



# ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ



# Понятие общей собственности



- Принадлежность одного и того же имущества одновременно нескольким лицам (сособственникам).
- Возникает множественность субъектов права собственности на одно и то же имущество.

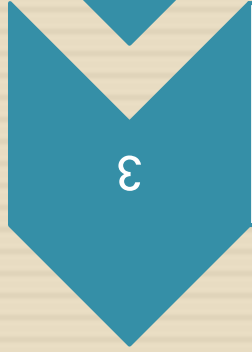
# Право общей собственности возникает:



1. По договору купли-продажи недвижимости, заключенному между гражданами на иждивение одного из них, супругами либо родителями и детьми, у которых не возникает права собственности, а также при заключении брака, если имущество приобретено на общие средства супругов, родителей и детей.



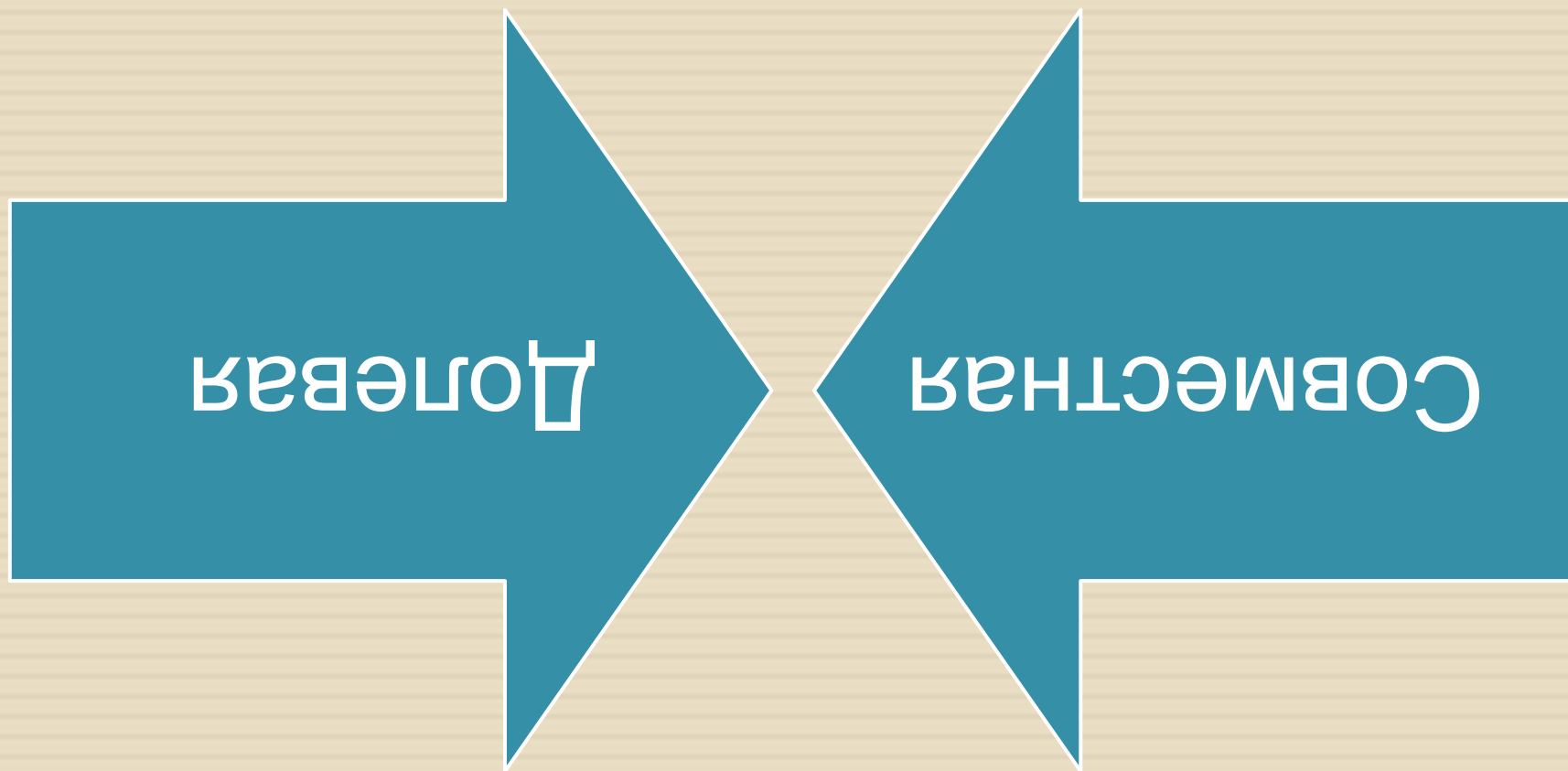
2. При приобретении имущества в общую совместную собственность, если иное не вытекает из соглашения между приобретателями.



