УДК 347.238.1

Бутова Е.А.

Общая собственность в Проекте Гражданского Кодекса РФ: за и против

Butova E.A.

Common ownership in the draft of civil code of the Russian Federation: pro and con

Данная научная статья посвящена вопросам реформирования гражданского законодательства в вопросах, посвященных общей долевой собственности. В статье автором проведен анализ предлагаемых разработчиками проекта ФЗ № 47538–6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» изменений в нормы ГК РФ, регулирующие вопросы общей долевой собственности, дана им оценка, предложены другие возможные варианты изменений в законодательство.

Ключевые слова: общая долевая собственность, право общей собственности, имущество, Проект, ГК РФ.

Одним из направлений современной политики нашего государства является реформирование действующего гражданского законодательства. Причиной этому послужили выявленные в результате широкого практического применения проблемы правового регулирования отдельных институтов гражданского права в современных общественно – политических условиях. Значительную роль разработчики концепций и проектов уделили институту собственности, в т.ч. праву общей долевой собственности.

Авторы проекта ФЗ № 47538–6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую ГК РФ, а также в отдельные законодательные акты РФ» (далее – Проект) предлагают внести существенные, по мнению автора настоящей статьи, изменения в нормы, регулирующие общую собственность. Однако некоторые предложениями требуют дополнительного осмысления и доработки.

В Проекте вопросам общей собственности посвящена глава 19.1 «Общая собственность» (ст.ст. 271–285), которая разделена на 3 параграфа: общие положения, долевая собственность и совместная собственность. Обращает на себя внимание порядок расположения статей, регулирующих вопросы общей собственности. Полагаем, что такие изменения наиболее удобны для восприятия и изучения. Многие нормы указанной главы имеют диспозитивный характер, ибо дополнены словами «если иное не предусмотрено законом». Диспозитивность норм главы 19.1 ГК РФ полностью соответствует общим положениям ГК, согласно которым нормы, регулирующие вопросы общей собственности, могут устанавливать иные, отличные от ГК РФ, правила в иных положениях ГК РФ и иных нормативно-правовых актах[1].

Отдельные нормы о праве общей долевой собственности изложены также в главе 13 «Понятие и виды владения» (ст. 210) и главе 19.4 «Право собственности на помещения» (ст.ст. 298, 298.5, 298.6) Проекта.

Проект несколько изменил известное содержание п.1 ст. 244 ГК РФ (имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности) и закрепил положение о том, что «имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, является общей собственностью» (п.1 ст. 271).

Представляется, что данная новелла нецелесообразна. Согласно ст.128 ГК РФ «к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага». Собственность – это обладание определенными вещами. Право собственности представляет собой совокупность трех правомочий – владения, пользования и распоряжения вещью. Следовательно, вещь и собственность – не идентичные понятия. Поэтому имущество двух или более лиц не следует смешивать с понятием «общая собственность», а принадлежит им на праве общей собственности. По нашему мнению, ст. 244 ГК РФ следует переименовать на «понятие и основания возникновения права общей собственности». Данный подход наиболее полно соответствует понятию и содержанию права общей собственности, предусмотренного нормами российского законодательства.

Как известно, действующий ГК РФ констатирует, что «общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором» (п. 4 ст. 244). В отличие от действующего положения, Проект предлагает положение, согласно которому «общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, установленных законом» (п.4 ст. 271 Проекта).

Иными словами, авторы Проекта исключают договор из числа оснований возникновения общей собственности на делимое имущество. В то же время п. 6 ст. 271 Проекта (что полностью соответствует формулировке, данной в ГК РФ) допускает возможность возникновения общей долевой собственности по договору (соглашению): «по соглашению участников совместной собственности, а при не достижении согласия – по решению суда, на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц».

Таким образом, пункты 4 и 6 Проекта противоречат друг другу. В случае принятия закона в таком виде, названные положения повлекут за собой изменения в Семейный кодекс РФ, регулирующий вопросы общей совместной собственности супругов и возможность заключения между супругами брачного контракта, в котором они могут изменить режим общей совместной собственности на иной режим (в том числе и на режим общей долевой собственности).

