

**В. А. Улыбин\***

### **К вопросу об общей совместной собственности**

Категория вещных прав в гражданском праве вызывает постоянный интерес к ее теоретическому изучению и вопросам практической реализации в нашей жизни.

Право собственности — как основа основ — не исключение. Данный вопрос не является сугубо теоретическим, он имеет и большое практическое значение, поскольку с каждым годом количество рассматриваемых судами дел данной категории возрастает.

В соответствии со сложившимся в литературе пониманием института общей совместной собственности она представляет собой принадлежность вещи не одному собственнику, а одновременно нескольким лицам (сособственникам).

М. В. Зимелева отмечает, что «при множественности управомоченных субъектов каждый из них должен считаться с тем, что наряду с третьими лицами, воздействие которых на вещь он может устранить, существуют еще лица, имеющие те же права, какие имеет он сам», «при общей собственности права каждого из собственников лишены той полноты и исключительности, которая в пределах закона в той или иной мере является атрибутом права собственности»<sup>1</sup>.

Специфика правовой конструкции общей собственности в целом заключается в том, что участники соответствующих правоотношений вступают в них не только с неограниченным кругом прочих лиц в отношении принадлежащего им имущества (абсолютные правоотношения), но и между собой, что определяет режим совместного владения, пользования и распоряжения имуществом (относительные правоотношения). При этом по отношению к третьим лицам они выступают сообща.

Справедливо отмечается, что «взаимоотношения сособственников по сути и составляют предмет регулирования норм, посвященных общей собственности. Это не абсолютные, а относительные правоотношения между конкретными субъектами и не могут быть отнесены к категории вещных правоотношений»<sup>2</sup>.

Общеустоявшееся понимание права общей совместной собственности — «это право нескольких лиц сообща по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, составляющим единое целое, без определения их долей в праве на него»<sup>3</sup>. Особенностью отношений совместной собственности является лично-доверительный характер правоотношений участников, делающий их юридически незаменимыми.

Сходные определения встречаются и в других источниках, например, «общая совместная собственность — это собственность двух и более лиц на единое имущество без определения долей в праве на него, что обусловлено существованием личных доверительных отношений между сособственниками»<sup>4</sup>.

\* Аспирант кафедры адвокатуры и нотариата Российской правовой академии Министерства юстиции Российской Федерации.

<sup>1</sup> Зимелева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве (часть первая) // Вестник гражданского права. 2009. № 4. С. 200.

<sup>2</sup> Гражданское право : в 4 т. Т. 2 : Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права / отв. ред. Е. А. Суханов. М., 2008. С. 119.

<sup>3</sup> Суханов Е. А. Право собственности в Гражданском кодексе // Закон. 1995. № 11. С. 30.

<sup>4</sup> Гражданское право : в 3 т. / Е. Н. Абрамова [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. М., 2010. Т. 1. С. 247.

Известно, что общая совместная собственность возникает только в случаях, прямо предусмотренных законом, и никогда не может возникнуть на основании договора. Гражданский кодекс РФ называет два таких случая. Общей совместной собственностью является имущество: а) супругов, нажитое ими во время брака; б) крестьянского (фермерского) хозяйства, принадлежащее его членам на праве совместной собственности. Кроме этих двух случаев, прямо указанных в Кодексе, можно назвать еще два, предусмотренных иными законами.

В первоначальной редакции ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»<sup>1</sup> жилые помещения могли передаваться в общую собственность (совместную или долевую) либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних. В соответствии с изменениями, внесенными в этот Закон 15 мая 2001 г., в настоящее время жилые помещения, передаваемые в порядке приватизации, могут принадлежать проживающим в них лицам только на праве общей долевой собственности, за исключением супругов, которым жилое помещение передается в совместную собственность. Но поскольку закон обратной силы не имеет, жилые помещения, приватизированные до внесения соответствующих изменений в законодательство, могут находиться в общей совместной собственности и иных лиц, не являющихся супругами, например родителей и детей.

В Федеральном законе от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»<sup>2</sup> установлена совместная собственность на имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов его членов (п. 2 ст. 4).

При решении вопроса о собственности граждан в дачных и садоводческих кооперативах представляется необходимым отказаться от весьма сомнительного постулата, утвердившего право общей совместной собственности на имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов его членов. Следует внести соответствующие поправки в Федеральный закон «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и признать право собственности на указанное имущество либо за некоммерческой организацией — дачным или садоводческим кооперативом — как юридическим лицом, которое собственно и приобрело это имущество, либо за гражданами на праве общей долевой собственности, по аналогии с общим имуществом в многоквартирных жилых домах, «исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями»<sup>3</sup>. В данном случае — предназначенного для обеспечения возможности пользования соответствующими земельными участками и расположенными на них строениями, насаждениями и т. п.

Хотя, справедливости ради, нужно отметить, что с вопросом собственности на общее имущество в многоквартирных жилых домах дело обстоит тоже не так гладко и это, безусловно, тема для отелного серьезного исследования.

<sup>1</sup> См.: Ведомости СНД РСФСР и ВС РСФСР. 1991. № 28, ст. 959.

<sup>2</sup> См.: Российская газета. 1998. 23 апр.

<sup>3</sup> По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е. Ю. Дугенец, В. П. Минина и Е. А. Плеханова : постановление Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. № 12-П // СПС «Гарант».

