

Анализ правового регулирования общедолевой собственности на объекты недвижимости в РФ

А. С. Лазовик¹, Е. С. Стегниенко^{1}*

¹ Сибирский государственный университет геосистем и технологий, г. Новосибирск, Российская Федерация

* e-mail: es.st@inbox.ru

Аннотация. В статье изучены понятие, виды общей собственности на объекты недвижимости. Особое внимание авторами уделено общедолевой собственности: ее регламентации, отчуждения долей сособственниками. Рассмотрена новелла законодательства, упрощающая форму сделки, предполагающую отчуждение одновременно всех долей на недвижимое имущество. Авторами проанализированы некоторые проблемы, связанные с выделом доли из права общей собственности в отношении жилой недвижимости, дана рекомендация по их решению.

Ключевые слова: объекты недвижимости, право общей собственности, общедолевая собственность, выдел доли, преимущественное право покупки, единый государственный реестр недвижимости

Analysis of the legal regulation of common ownership of real estate in the Russian Federation

A. S. Lazovik¹, E. S. Stegnienko^{1}*

¹ Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation

* e-mail: es.st@inbox.ru

Abstract. The article studied the concept, types of common ownership of real estate. The authors pay special attention to common ownership: the peculiarities of its regulation, the alienation of shares by co-owners. The novelty of the legislation is considered, which simplifies the form of the transaction, which involves the alienation of all shares in real estate at the same time. The authors analyzed some of the problems associated with the allocation of a share from the right of common ownership in relation to residential real estate, and gave recommendations for their solution.

Keywords: real estate objects, common property right, common property, allocation of a share, preemptive right to purchase, unified state register of real estate

Введение

Институт общедолевой собственности часто встречается в практике правоприменения и может представлять значительные трудности при уяснении его юридической природы. Вместе с тем, несмотря на сложность для понимания, общая собственность (и в частности общедолевая) наиболее распространена применительно именно к объектам недвижимого имущества.

Целью исследования был назван анализ института права общедолевой собственности на объекты недвижимости по законодательству РФ. Задачами исследования выступили:

– изучение нормативно-правовой базы, регулирующей право общей собственности на недвижимое имущество;

– рассмотрение проблемных ситуаций в сфере выдела из общедолевой собственности в отношении объекта жилой недвижимости, в ходе которых могут возникнуть споры сторон, и предложение способа их разрешения.

Методы и материалы

Изучение института общедолевой собственности на объекты недвижимости осуществлялось авторами посредством анализа законов и подзаконных актов, действующих на территории Российской Федерации, проблем, возникающих в рамках применения и реализации соответствующих норм права.

Результаты

Согласно Гражданскому кодексу РФ [1] имущество может находиться в собственности двух или более лиц, в таком случае на него будет распространяться право общей собственности. Оно может быть реализовано в следующих вариантах:

1. Общая долевая собственность. Это право, предусматривающее определение доли каждого участника в общей собственности. Доли, как правило, признаются равными, если в правоустанавливающем или правоподтверждающем документе не указано иное. Следует отметить, что при внесении в общее имущество каких-либо улучшений правообладателем, размер его доли может быть увеличен соразмерно затратам.

2. Общая совместная собственность предполагает отсутствие определения доли каждого сособственника, она возникает только в силу закона в двух исключительных случаях – у супругов и членов крестьянско-фермерского хозяйства [1].

В долевой собственности четко определены даже равные доли для каждого из собственников, например, если квартира делится поровну, то именно 50 на 50. Совместная собственность реализуется без определения долей, это значит, что супруги не знают, какая доля принадлежит каждому, то есть они владеют, пользуются и распоряжаются квартирой совместно, а принадлежит супруге, допустим, 1%, а супругу – 99% или наоборот [2].

При разводе суд, как правило, считает, что супруги, приобретая квартиру, имели равное право на ее приобретение, раз оформляли в общую совместную собственность, в результате право переходит от общей совместной собственности к общедолевой, то есть имущество делится пополам. Однако нередко бывает, что недвижимость была приобретена за счет накоплений, произведенных человеком до вступления в брак, при этом необходимо доказать, что такое распределение денежных средств действительно существовало при приобретении квартиры. Суд в таком случае может кому-то из супругов присудить большую долю квартиры, а кому-то меньшую. Также на подобный исход может повлиять разный уровень доходов супругов и их вложений в общее имущество.

Остановимся подробнее на общедолевой собственности.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (статья 246) [1] распоряжаться общедолевым имуществом возможно лишь по соглашению всех сособственников. При этом каждый участник вправе отчуждать свою долю различными способами,

в том числе через куплю-продажу, дарение, наследование по завещанию только после того, как он предложит иным собственникам реализовать их право преимущественной покупки по той цене, по которой он планировал отчуждение.

Правообладателю доли необходимо известить иных собственников в установленной форме: письменной, лично или через почтовое отправление с уведомлением, с указанием цены и иных условий отчуждения. На реализацию описанного права законом выделен месяц – если в течение месяца не поступит акцепт по сделке от собственников объекта, то продавец вправе отчуждать свою долю в соответствии с принципами рынка недвижимости.

