

О СРАВНИТЕЛЬНОЙ ХАРАКТЕРИСТИКЕ РЕЖИМОВ ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ И ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Чиркова В. А.

**Научный руководитель: Розенко Станислав Васильевич директор ФГБОУ ВПО
Юридического института «Югорский государственный университет»**

кандидат юридических наук, доцент

ФГБОУ ВПО «Югорский государственный университет» Юридический институт

В РФ, где практика заключения брачных договоров не получила широкого распространения, имущество супругов как правило находится в их общей собственности. В этой связи, возникает проблема определения особенностей режимов общей совместной и долевой собственности в российском гражданском праве.

Согласно ст.35 Семейного кодекса Российской Федерации владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляется по обоюдному согласию, а при распоряжении недвижимым имуществом это согласие должно иметь нотариально удостоверенную форму. Поэтому, покупая в браке на имя одного супруга недвижимое имущество, нужно нотариально удостоверенное согласие другого. То же самое требуется и при продаже имущества¹. Однако после прекращения брака между супругами нормы СК РФ регулируют только раздел имущества и алиментные выплаты.

Раздел имущества супругов представляет собой значимую проблему как для граждан, так и для учреждений, регистрирующих недвижимость. Судебная практика свидетельствует, что значительное количество исков по признанию сделок недействительными, возмещению убытков, наследственных споров, происходят в связи с юридической неопределенностью, которая возникла в отношении совместной собственности после расторжения брака между супругами. Прекращение брака не означает прекращения режима совместной собственности супругов. Данный правовой режим продолжает действовать до тех пор, пока бывшие супруги не урегулируют имущественные отношения между собой. Например, это можно сделать, заключив у нотариуса договор о разделе совместно нажитого имущества, либо в судебном порядке. Срок исковых требований по разделу имущества составляет 3 года². При этом, указанный срок начинает протекать с момента, когда супруг узнал о нарушении своего права (например, бывший супруг собрался распорядиться общим имуществом).

В этой связи, необходимо отметить, что наибольшее количество споров в такой ситуации возникает при разделе недвижимого имущества.

Право на недвижимость может быть зарегистрировано только на имя одного участника общей совместной собственности. Другой супруг распорядиться данным правом не может. Он является собственником только по закону. Фактически же, для всех третьих лиц собственник – тот, кто указан в правоустанавливающих документах. Кроме того, для бывшего супруга не предусмотрено право преимущественной покупки. И согласно п. 3 ст. 253 Гражданского кодекса Российской Федерации, предполагается, что владелец, указанный в Свидетельстве на собственность, распоряжается с согласия другого

¹ Семейный кодекс Российской Федерации: ст.35 [Электронный ресурс]: федер.закон от 29.12.1995 №223-ФЗ ред. от 25.11.2013// Справочная правовая система «Консультант плюс». - Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

² Семейный кодекс Российской Федерации: п.7 ст.38 [Электронный ресурс]: федер.закон от 29.12.1995 №223-ФЗ ред. от 25.11.2013// Справочная правовая система «Консультант плюс». - Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

участника совместной собственности³. Признать такую сделку недействительной сложно. Чаще всего предъявляются иски о возмещении убытков, которые взыскиваются обычно через службу судебных приставов.

Также возникают проблемы и при государственной регистрации прав на такое недвижимое имущество. У регистрирующих органов нет законных оснований требовать согласия бывшего супруга, однако они проверяют законность сделки. Имущество не арестовано, спора нет. Спрашивают брачный договор, Соглашение о разделе имущества или решения суда. Это для них самое понятное. Но может случиться, что имущество не разделено, а собственник, указанный в документах, говорит, что не имеет представления, где находится его бывший супруг. Распоряжаться этим имуществом – его законное право. Тогда регистрирующие органы вполне удовлетворяются заявлением от владельца, в котором он пишет, что в случае возникновения претензий в связи с заключаемой сделкой он обязуется их урегулировать за свой счет. Но иногда и этого не спрашивают. Могут «не заметить», что имущество было приобретено в браке, и вообще ничего не будут просить.