3. При приобретении имущества в общую долевую собственность, если иное не вытекает из соглашения между приобретателями.

• Мае  
и/или  
вправе  
в  
взуча  
ях,  
пред  
усмо  
тренн  
вещи,  
зако  
вотл  
и/или  
догов  
врат.  
вотв  
назад  
зако  
з.его  
назад  
посту

# Виды общей собственности



# Совместная собственность

- **Совместная собственность возникает только в случаях, указанных в законе:**
  - Имущество супругов;
  - Имущество крестьянского фермерского хозяйства;
  - Имущество садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого товарищества

# Правило

- Отношения совместной собственности могут быть заменены отношениями долевой собственности по воле их участников, тогда как наоборот сделать невозможно.

# Общая долевая собственность



- Требуется четкого определения долей в праве на общее имущество.
- Доли могут быть определены:
  - - в законе
  - - соглашением сторон.

# Правовой режим улучшений, произведенных в имуществе, находящимся в долевой собственности

Имеет значение характер улучшений

Отделимые улучшения общего имущества

- если иное не предусмотрено соглашением участников долевой собственности, поступают в собственность того из участников, который их произвел.

Неотделимые улучшения общего имущества

- предоставляют участнику долевой собственности, осуществившему за свой счет данные улучшения, право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.



# Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности

- осуществляются по соглашению всех ее участников
- при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.
- Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

# Задача

- В общей долевой собственности организации и индивидуального предпринимателя находится земельный участок, предназначенный для строительства. Организация без согласования с индивидуальным предпринимателем возвела на земельном участке объект капитального строительства. Может ли такой объект капитального строительства быть признан самовольной постройкой по иску индивидуального предпринимателя ввиду того, что строительство не было с ним согласовано?

# Ответ

- Согласно [п. 1 ст. 247](#) ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.
- Согласно [п. 1 ст. 263](#) ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка ([п. 2 ст. 260](#) ГК РФ).
- Согласно [п. 2 ст. 263](#) ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему участке.
- Следовательно, **принятие решения о строительстве на земельном участке, находящемся в долевой собственности, должно осуществляться с согласия всех его собственников.**

# Ответ

- [п. 22](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010
- собственник земельного участка, субъект иного вещного права на земельный участок, его законный владелец либо лицо, права и законные интересы которого нарушает сохранение самовольной постройки, вправе обратиться в суд по общим правилам подведомственности дел с иском о сносе самовольной постройки.
- [Постановления](#) Президиума ВАС РФ от 18.05.2011 N 15025/10
- Строительство спорного объекта без разрешения на такое строительство со стороны сособственника земельного участка позволяет участнику долевой собственности заявить требование о предоставлении в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого он вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации ([п. 2 ст. 247](#) ГК РФ).

# Ответ

- Предприниматель вправе требовать сноса самовольной постройки, в случае если указанной постройкой нарушены его права и законные интересы либо эта постройка создает угрозу жизни и здоровью граждан.
- В случае отсутствия указанных обстоятельств строительство организацией объекта без согласования со стороны предпринимателя позволяет предпринимателю заявить требование о предоставлении в его владение и пользование части имущества, соразмерной его доле.
- При невозможности этого он вправе требовать от организации, владеющей и пользующейся частью земельного участка, приходящейся на его долю, соответствующей компенсации.

