с соблюдением действующего порядка его использования. Например, в интересах всех собственников, желающих пользоваться дачным домом зимой, - сделать паровое отопление. Это, в свою очередь, означает, что объем правомочий каждого из субъектов меняется: у одного увеличивается, а у каждого другого, соответственно, уменьшается (п. 3 ст. 245 ГК). В то же время при решении общих вопросов они будут пользоваться равным правом голоса, независимо от размеров долей.

Как уже отмечалось, участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле (п. 2 ст. 247 ГК). Например, за ним может быть закреплена определенная комната - как часть жилого помещения. При невозможности выдела имущества субъект вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации (п. 2 ст. 247 ГК).

Некоторой спецификой отличается правовой режим общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме.

В соответствии со ст. 289 и ст. 290 ГК каждому такому субъекту наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома: общие помещения (чердаки, подвалы, лестничные клетки и т.д.); несущие конструкции дома; механическое, электрическое, сантехническое оборудование за пределами и внутри квартиры, если оно обслуживает более одной квартиры.

Каждый из субъектов общей собственности в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах, связанных с эксплуатацией и ремонтом общего имущества, уплатой налогов и

сборов пропорционально своей доле. В свою очередь, доля устанавливается пропорционально принадлежащей субъекту на праве собственности жилой площади, если иное не определено соглашением или общим собранием. Совершенно очевидно, что пользование общим имуществом с ущемлением интересов кого-либо из сособственников недопустимо.

Юридическим фактом, лежащим в основе возникновения права собственности на такое общее имущество, является приобретение в собственность квартиры или иного жилого, а также нежилого помещения в доме путем покупки, мены, дарения, наследования, полной выплаты пая в кооперативном доме или приватизации <*>.

<*> См.: Закон РСФСР от 4 июля 1991 г. "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" (с изм. и доп.) // BBC РСФСР. 1991. N 28.

Возможность бесплатной приватизации - обращение в частную собственность жилого помещения, занимаемого в доме, принадлежащем государственному или муниципальному фонду, явилась новеллой нашего законодательства. Миллионы квартир, а в дальнейшем и комнат в так называемых коммунальных квартирах, были приватизированы и превратились в общую собственность, долевую и совместную. В последующие годы возникло немало гражданско-правовых споров, связанных с разделом, выделом и - особенно болезненных - с наследованием доли лицами, ранее не проживавшими в спорной квартире или комнате и не участвовавшими в приватизации. Это свидетельствует о необходимости в высшей степени ответственно и юридически обоснованно прогнозировать возможные последствия избрания субъектами вида собственности и объема прав на определенное жилое помещение.

В настоящее время Закон "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" дополнен ст. 9.1. Граждане, которые приватизировали жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, приобрели право возвратить их в государственную или муниципальную собственность. С такими лицами

соответствующие органы исполнительной власти и местного самоуправления обязаны заключить договоры социального найма этих помещений <*>.

<*> См.: Федеральный закон от 20 мая 2002 г. N 55-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" // СЗ РФ. 2002. N 21. Ст. 1918.

Как уже отмечалось, одним из оснований возникновения общей собственности является создание простого товарищества. В отличие от организаций, образуемых в форме юридического лица, простое товарищество создается путем заключения соответствующего договора (называемого иногда договором о совместной деятельности) и объединения вкладов (ст. 1042 ГК).

В соответствии с п. 1 ст. 1043 ГК, внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности, а также произведенная в результате совместной деятельности продукция и полученные от такой деятельности плоды и доходы признаются их общей долевой собственностью, если иное не установлено законом или договором простого товарищества либо не вытекает из существа обязательства.

Объем вклада влияет на распределение прибылей и расходов между участниками общей собственности. Вклады предполагаются равными по стоимости, если из договора или иных фактических обстоятельств не следует иное (п. 2 ст. 1042 ГК).

Прекращение общей долевой собственности возможно по договоренности между сособственниками или по решению суда.

Каждый собственник "вправе требовать выдела своей доли из общего имущества" (п. 2 ст. 252 ГК). Если собственников было не более двух, такой выдел становится одновременно разделом и, как всякий раздел общего имущества, приводит к прекращению общей собственности. В других случаях выдела доли общая собственность остальных участников сохраняется.