Например, квартира была приобретена в браке на имя жены. После смерти мужа через 2 месяца она продает квартиру. То есть фактически распоряжается имуществом, часть которого наследуется (обычно нотариус выделяет супружескую долю из совместного имущества и наследуемую долю). Регистрирующий орган не спросил никаких документов. Наследники умершего (дети от прежнего брака) подали в суд о признании сделки недействительной.

Для того чтобы не возникало подобных трудностей при прекращении семейных отношений, или до расторжения брака необходимо урегулировать имущественные вопросы. Если человеческие отношения сохранены необходимо обратиться к нотариусу, если нет – в суд.

При покупке недвижимости необходимо тщательно проверять, приобреталась ли данная недвижимость в период брака.

В таком случае, единственной гарантией не быть привлеченным к судебным разбирательствам является: решение суда о разделе имущества, нотариально заверенное соглашение о разделе имущества или брачный договор. Возможно также письменное согласие прежнего супруга.

В отечественной судебной практике существует немало примеров спорных ситуаций по праву общей долевой собственности.

Например, в Арбитражный суд обратился предприниматель Санников И.В. с иском к предпринимателю Вершину А.А. и Обществу с ограниченной ответственностью "Баско" о признании недействительным договора аренды нежилых помещений, заключенному между ними.

Исковое требование было основано на положениях ст. 168 и 246 ГК РФ и мотивировано тем, что ответчик неправомерно распорядился имуществом, находящимся в долевой собственности.

Согласно ч. 1 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех собственников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации: ст.253 [Электронный ресурс]: федер.закон от 30.11.1994 №51-ФЗ ред. от 14.11.2013// Справочная правовая система «Консультант плюс». - Режим доступа: <http://base.consultant.ru>.

Из материалов дела видно, что состав участников долевой собственности и размер принадлежащих им долей периодически изменялись, и с учетом этого участники заключали новые соглашения о владении и пользовании имуществом.

И к моменту возникновения настоящего спора вновь изменился состав участников и размер принадлежащих им долей, однако нового соглашения о владении и пользовании имуществом стороны не заключили.

Поэтому решением суда иск Санникова И.В. удовлетворен. Суд указал на ничтожность договора аренды, поскольку договор был заключен в отсутствие соглашения всех сосособственников и потому нарушает их права⁴.

По нашему мнению, правовой режим общей долевой собственности имеет немало сложностей. И чтобы их избежать, необходимо знать, как правильно владеть, пользоваться и распоряжаться долевым имуществом.

В ходе рассмотрения судебной практики выяснилось, что существует немало трудностей как по праву общей долевой, так и по праву совместной собственности.

Особенно по праву совместной собственности супругов. Множество судебных исков в первую очередь связано с разделом недвижимого имущества. А для того, чтобы избежать лишних трудностей, судебных разбирательств необходимо знать правомочия владения, пользования и распоряжения общей собственностью.

Общая собственность возникает в случаях, когда имущество принадлежит не одному лицу, а двум или более лицам. Она бывает долевой и бездолевой (совместной) собственностью.

Особенностями общей совместной собственности являются:

- 1) Право сообща владеть и пользоваться совместным имуществом
- 2) Право распоряжаться общим имуществом по согласию всех участников
- 3) Право совершать сделки по распоряжению общим имуществом.
- 4) Право требовать раздела имущества (выдела доли)

Особенности долевой общей собственности:

- 1) Владеть, пользоваться, распоряжаться имуществом по соглашению со всеми участниками общей собственности
- 2) Право на предоставление во владение и пользование части общего имущества, соразмерно его доле, либо компенсации
- 3) Право на отчуждение своей доли по своему усмотрению
- 4) Преимущественное право покупки
- 5) Право на получение доли в плодах и доходах
- 6) Право требовать перераспределения долей
- 7) Право требовать выдела своей доли

В целях урегулирования рассматриваемой проблемы, следует предложить внести изменения в инструкции и положения регистрирующих органов с целью ужесточения контроля по проверке документов и исключения наступления спорных ситуаций.

⁴ Постановление Федерального Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 29 апреля 2008 г. по делу N А28-7226/2007-96/13