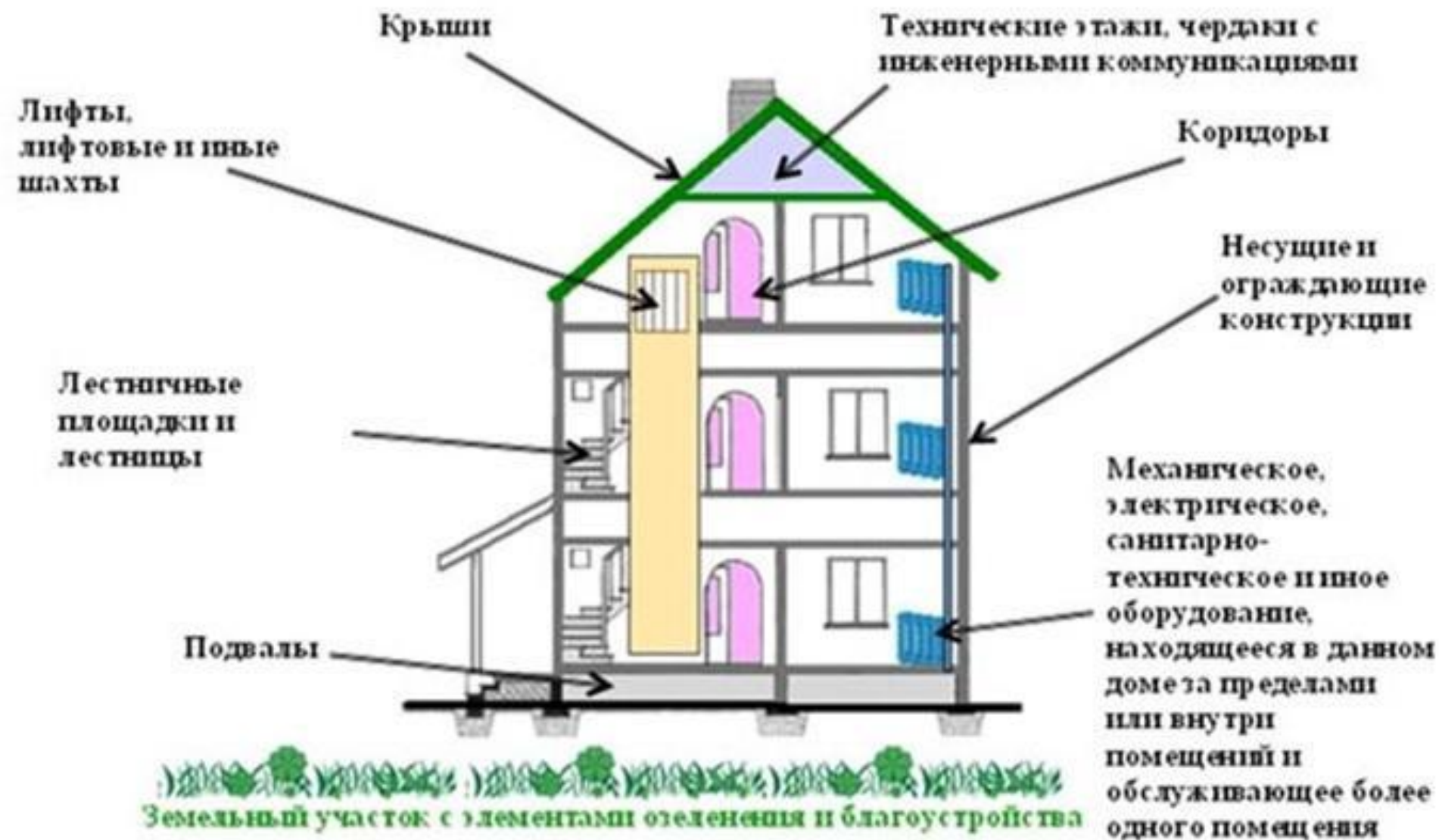
# Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в долевой собственности

