

Недвижимое имущество может находиться в собственности двух или нескольких лиц. Владение, пользование и распоряжение таким имуществом осуществляется в соответствии с особыми правилами, установленными законом для общей собственности.

Общая собственность на недвижимое имущество может возникнуть в результате совместного строительства или покупки, получения несколькими лицами по договору дарения, в порядке наследования и по иным основаниям, предусмотренным законом, например в связи с приватизацией жилого помещения. Она может быть долевой либо совместной. В первом случае каждому из собственников принадлежит определенная доля в праве собственности на недвижимое имущество (1/2, 3/4 и т.п.), во втором - у собственников нет определенных долей, недвижимость находится в их общей совместной собственности (без определения долей).

Совместная собственность возникает в тех случаях, когда законом предусмотрено образование такой собственности на имущество. В частности, совместной собственностью может быть имущество, нажитое супругами во время брака, имущество крестьянского (фермерского) хозяйства, жилое помещение (ст. 34 СК РФ, ст. 256, 257 ГК РФ).

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

От размера долей участников долевой собственности непосредственно зависит объем их правомочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом. По общему правилу если в законе, договоре или ином акте, на основании которого установлена долевая собственность, размер долей собственников не определен, то их доли признаются равными (п. 1 ст. 245 ГК РФ). Это не исключает права любого из

участников долевой собственности оспорить равенство долей, например, исходя из вклада каждого в создание общего имущества. Обязанность представлять доказательства в этом случае лежит на лице, оспаривающем соотношение долей в праве долевой собственности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ, отменяя судебные решения, которыми был удовлетворен иск И. к О. о признании права собственности на 1/2 долю приобретенной по договору купли-продажи квартиры, указала следующее. В решении суда не названы нормы закона, позволяющие признать спорную квартиру совместной собственностью сторон, не состоящих между собой в браке, в связи с чем правовая норма, устанавливающая порядок преобразования совместной собственности в долевую, применена неправильно. Право собственности на спорную квартиру О. приобрела со дня государственной регистрации, истец, оспаривающий существующее право, должен был доказать условия покупки квартиры и размер своих средств, вложенных в ее приобретение, а не наоборот, из чего ошибочно исходил суд, ссылаясь на недоказанность ответчицей своих доходов. Наличие у истца дохода от предпринимательской деятельности не является достаточным основанием для вывода о размере его доли в праве собственности на квартиру - должны быть представлены доказательства, подтверждающие размер вложенных им средств в совместную покупку квартиры.

Любой из участников долевой собственности на недвижимое имущество вправе за свой счет произвести неотделимые улучшения этого имущества, например осуществить пристройку к жилому дому, надстройку, перестройку дома. Такие действия могут быть совершены им при наличии определенных условий.

Во-первых, если осуществляется новое строительство, изменяется объект недвижимости, то на это должно быть получено необходимое разрешение.

Во-вторых, требуется согласие всех остальных участников долевой собственности, поскольку это связано с осуществлением правомочий в отношении общего имущества.

В случае отказа сособственников в даче согласия заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с иском о признании их возражений против строительства необоснованными. По таким делам суду должны быть представлены соответствующее разрешение государственного органа и утвержденный проект предполагаемого

строительства, а также заключение компетентных органов о соответствии проекта архитектурным, строительным, санитарным нормам и правилам, правилам пожарной безопасности.

Круг обстоятельств, которые суд должен поставить на обсуждение, зависит от характера заявленных возражений против строительства. Если указывается на то, что в результате предполагаемого строительства другой сосособственник лишается возможности подхода к занимаемой им части дома и производства ремонта, то эти возражения проверяются с учетом заключения эксперта. Если утверждается о существенном затенении других частей общего дома, то с учетом заключения санитарного органа проверяется уровень инсоляции помещений, которыми пользуются остальные сосособственники, и будет ли соответствовать этот уровень по окончании строительства установленным нормам.

При удовлетворении иска суд признает возражения против строительства согласно утвержденному проекту необоснованными. В этом случае требование закона о необходимости получения согласия всех участников долевой собственности будет соблюдено.

Участники долевой собственности вправе заключить соглашение об изменении размера долей в связи с дополнительным строительством в зависимости от вклада каждого из них в приращение общего имущества. В случае спора размер долей определяется судом с учетом права участника, осуществившего за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество (п. 3 ст. 245 ГК РФ).

Исковое заявление об изменении размера долей подлежит оплате государственной пошлиной в зависимости от цены иска, которая определяется исходя из стоимости той доли, на которую увеличивается или уменьшается право собственности истца.

Право участника, осуществившего строительство, на соответствующее увеличение своей доли не зависит от согласия других участников на изменение долей в общей собственности.