В п. 7 Проекта констатируется, что «общая собственность на недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом». Представляется, что данная норма соответствует действующему ГК РФ и Федеральному закону от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В то же время целесообразно дополнить указанную норму словами «с момента государственной регистрации перехода права на данное недвижимое имущество», поскольку указанным Законом № 122-ФЗ предусмотрена государственная регистрация перехода права[2].

Ст. 245 действующего ГК РФ об определении долей в праве долевой собственности подверглась изменениям в Проекте и выглядит следующим образом: «участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество», добавлены слова «если иное не предусмотрено соглашением между сособственниками» (ст. 275). Дополнен еще один пункт, согласно которому общая долевая собственность на неделимую вещь, находящуюся в собственности одного лица, может быть установлена на основании соглашения собственника с третьим лицом при условии, что размер доли каждого обеспечит ему возможность владеть и пользоваться вещью в соответствии с ее назначением.

На наш взгляд обсуждаемое положение Проекта несколько ограничивает возмож-

ности субъектов гражданского оборота и на практике довольно сложно будет применить его, особенно если это объектом права общей собственности является недвижимое имущество. Поскольку право собственности на недвижимое имущество подлежит государственной регистрации согласно ГК РФ и ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ, то при государственной регистрации и экспертизе документов регистрирующие органы должны проверять техническую документацию и возможность использования недвижимого имущества отдельно каждым собственником. С другой стороны, это уменьшит количество незаконных сделок, судебных тяжб, связанных с возможностью выдела долей сособственников и порядком пользования имуществом, находящимся в общей долевой собственности. В связи с этим, данные изменения имеют положительный характер, но необходимо приведение в соответствие иных нормативно-правовых актов, регулирующих вопросы технической документации и регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Ст. 248 «плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности» и ст. 249 «расходы по содержанию имущества, находящегося в долевой собственности» дополнены и помещены в Проекте в главу I и относятся не только к долевой собственности, но и к совместной. Согласно новому дополнению, в случае, если сособственники имущества, находящегося у них в долевой собственности, раздельно им владеют и пользуются, то каждый получает плоды, продукцию и доходы от той части, которой он владеет и пользуется, если иное не установлено законом или соглашением сособственников. Данное дополнение соответствует нормам действующего законодательства.

Согласно дополнениям и изменениям норм ГК РФ о преимущественном праве покупки, изложенным в ст. 250, при продаже доли с нарушением данного правила, любой другой участник долевой собственности имеет право требовать перевода на него доли с выплатой покупателю уплаченной им цены, если договор уже исполнен. Иными словами, отпала необходимость обращаться в суд с иском о переводе на него прав и обязанностей покупателя, если договор исполнен и деньги уплачены, что намного упрощает и сокращает процесс защиты своих прав участниками долевой собственности, которым необходимо будет предъявить иск о признании за ним права собственности на спорную долю. Изменен также пункт 5 указанной статьи, согласно которому правила о преимущественной покупки применяются также не только при отчуждении доли по договору мены, но и по любому иному договору, если из его существа не вытекает иное.

Изменилось название и содержание ст. 251, которая в новой редакции звучит следующим образом: «Момент перехода доли в праве собственности на вещь к приобретателю по сделке». Разработчики изменений обоснованно расширили возможности участников долевой собственности, установив, что доля в праве собственности может перейти к другому лицу не только по договору, а по любой сделке. Если предметом сделки является недвижимая вещь, то таким моментом является государственная регистрация.

По мнению автора, в свете изменений, уже внесенных в ГК РФ Федеральным Законом № 302-ФЗ от 30.12.2012г., второй абзац необходимо дополнить и указать «с момента государственной регистрации права, а если сделка подлежит государственной регистрации – то с момента государственной регистрации сделки». Как уже было отмечено нами ранее, такое дополнение соответствует уже внесенным изменениям в ГК РФ, касающимся государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом.