- Плоды
- Продукция
- Доходы
- **Общее имущество**

# Задача

- Нежилое здание находится в общей долевой собственности отца и дочери. Дочери, не зарегистрированной в качестве индивидуального предпринимателя, принадлежит  $1/2$  общей долевой собственности и отцу, зарегистрированному как индивидуальный предприниматель, принадлежит  $1/2$  общей долевой собственности.
- Вправе ли индивидуальный предприниматель (отец), владеющий  $1/2$  общей долевой собственности нежилого здания, передать в аренду часть нежилых помещений этого здания?
- Каким образом надлежит распределить доходы от передачи в аренду нежилых помещений, находящихся в долевой собственности?

# Состав общего имущества в доме





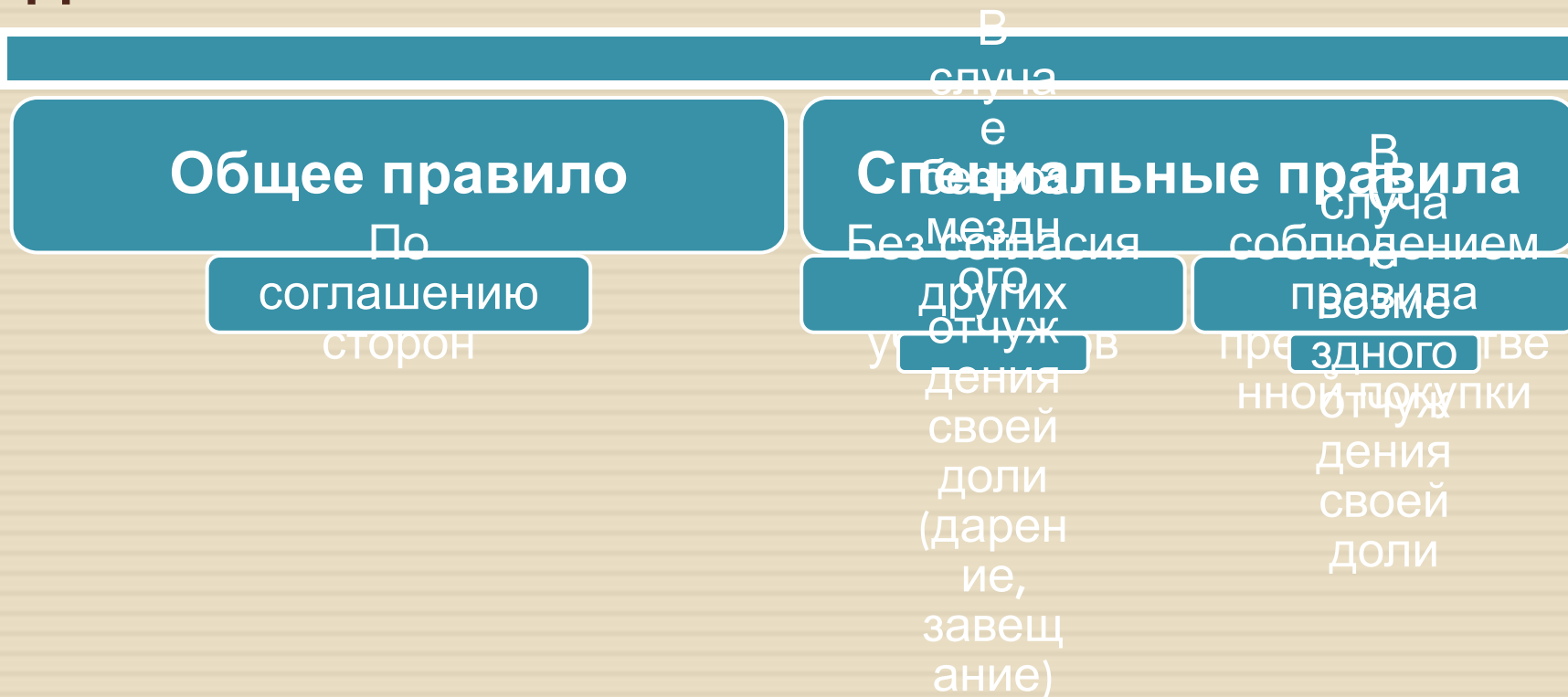
# Ответ

- п. 1 ст. 246 ГК РФ
- распоряжение всеми нежилыми помещениями в здании, находящемся в долевой собственности, осуществляется исключительно по соглашению всех собственников.
- Передача части нежилого здания, находящегося в долевой собственности, в аренду без согласия второго участника долевой собственности (дочери) противоречит указанной норме.
- Договоры аренды, заключенные без согласия участника долевой собственности (в данном случае - дочери), в силу ст. 168 ГК РФ будут являться ничтожными сделками.

# Ответ

- Для передачи в аренду части нежилых помещений в здании, находящемся в общей долевой собственности, необходимо согласие всех участников долевой собственности.
- Согласие дочери, собственника 1/2 нежилого здания, на заключение договоров аренды может выражаться путем выдачи доверенности отцу, второму собственнику нежилого здания.
- Либо заключения между участниками долевой собственности соглашения, из которого следует право индивидуального предпринимателя, участника долевой собственности, распорядиться конкретной частью общего имущества путем передачи его в аренду на определенных условиях.
- ст. 248 ГК РФ
- доход от сдачи имущества в аренду будет распределяться между участниками долевой собственности пропорционально их долям в праве на общее имущество либо в ином порядке, который также может быть определен соглашением между ними.

# Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности



# Продажа доли с публичных торгов



# Правило преимущественной покупки доли

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием всех существенных условий договора.



Остальные участники долевой собственности вправе:

Согласится купить долю

- Продавец обязан заключить с таким участником договор

Отказаться от покупки доли в письменной форме

- Продавец вправе продать долю третьему лицу

Промолчать в отношении намерения купить недвижимое имущество в течение 1 месяца, а в отношении движимого имущества в течение 10 дней со дня извещения

- Продавец вправе продать свою долю любому лицу.