Ю. обратился в суд с иском к своему брату об увеличении доли в праве собственности на жилой дом, принадлежащий им в равных долях на основании свидетельства о праве на наследство, ссылаясь на возведение за его счет пристроек и переоборудований, существенно увеличивших размер и стоимость этого дома. Судебными решениями в удовлетворении иска было отказано по тем мотивам, что ответчик, не возражая против осуществленного строительства, не давал согласия на закрепление вновь созданных помещений в собственность истца. Состоявшиеся по делу судебные решения были отменены в порядке надзора. Указано на то, что по смыслу п. 3 ст. 245 ГК РФ доля одного из собственников может быть увеличена при доказанности, что им были произведены неотделимые улучшения общего имущества и соблюден порядок использования этого имущества, а также при условии производства таких улучшений за его счет. Истцом представлены доказательства об улучшении общего имущества за его счет, строительство с перепланировкой жилого дома было произведено с разрешения администрации района и с согласия ответчика, данных о несоблюдении установленных архитектурных, строительных, санитарных либо иных норм и правил, а также о нарушении строительством прав и охраняемых законом интересов второго собственника в материалах дела не имеется. При указанных обстоятельствах у суда не имелось законных оснований для отказа в удовлетворении заявленных требований об изменении долей в праве собственности на жилой дом.

При обращении участника долевой собственности с иском об изменении размера долей в связи с осуществленными им пристройками и переоборудованиями допускаются ошибки, связанные с применением исковой давности.

Иногда ошибочно исходят из того, что течение срока исковой давности начинается с момента окончания строительства (принятия пристроек в эксплуатацию). Такая позиция не согласуется с п. 1 ст. 200 ГК РФ, в соответствии с которым течение исковой давности начинается с того дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Окончание строительства никаким образом не нарушает права участника долевой собственности на произведенные им улучшения. Данное право может считаться нарушенным, если право на произведенные улучшения приобретет другое лицо, например путем регистрации своего права на пристройку в Едином государственном реестре прав, заключения соглашения о перераспределении долей, о разделе имущества в натуре и т.д. В этом случае течение исковой давности начинается с того дня, когда участник, улучшивший общее имущество, узнал или должен был узнать о правах другого лица на произведенные улучшения.

Ранее действовавшее законодательство (ст. 125 ГК РСФСР 1964 г.) допускало возможность изменения размера долей участников общей долевой собственности на жилой дом только при увеличении полезной площади дома. В п. 3 ст. 245 ГК РФ, действующего в настоящее время, такой оговорки не содержится. Данная норма распространяется не только на жилые дома - она носит универсальный характер. Право на соответствующее изменение размера долей связывается лишь с неотделимыми улучшениями, т.е. с такими улучшениями, которые не могут быть отделены без причинения вреда хозяйственному назначению имущества.

Представляется, что в настоящее время правовых оснований связывать изменение долей участников общей долевой собственности на жилой дом исключительно с увеличением или уменьшением размера полезной площади не имеется.

В то же время нельзя не учитывать характер произведенных неотделимых улучшений. В тех случаях, когда такие улучшения обусловлены необходимостью поддержания общего строения в исправном состоянии и его сохранения, например замена кровли, отдельных венцов общего бревенчатого дома и т.п., то вряд ли они могут повлиять на размер долей. Сособственник, осуществивший такие улучшения, вправе требовать возмещения понесенных им расходов, исходя из установленной ст. 249 ГК РФ обязанности каждого участника долевой собственности соразмерно своей доле участвовать в расходах по содержанию общего имущества. Другое дело, когда по соглашению между всеми сособственниками одним из них за свой счет будет перестроен жилой дом без изменения размера полезной площади. С учетом такого соглашения доли участников общей собственности на дом могут быть пересмотрены.

Как правило, на соотношение долей сособственников влияют такие неотделимые улучшения жилого дома, которые повлекли увеличение или уменьшение размера его полезной площади. Иные улучшения (например, производство необходимого ремонта) не изменяют непосредственного объекта права собственности - жилого дома.

Разумеется, возведение хозяйственных построек, подсобных помещений также не может влиять на соотношение долей в праве собственности на жилой дом, поскольку они носят вспомогательный характер, при необходимости могут быть отделены, являются принадлежностью к главной вещи (жилому строению), предназначены для обслуживания этого строения и следуют его судьбе, если договором не оговорено иное (ст. 135 ГК РФ).

Осуществление неотделимых улучшений одним из участников долевой собственности влечет за собой изменение размера долей всех собственников, а не только его доли. Поэтому при разрешении спора суд должен определить и указать в резолютивной части решения размер долей каждого из собственников.

Вступившее в законную силу решение суда, которым изменены доли участников долевой собственности на недвижимое имущество, является основанием для государственной регистрации прав, в связи с чем в резолютивной части решения должен быть также полно и точно указан объект недвижимого имущества, в отношении которого изменены доли собственников.