Сделки, направленные на отчуждение своей доли лишь одним собственником, зачастую вызваны возникновением [3]:

- потребности в денежных средствах;
- стремления упростить порядок использования объекта недвижимости, существующий в условиях общей собственности;
- стремления самостоятельно распоряжаться всем объектом недвижимости;
- конфликтов между собственниками при совместном владении, пользовании и распоряжении объектом.

Процедура внесения сведений о соответствующем праве в Единый государственный реестр недвижимости носит название государственной регистрации и регламентирована Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» [4].

Одним из проблематичных аспектов государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость из общедолевого права зачастую являлся вопрос нотариального удостоверения такой сделки ввиду дополнительных затрат денег и времени. Однако, летом 2019 года были внесены изменения в Федеральный закон [4], и форму упростили – если основанием регистрации является сделка по отчуждению сразу всех долей на объект (и нет исключительных условий), то достаточно простой письменной формы договора. В иных случаях все еще в обязательном порядке необходимо обращение к нотариусу для удостоверения сделки.

Несмотря на учащающиеся случаи оспаривания нотариальных сделок, авторы все же придерживаются мнения о приоритете выбора именно такой формы в целях минимизации рисков для сторон.

При рассмотрении вопросов выдела доли из права общей собственности, следует остановиться на следующей проблеме – делимости жилой недвижимости. Это весьма сложное понятие, так как многие дома неделимы, поскольку образуемые части могут быть лишены таких принадлежностей как кухня, санузел или же погреб, что влечет за собой невозможность использования данного объекта для целей его создания. Но все же существуют дома, при разделе которых не нарушается целостность, и каждая сторона будет пользоваться своей долей при наличии всего необходимого [5].

Поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе

доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доле, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений.

Помимо прочего к проблемам раздела жилой недвижимости следует отнести сложности с пониманием минимальной площади помещения, способного к выделу из права общей собственности. Если образуются изолированные помещения, состоящие из одной или нескольких комнат, и если выделяемая комната меньше установленной Жилищным кодексом РФ нормы [6], но соответствует санитарным и техническим требованиям, то раздел считается возможным к реализации [5]. Большой редкостью является изначально наличие готового варианта раздела. Это обусловлено тем, что при планировании строительства индивидуального жилого дома правообладатель предполагает единое использование всей площади.

При выделе доли из квартиры правообладатель сталкивается с необходимостью создавать дополнительные зоны санузла и кухни, однако, законодательством запрещено размещение «мокрых» зон над жилой площадью, что также усложняет реализацию запланированного выдела.

Вариантом решения подобных проблем следует назвать продажу объекта и раздел полученной суммы в соответствии с долями, ведь в конечном итоге нормы гражданского права направлены на регулирование в том числе и материальных отношений. Такой выбор зачастую делают стороны, если они никогда не владели имуществом, например, получили его по наследству.

Заключение

Таким образом, следует сделать вывод о стремлении законодателя упростить процедуру оформления общедолевого права собственности за счет снижения критериев к форме сделки, однако, учитывая широкий круг проблем, возникающих в сфере применения правовых норм сособственниками при разделе соответствующего права, авторами дана рекомендация по продаже объекта недвижимости вместо выдела долей в натуре.

На данный момент способом решения возникающих проблем становится судебный порядок рассмотрения споров и принятия решений, соответствующих принципам законности и справедливости.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) // Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=RprEZ9T3S8OAc5&cacheid=0B61EF3C7D60EE3B6A1CE96854807ADE&mode=splus&rnd=VzhmBw&base=LAW&n=410306#qFsEZ9Tf8gy5Oij8>. – Текст: электронный.

2. Как распоряжаться имуществом, находящимся в долевой собственности // Пресс-центр. Росреестр. – URL: <https://rosreestr.gov.ru/press/archive/publications/kak-rasporyazhatsya-imushchestvom-nakhodyashchimsya-v-dolevoj-sobstvennosti-55/>. – Текст: электронный.

3. Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности // Ипотека. – URL: <https://www.licey-bryansk.ru/ipoteka/vladenie-i-polzovanie-imushhestvom-nakhodyashchimsya-v-dolevoj-sobstvennosti.html>. – Текст : электронный.

4. О государственной регистрации недвижимости // Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=vKj9N9Twf>

tZXqa5v&cacheid=54BF657F7780A798DA970B4706CB1030&mode=splus&rnd=lio22Q&base=LAW&n=416285#6Lo9N9TkrFDrVGL01. – Текст : электронный.

5. Зарубин А. В. О некоторых вопросах раздела общедолевой жилой недвижимости // Ученые записки Крымского федерального университета имени В. И. Вернадского. Юридические науки. 2019. №4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-nekotoryh-voprosah-razdela-obshedolevoy-zhiloy-nedvizhimosti>.

6. Жилищный кодекс Российской Федерации // Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ. – URL: <https://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=JMZUe9TGEMTq09P1&cacheid=6529482B1989241C9351DF9C3FE96D12&mode=splus&rnd=VzhmBw&base=LAW&n=416251#LvZUe9TCgidyNiTL1>. – Текст : электронный.

© А. С. Лазовик, Е. С. Стегниенко, 2022