# Последствия несоблюдения правила преимущественной покупки доли

- Любой участник долевой собственности имеет право в течение 3 месяцев требовать в судебном порядке перевода на себя прав и обязанностей покупателя.

# Апелляционное определение Омского областного суда от 12.09.2012 по делу N 33-5508

- По мнению суда, по смыслу ст. 250 ГК РФ преимущественное право покупки защищается судом только в том случае, когда собственник не только желал, но и имел реальную возможность приобрести имущество на тех же условиях, а именно на момент продажи имущества другому лицу имел денежную сумму, указанную в договоре.

# Апелляционное определение Хабаровского краевого суда от 10.08.2012 по делу N 33-5075

- Суд отметил, что в рассматриваемом случае направление ответчиком извещений о продаже доли без доказательств их получения лишь формально свидетельствовало об исполнении обязанности по извещению собственника доли о предстоящей продаже. В таких условиях, по мнению суда, с учетом того что п. 2 ст. 250 ГК РФ обязывает не направить извещение, а известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее, ответчик не исполнил возложенную на него законом обязанность об извещении собственника доли в квартире и не обеспечил при совершении сделки соблюдение прав преимущественной покупки доли.



# Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.02.2015 года № 5-КГ14-136

- Если юридически значимое извещение доставлено адресату по почте, но подтверждения факта вручения почта обеспечить не может и письмо признано утраченным по вине работников почты, адресат не может считаться уведомленным.

# Раздел имущества, находящегося в долевой собственности

- Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.
- При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества.

# Раздел имущества, находящегося в долевой собственности

- Вместо выдела доли в натуре с согласия участника долевой собственности ему может быть выплачена компенсация соразмерно размеру его доли.
- Компенсация за приходящееся на его долю имущество без согласия самого собственника возможна лишь в качестве исключения.

# Выплата компенсации при разделе имущества, находящегося в долевой собственности

Без согласия собственника  
компенсация может быть выплачена  
в случаях:

Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности

Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности его доле в праве общей собственности

Когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества

# Общая совместная собственность супругов

2 режима совместной собственности супругов:

Законный (если не заключен брачный договор)

Добровольный (отдан приоритет)

# Добровольный режим

- Брачным договором признается соглашение лиц, вступающих в брак, или соглашение супругов, определяющее имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения.
- Брачный договор заключается в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению.