Не всегда участникам общей долевой собственности удается достигнуть согласия о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли, в связи с чем заинтересованным лицам предоставлено право обратиться в суд (п. 3 ст. 252 ГК).

В тех случаях, когда выдел доли в натуре может нанести несоразмерный ущерб имуществу или запрещен законом, выделяющийся собственник может требовать выплаты стоимости своей доли другими собственниками (п. 4 ст. 252 ГК). Выплата компенсации участнику долевой собственности вместо выдела части имущества допускается с его согласия. Кроме того, законодатель предусмотрел случаи, когда суд по своему усмотрению, без согласия выделяющегося субъекта, может принять решение о выплате компенсации: если доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, и субъект не имеет существенного интереса в использовании общего имущества (п. 4 ст. 252 ГК).

При невозможности выдела соответствующей доли или соразмерного долям раздела имущества суды учитывают не только соотношение долей в праве общей собственности, но и личное положение каждого участника. Принимаются во внимание трудоспособность, наличие семьи и несовершеннолетних детей, другие обстоятельства, имеющие существенное значение, в частности, профессиональная деятельность. Допустим, речь идет о разделе антикварной библиотеки, полученной в наследство несколькими лицами, в то время как только один из них профессиональный филолог. Суд может принять решение о передаче ему всех книг, признав библиотеку неделимой вещью и обязав его выплатить остальным субъектам компенсацию.

В случае неадекватного долям раздела имущества также приходится прибегать к выплате компенсации за недополученную часть.

Следует отметить, что при разделе или выделе "в натуре" - если это возможно - суды, как правило, учитывают, какую часть имущества постоянно использует каждый субъект спора. Однако если раздела или выдела в установленном порядке не было, условное

разграничение не меняет действующего правового режима общего имущества.

Особым основанием прекращения права общей долевой собственности является законное обращение взыскания на долю в общем имуществе субъекта, оказавшегося должником, не имеющим другого имущества, достаточного для погашения его долга кредитору.

Далеко не всегда доля такого должника может быть реально выделена из единого имущества, а продажа доли посторонним лицам с публичных торгов способна ущемить интересы других собственников. В связи с этим им предоставляется преимущественное право покупки.

Право общей собственности, основанное на договоре о совместной деятельности, прекращается в связи с прекращением самого договора; если завершена деятельность, ради которой было объединено имущество; либо если ее продолжение нецелесообразно или невозможно, допустим, из-за разорения.

Раздел и выдел доли могут осуществляться и по желанию членов товарищества - это зависит от условий договора. Когда договор простого товарищества носит бессрочный характер, желающий выделиться товарищ должен в соответствии со ст. 1051 ГК за три месяца подать заявление о выходе и нести имущественную нагрузку по обязательствам, которые возникли у товарищества при его участии (ст. 1053 ГК).

В соответствии с п. 2 ст. 1050 ГК раздел имущества, находящегося в общей собственности товарищей, и возникших у них общих прав требования осуществляется в порядке, установленном ст. 252 ГК.

Если товарищ внес в общую собственность индивидуально-определенную вещь, ему предоставлено право требовать в судебном порядке ее возврата, однако при этом должны быть соблюдены интересы остальных товарищей и кредиторов.

§ 3. Общая совместная собственность

В то время как круг субъектов общей долевой собственности широк, участие в общей совместной собственности императивно ограничено законом.

По действующему ГК субъектами совместной собственности являются супруги и члены крестьянского хозяйства, которые нередко бывают одновременно и членами одной семьи, осуществляющей хозяйственную деятельность на определенном земельном участке (ст. ст. 256, 257 ГК).

Кроме того, существует еще одна категория лиц, имеющих общую совместную собственность (приватизированные квартиры и комнаты), - люди, связанные семейными, но не супружескими узами. Дело в том, что упоминавшийся Закон "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" предоставил гражданам право приобретать безвозмездно жилые помещения, в которых они проживают, в общую собственность, долевую или совместную, - по их выбору.