Как известно, собственность крестьянского (фермерского) хозяйства подчиняется режиму общей совместной собственности. В Проекте же общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства относится к долевой собственности (ст. 281). Считаем, что данное изменение вида общей собственности является обоснованным, поскольку в чистом виде совместная собственность присутствует только в собственности супругов. Это связано с лично-доверительным характером отношений супругов, которые все проблемы, бытовые вопросы, в том числе связанные с использованием имущества, решают совместно как члены одной семьи, постоянно проживающие вместе. Члены крестьянского (фермерского) хозяйства таких близких отношений не имеют, и

доверять в полной мере друг другу не могут. А, следовательно, более предпочтительным в данном случае является режим общей долевой собственности, чем совместной.

В главе 13 «Понятие и виды владения» закреплено, что владение одним объектом несколькими лицами не допустимо, за исключением случаев, предусмотренных законом, договором или не вытекает из существа отношений. Так, в частности, исключение закон делает для участников общей собственности (ст. 210 Проекта).

Положения главы 19.4. Проекта устраняют пробел действующего законодательства в части регулирования порядка возникновения и осуществления общей долевой собственности собственников помещений в здании на общее имущество здания. Так, согласно п. 3 ст. 298 Проекта собственнику помещения принадлежит доля в праве собственности на общее имущество здания с момента государственной регистрации его права собственности на помещение. Общим имуществом являются вспомогательные помещения, а также не входящие в состав иных помещений несущие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающие более одного помещения (ст. 298.5). В целом, по содержанию, указанные нормы схожи с нормами действующего ГК РФ и ЖК РФ об общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного жилого дома.

Отдельные положения Проекта направлены на устранение противоречий в действующем законодательстве. Так, например, согласно нормам ЖК РФ в общее имущество собственников квартир, принадлежащем на праве общей долевой собственности, входит земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. В соответствии с ГК РФ земельный участок не входит в общее имущество. Разработчики Проекта предлагают включить норму в ГК РФ, согласно которой земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом включен в перечень общей собственности на общее имущество жилого дома (ст. 298.6).

По итогам проведенного анализа, можно сделать вывод, что отдельные изменения в ГК РФ, предлагаемые авторами Проекта, являются противоречивыми, а поэтому их внесение может повлечь за собой негативные последствия и трудности при их реализации на практике. Тем не менее, некоторые из них соответствуют современной действительности и, можно отметить, назрела необходимость их внесения в ГК РФ.

References

1.Kozlova M.J. O neopredelennosti norm GK RF o prave obshhej sobstvennosti [About uncertainty of rules of the Civil Code of common ownership], Grazhdanskoe pravo, 2012, No. 5, p.p. 3 – 42. (In Russ.).

2. Sidorenko A.D., Chefranova E.A. Osobennosti pravovogo rezhima obshhej dolevoj sobstvennosti na obshhee imushhestvo v mnogokvartirnom dome [Features of the legal regime of common ownership of common property in an apartment house], Zhilishhnoe pravo, 2004, № 4, p. 8. (In Russ.).

3. Filatova, U.B. Otchuzhdenie chasti doli v prave obshhej dolevoj sobstvennosti: analiz polozhenij Proekta GK RF [Amortization of share in common ownership: an analysis of the provisions of the Civil Code Project], Rossijskaja justicija, 2012, № 8, p.p. 9 – 11. (In Russ.).

[1] Об иных, отличных от общих вопросов регулирования общей долевой собственности, отмечалось, в частности, при анализе норм законодательства о доле в праве общей собственности на общее имущество многоквартирных жилых домов, договоре хранения с обезличением, договоре доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

[2] Государственная регистрация сделок с недвижимым имуществом отменена Федеральным законом от 30.12.2012 г. № 302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1,2,3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // СЗ РФ. 31.12.2012. № 53 (часть 1). Ст. 7627.

[3] Козлова, М.Ю. О неопределенности норм ГК РФ о праве общей собственности // Гражданское право. – 2012.,№ 5. – С. 3–42.

[4] Сидоренко А.Д., Чефранова Е.А. Особенности правового режима общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме//Жилищное право. – 2004, № 4. – С. 8.

[5] Филатова, У.Б. Отчуждение части доли в праве общей долевой собственности: анализ положений Проекта ГК РФ // Российская юстиция. – 2012.,№ 8. – С. 9–11.