# Брачный договор может быть заключен

до  
государственной  
регистрации  
заключения брака

- вступает в силу со дня государственной регистрации заключения брака

в любое время в  
период брака

- вступает в силу с момента его заключения, если иное не предусмотрено договором

## Брачный договор. Условия.

- Брачным договором супруги вправе:
- изменить установленный законом режим совместной собственности,
- установить режим совместной, долевой или раздельной собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов.
- Брачный договор может быть заключен как в отношении имеющегося, так и в отношении будущего имущества супругов.



# Брачный договор. Условия.

- Супруги вправе определить в брачном договоре:
  - свои права и обязанности по взаимному содержанию,
  - способы участия в доходах друг друга,
  - порядок несения каждым из них семейных расходов,
  - определить имущество, которое будет передано каждому из супругов в случае расторжения брака
  - включить в брачный договор любые иные положения, касающиеся имущественных отношений супругов.
- Права и обязанности, предусмотренные брачным договором, могут ограничиваться определенными сроками либо ставиться в зависимость от наступления или от ненаступления определенных условий

# Брачный договор. Условия.

- Брачный договор не может:
- ограничивать правоспособность или дееспособность супругов, их право на обращение в суд за защитой своих прав;
- регулировать личные неимущественные отношения между супругами, права и обязанности супругов в отношении детей;
- предусматривать положения, ограничивающие право нетрудоспособного нуждающегося супруга на получение содержания;
- содержать другие условия, которые ставят одного из супругов в крайне неблагоприятное положение или противоречат основным началам семейного законодательства.

# Законный режим



- Законный режим имущества супругов применяется если:
  - Брачный договор заключен, но признан недействительным
  - При обстоятельствах, возникших после расторжения брачного договора
  - Брачный договор не был заключен

# Имущество супругов



- Имущество каждого из супругов
- Общее имущество супругов, находящееся в их совместной собственности

# Совместная собственность супругов

Имущество, нажитое супругами во время брака:

- доходы каждого из супругов от трудовой деятельности, предпринимательской деятельности и результатов интеллектуальной деятельности,
- полученные ими пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение ущерба в связи с утратой трудоспособности вследствие увечья либо иного повреждения здоровья, и другие),
- приобретенные за счет общих доходов супругов движимые и недвижимые вещи, ценные бумаги, паи, вклады, доли в капитале, внесенные в кредитные учреждения или в иные коммерческие организации, и любое другое нажитое супругами в период брака имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

# Имущество каждого из супругов

Не входит в состав общего совместного имущества:

- Имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак,
- имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам,
- вещи индивидуального пользования (одежда, обувь и другие), за исключением драгоценностей и других предметов роскоши, хотя и приобретенные в период брака за счет общих средств,
- исключительное право на результат интеллектуальной деятельности, созданный одним из супругов.

# Признание имущества каждого из супругов их совместной собственностью

Имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено:

- в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие).
- Суд может признать имущество, нажитое каждым из супругов в период их раздельного проживания при прекращении семейных отношений, собственностью каждого из них.

# Раздел общего имущества супругов

Доли супругов признаются равными, если иное не предусмотрено договором между супругами.

Суд вправе отступить от начала равенства долей супругов в их общем имуществе:

- исходя из интересов несовершеннолетних детей
- исходя из заслуживающего внимания интереса одного из супругов, в частности, в случаях, если другой супруг не получал доходов по неуважительным причинам или расходовал общее имущество супругов в ущерб интересам семьи.

Общие долги супругов при разделе общего имущества супругов распределяются между супругами пропорционально присужденным им долям.



# Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов

- Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов осуществляются по обоюдному согласию супругов.
- При совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

# Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов

**Сделки по распоряжению общим имуществом супругов**

Сделки с недвижимым имуществом

Сделки, требующие нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке

**необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.**

# Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов

- Сделка, совершенная одним из супругов по распоряжению общим имуществом супругов, может быть признана судом недействительной:
  - по мотивам отсутствия согласия другого супруга
  - только по его требованию
  - только в случаях, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать о несогласии другого супруга на совершение данной сделки.

# Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов

- Супруг, чье нотариально удостоверенное согласие на совершение указанной сделки не было получено, вправе требовать признания сделки недействительной в судебном порядке в течение 1 года со дня, когда он узнал или должен был узнать о совершении данной сделки.

# Задача

- Организация планирует заключить с индивидуальным предпринимателем бессрочный договор аренды нежилого помещения, которое будет использовать под офис. Согласно свидетельству о праве собственности помещение принадлежит супруге индивидуального предпринимателя, но приобретено в период брака.
- Правомерно ли заключение такого договора?
- Если да, необходимо ли согласие супруги (при условии, что брачный договор не заключен)?

# Ответ

- п. 1 ст. 33 Семейного кодекса РФ
- Законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности.
- п. 1 ст. 34, ст. 40, п. 1 ст. 42 СК РФ, п. 1 ст. 256 ГК РФ
- Если брачным договором не установлен иной режим, имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью.
- п. 2 ст. 34 СК РФ
- Приобретенное имущество за счет общих доходов в период брака, включая недвижимость, является имуществом, нажитым во время брака (общим имуществом супругов), независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

# Ответ

- п. 3 ст. 35 СК РФ
- Для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга
- п. 2 ст. 209, ст. 606 ГК РФ
- Передача имущества в аренду является одним из способов распоряжения имуществом

# Ответ

- Заключение договора аренды нежилого помещения с индивидуальным предпринимателем, которое принадлежит его супруге и было приобретено в период брака, правомерно при условии, что данное имущество является совместной собственностью супругов и при этом имеется нотариально удостоверенное согласие супруги предпринимателя.



# Обращение взыскания на имущество супругов

- По обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество этого супруга.
- При недостаточности этого имущества кредитор вправе требовать выдела доли супруга-должника, которая причиталась бы супругу-должнику при разделе общего имущества супругов, для обращения на нее взыскания.

# Обращение взыскания на имущество супругов

- Взыскание обращается на общее имущество супругов:
  - по общим обязательствам супругов,
  - по обязательствам одного из супругов, если судом установлено, что все, полученное по обязательствам одним из супругов, было использовано на нужды семьи.

# Задача

- Банк предоставил кредит заемщику - физическому лицу.
- Заемщик передал в залог свою квартиру.
- Заемщик состоял в браке, квартира была приобретена в браке, брачный договор отсутствовал.
- Вправе ли банк обратиться взыскание на эту квартиру?

# Ответ

- ст. 256 ГК РФ
- имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества.
- ст. 45 СК РФ
- по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество этого супруга. При недостаточности этого имущества кредитор вправе требовать выдела доли супруга-должника, которая причиталась бы супругу-должнику при разделе общего имущества супругов, для обращения на нее взыскания.
- Банк имеет право обратиться взыскание только на соответствующую долю заемщика в общем имуществе супругов. Для этих целей раздел общего имущества супругов должен быть произведен или по соглашению супругов, или в судебном порядке.

# Задача

- Правомерно ли заключение индивидуальным предпринимателем в качестве поручителя договора поручительства без согласия супруга?
- Является ли данное обстоятельство основанием для признания данного договора недействительным?

# Ответ

- П. 3 статьи 256 ГК РФ, п. 1 статьи 45 Семейного кодекса Российской Федерации
- по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество этого супруга. При недостаточности этого имущества кредитор вправе требовать выдела доли должника, которая причиталась бы ему при разделе общего имущества супругов, для обращения на нее взыскания.
- Постановление Пленума ВАС РФ от 12.07.2012 N 42
- Заключение индивидуальным предпринимателем договора поручительства без согласия супруга не нарушает права супруга поручителя и потому не является основанием для признания поручительства недействительной сделкой.