Право общей совместной собственности отличается тем, что оно не разграничено на доли. Отношения сособственников при осуществлении правомочий владения, пользования и распоряжения предполагаются вполне доверительными, а действия - согласованными. Следовательно, каждый из них может не только в полной мере владеть и пользоваться, но и распоряжаться вещью в целом: подарить, обменять, завещать, продать. Известно, что взаимоотношения людей, в том числе сособственников, иногда нарушаются, поэтому возможны случаи недобросовестного распоряжения общим имуществом. Например, совершение сделки одним из супругов втайне или вопреки желанию другого. Это особенно опасно, когда предметом сделки является общий дом или квартира.

Законодатель предусмотрел, что совершение сделки с недвижимостью, находящейся в совместной собственности, одним из супругов, допустимо только при наличии нотариально удостоверенного согласия на нее другого супруга (ст. 35 СК).

Во всех иных случаях несогласованного распоряжения совместным имуществом заинтересованным лицам предоставляется право в искомом порядке оспорить действительность сделки. Для признания ее недействительной в гражданском процессе потребуется доказать, что контрагент сосоветенника, действовавшего недобросовестно, знал или заведомо должен был знать об этом (п. 3 ст. 252 ГК).

Правовой режим общей собственности супругов обладает большой спецификой, их имущественные отношения регулируются и гражданским, и семейным законодательством.

Речь идет о совместной собственности супругов, а не семьи. Поэтому никакие другие члены семьи, в том числе дети, не могут быть участниками общей совместной собственности, принадлежащей родителям <*>.

<*> Особый случай, как уже отмечалось, - приватизированное жилое помещение.

В быту мужем и женой иногда считают лиц, проживающих одной семьей. Как известно, законодатель признает супругами только субъектов, состоящих в зарегистрированном браке. Во всех других случаях общее имущество, нажитое такой семьей, будет принадлежать субъектам на праве долевой собственности.

В жизни встречается и другой "вариант": брак зарегистрирован, а семьи фактически

нет. Супруги проживают врозь. В таких случаях суд, основываясь на убедительных доказательствах, может признать за каждым из субъектов право раздельной собственности на имущество, нажитое после того, как семья распалась.

Итак, традиционно по российскому закону совместным считается имущество, нажитое супружами в период, когда они состояли в зарегистрированном браке. Наряду с этим в нашем законодательстве существует новелла: предоставленная супругам возможность согласованно урегулировать свои имущественные отношения по-иному и на время супружеской жизни, и на случай расторжения брака. Законодатель предоставляет супругам право путем заключения брачного договора установить в отношении всего имущества или определенной его части режим долевой или раздельной собственности. Брачный договор может содержать также условия по поводу имущества, существующего только в перспективе (ст. 256 ГК, ст. 42 СК).

Назван договор брачным, он действует только в период существования брака и в случае его расторжения в процессе раздела имущества <*>. В то же время этот договор носит сугубо имущественный характер и является гражданским-правовым.

<*> В брачном договоре могут содержаться и некоторые условия, реализуемые после прекращения брака.

Заключить брачный договор можно и в преддверии брака, и в любой день пребывания в супружеских отношениях, тогда же можно прекратить и изменить его, в частности, путем составления иного договора. При этом обязательным условием является нотариальное удостоверение состоявшегося соглашения супругов.

Если одна из сторон брачного договора полагает, что ее интересы ущемлены, а другая так не считает, спор может быть перенесен в суд.

Другой новеллой российского законодательства является само включение норм, регулирующих имущественные отношения мужа и жены, в Гражданский кодекс РФ. Прежнее брачно-семейное законодательство императивно регулировало эти отношения. Ныне действующие нормы носят преимущественно диспозитивный характер. Однако, как и всегда в таких случаях, если супруги не придут к соглашению по поводу имущества или не сочтут нужным установить для него режим по собственному усмотрению, будут действовать нормы, сформулированные законодателем.

Каковы же они? Как уже отмечалось, сохранен порядок, при котором нажитое в период брака имущество принадлежит супружам в качестве общей совместной собственности. При этом презюмируется, что правомочия мужа и жены в отношении этого имущества равны, несмотря на то, что реальные вложения каждого не могут быть абсолютно одинаковыми. Более того, жена, например, может заниматься воспитанием детей и, в связи с этим, мало работать или вообще не зарабатывать, однако она обеспечивает семейное благополучие и создает условия для более продуктивной деятельности отца семейства.

В то же время, в случае спора и судебного разбирательства по поводу определения долей каждого из супругов должны быть учтены причины, по которым тот или иной супруг не участвовал или недостаточно участвовал в получении доходов и приобретении общего имущества. Если названные причины уклонения окажутся неуважительными или супруг вообще не работал, например, из-за пьянства, суд может уменьшить его долю и даже признать, что доля его к моменту судебного разбирательства отсутствует.

Следует отличать общее совместное имущество супружов, используемое ими и, возможно, другими членами семьи, от всего остального, не входящего в эту категорию. Это может быть и долевая собственность, в которой участвуют оба супруга, и, безусловно, раздельная собственность каждого из них.

К раздельной собственности законодатель относит вещи личного пользования (портфель, очки, одежда и т.п.), когда бы они ни были приобретены. Исключение составляют предметы роскоши и драгоценности, находящиеся в личном пользовании одного из супружеских пар и приобретенные на их общие средства (ст. 256 ГК).

Раздельной собственностью остаются вещи, принадлежавшие человеку до вступления в брак и полученные в период состояния в браке по наследству или по договору дарения, некоторые выплаты, носящие сугубо личный характер, например, компенсация причиненного вреда.

В этом отношении интересен спор, который рассматривался муниципальным судом по иску гражданина К. к бывшему мужу его дочери. При вступлении дочери в брак К. подарил автомашину, оформленную на имя будущего зятя, имея в виду, что супруги будут вместе пользоваться ею. Вскоре семья распалась. Учитывая, что зять вел себя недостойно, в частности, угрожал его дочери расправой, истец просил отменить дарение. В свою очередь, ответчик утверждал, что машина неслучайно оформлена на его имя, поскольку была подарена только ему. В связи с этим он использовал ее по своему усмотрению и так же намеревается использовать в дальнейшем; достаточных оснований для отмены дарения у истца нет, поэтому он просит оставить предмет спора в его собственности.

Исследовав материалы дела, суд пришел к выводу, что автомашина была свадебным подарком супругам и, следовательно, приобрела статус общей совместной собственности.

По исковому заявлению одного из супругов, в частности, в связи с расторжением брака, доли могут быть определены и произведен их раздел или выдел в судебном порядке.

Помимо того, что супруги в любое время могут своим договором, оформленным надлежащим образом, изменить правовой статус любой вещи (квартиры, автомашины, гаража и т.д.), существует еще один легальный способ, при котором имущество одного из супругов может быть признано общей совместной собственностью. Это случаи, когда установлено, что в период брака за счет личного имущества одного из супругов или даже за счет их общего имущества были осуществлены такие вложения, которые значительно увеличили стоимость предмета, ранее принадлежавшего только одному супругу на праве раздельной собственности (п. 2 ст. 256 ГК).

Примером может служить решение, вынесенное судом по гражданско-правовому спору о расторжении брака и разделе имущества. Суд признал картину кисти старого мастера, полученную истицей по наследству, общей совместной собственностью, поскольку ее муж - ответчик осуществил дорогостоящую реставрацию этой картины за счет средств,

накопленных им еще до вступления в брак.

Как уже отмечалось, с принятием 4 июля 1991 г. Закона РФ "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" в совместной собственности многих супружеских пар появилась еще одна разновидность общего имущества: приватизированная квартира. Особенности ее режима состоят в том, что в квартире могут проживать не только собственники, но и другие члены семьи, в частности, их родители. Они являются пользователями данной жилой площади, и их нельзя лишить правомочия пользования.

Так, согласно п. 2 ст. 292 ГК переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи бывшего собственника.

Кроме того, с целью охраны интересов несовершеннолетних субъектов, имеющих право пользования, никакие сделки с приватизированным жильем не допускаются без предварительного разрешения органов опеки и попечительства.

По действующему ГК в совместной собственности находится имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, принадлежащее его членам, если законом или договором между ними не установлено иное (п. 1 ст. 257).

В таких случаях речь идет о семейно-трудовой общине, а иногда - просто трудовой, если объединились не родственники или не только родственники для осуществления предпринимательской деятельности на базе общего имущества без образования юридического лица.

Естественно, крестьянское хозяйство организуется на определенном участке земли, который может принадлежать субъектам как на праве собственности, так и на основании безвозмездного срочного пользования или аренды (ст. 28 ЗК). В совместной собственности могут находиться хозяйственные и иные постройки, насаждения, скот, техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое имущество, приобретенное на общие средства членов хозяйства для производства и реализации сельскохозяйственной продукции.

Все члены хозяйства могут пользоваться этим имуществом только по взаимной договоренности. Плоды, продукция и доходы, полученные благодаря совместной деятельности, также являются общим имуществом и используются ими по соглашению (ст. 257 ГК).

Члены крестьянского хозяйства могут договориться о разделе имущества в натуре, если хозяйство разрослось и целесообразно образовать два или несколько самостоятельных фермерских хозяйств. При этом доли каждого члена хозяйства предполагаются равными, если иное не было предусмотрено их соглашением (п. 3 ст. 258 ГК).

В тех случаях, когда кто-либо из членов крестьянского хозяйства желает выйти из состава участников, он не может требовать выдела имущества в натуре, но имеет право на денежную компенсацию, соответствующую его доле в общем имуществе.

В случае прекращения деятельности хозяйства и его ликвидации после расчета по долгам оставшееся имущество может быть разделено с учетом доли каждого собственника.

Прекращение права совместной собственности возможно по общим основаниям, таким, как утрата и гибель имущества, изменение договора, в частности - брачного. Например, супруги могут договориться, что все имущество будет принадлежать на праве собственности только одному из них. Если такого соглашения не было, применяются положения об общей совместной собственности. Использование вещи только одним из супругов, даже в профессиональных целях, не меняет ее статуса. Однако правовая практика свидетельствует о том, что суды учитывают и, во всяком случае, должны учитывать интересы спорящих сторон и стараться при разделе или выделе конкретного имущества сохранять необходимые для профессиональной деятельности предметы за нуждающимся в них лицом.

В случае обращения взыскания на имущество одного из супругов (ст. 255 ГК) может быть осуществлен принудительный выдел его доли, если иного имущества субъекта недостаточно для удовлетворения требований кредитора. Понятно, что собственнику, не являющемуся ответчиком, следует предоставить преимущественное право покупки - по рыночной цене - доли, выделенной для погашения долга.

Выдел доли или раздел имущества прекращает совместную собственность (ст. 254 ГК), в то время как определение долей по желанию супругов или даже по требованию одного из них только меняет ее правовой режим: превращает в общую долевую собственность.

Когда возникает проблема выдела или раздела находящейся в совместной собственности жилой площади, в частности, квартиры, это допускается только при технической возможности изоляции всех необходимых для жизни помещений и создания самостоятельных входов в них. Во всех остальных случаях, по требованию хотя бы одной стороны, должен быть определен порядок пользования; так же могут быть определены доли в праве собственности для дальнейшей продажи квартиры и раздела средств с целью приобретения спорящей стороной другого жилого помещения.

В соответствии с п. 1 ст. 258 ГК прекращение крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется в связи с выходом из него всех членов или по иным основаниям, например, в связи с банкротством.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА

Генкин Д.М. Право собственности в СССР. М., 1961. Гл. IV.

Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве // Ученые записки ВИЮН. Вып. 2. М., 1941.

Крашенинников П.В., Маслов Н.В. Кондоминиумы. Общая собственность в

многоквартирных домах. М., 1995. Гл. II.

Макаров Г. Право собственности на квартиру и жилой дом // ХиП. 1997. N 11.

Мисник Н.Н. Правовая природа общей собственности // Правоведение. 1993. N 1.

Устюкова В.В. Правовое положение крестьянского (фермерского) и личного подсобного хозяйства. М., 2000.