Предварительно можно утверждать, что правоотношения, складывающиеся по поводу общей совместной собственности, — это особая разновидность обязательственных отношений, по своей юридической природе близких к обязательственным отношениям по совместной деятельности.

Важно также помнить, что истории известны определенные предпосылки для данного утверждения, в частности, «некогда по смерти домовладыки между наследниками, существовало некое законное и одновременно естественное товарищество, которое называлось *ergo non cito*, что значит — при неразделенной собственности», «особенности такого товарищества братьев или других лиц, которые образовывали товарищество по образцу братского объединения, заключалась в том, что отдельные участники были управомочены на распоряжение общей вещью в целом»<sup>1</sup>.

Согласно ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Статья 235 ГК РФ устанавливает, что право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Статья 253 ГК РФ гласит, что участники совместной собственности, если иное не предусмотрено соглашением между ними, сообща владеют и пользуются общим имуществом. Распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников, которое предполагается независимо от того, кем из участников совершается сделка по распоряжению имуществом.

Статьей 407 ГК РФ определены основания прекращения обязательств, а именно: обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором. Прекращение обязательства по требованию одной из сторон допускается только в случаях, предусмотренных законом или договором.

Статья 418 ГК РФ содержит специальную норму, в соответствии с которой обязательство прекращается смертью должника, если исполнение не может быть произведено без личного участия должника либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью должника. Обязательство прекращается смертью кредитора, если исполнение предназначено лично для кредитора либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью кредитора.

Анализ указанных норм в их совокупности позволяет сделать вывод, что правоотношение участников общей совместной собственности тяготеет именно к обязательственным правоотношениям, и это закреплено на законодательном уровне.

Согласно положениям закона право собственности прекращается в строго определенных условиях, и это не может происходить произвольно, тогда как прекращение обязательств порой не зависит от действий лиц, участвующих в правоотношениях,

<sup>1</sup> Зимелева М. В. Указ. соч. С. 209.

например, смерть сособственника и прекращение права общей совместной собственности. Ведь в данном случае не право совместной собственности переходит по наследству, а происходит трансформация в долевую собственность.

Формирование режима правового регулирования того или иного вида правового явления должно осуществляться, исходя из его специфики, и невозможно без учета особенностей его правовой сущности. В литературе относительно природы последствий прекращения обязательств на сегодняшний день нет единого мнения, прежде всего по той причине, что в юридической доктрине до сих пор нет точного представления о правовой сущности прекращения обязательств. Так, Д. И. Мейер, изучая способы прекращения обязательств, указывал, что они «распадаются на группы. Первую составляют способы, направленные к прекращению обязательства, так что они представляются действиями, предпринятыми именно с тем, чтобы прекратить известное обязательство; вторую — такие способы, которые прекращают обязательство, хотя действие или факты... не направляются к прекращению обязательства, но прекращают его по своему существу»<sup>1</sup>. В других случаях данное явление рассматривается как юридический факт, являющийся основанием для возникновения новых обязательств, например, по возмещению убытков, для применения иных мер ответственности или последствий другого рода — ликвидации дебиторской и кредиторской задолженности, что, в свою очередь, может иметь значение с точки зрения налогового законодательства.

Правовая сущность прекращения обязательств сводится к реализации динамики обязательственного правоотношения, следствием которой является уничтожение субъективных прав и соответствующих им субъективных обязанностей у сторон обязательственного отношения. Наиболее точную характеристику правовой природы прекращения обязательств дал О. А. Красавчиков, который указывал, что «прекращение правоотношения является своеобразным антиподом его возникновения. Оно разрывает правовую связь субъектов — должник не обязан, а веритель не может требовать определенного поведения. Права и обязанности отпадают»<sup>2</sup>. В соответствии с определением О. А. Красавчикова прекращение правоотношения, «опосредующее движение гражданского правоотношения вне связи с его осуществлением», следует относить к категории юридических последствий.

Например, обязательство, прекращенное смертью гражданина, исполнение в котором предназначено не лично для кредитора или неразрывно не связано с его личностью (п. 2 ст. 418 ГК РФ), может быть восстановлено в измененном виде в случае принятия наследства, т. е. осуществления односторонней сделки, непосредственно не связанной с договорным обязательством, но являющейся для этого обязательства правоизменяющим юридическим фактом.

В теории права юридические факты рассматриваются как необходимые основания для возникновения, изменения или прекращения правоотношений. О. С. Иоффе указывал, что «придание или непридание юридической силы тем или иным фактам зависит от указаний закона, а решение этого вопроса в самом законе определяется его... содержанием и, следовательно, в конечном счете — характером общественных отношений, на урегулирование, закрепление и охрану которых закон направлен»<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Мейер Д. И. Русское гражданское право : в 2 ч. (печатается по испр. и доп. 8-му изд., 1902 г.). М., 2000. С. 705.

<sup>2</sup> Красавчиков О. А. Категории науки гражданского права : в 2 т. Т. 2 : Юридические факты в советском гражданском праве. М., 2005. С. 129.

<sup>3</sup> Иоффе О. С., Шаргородский М. Д. Вопросы теории права. М., 1961. С. 243.

Таким образом, по сути своей право общей совместной собственности, несмотря на общепринятое отнесение к категории вещных прав, все же более тяготеет к категории обязательственных правоотношений, ибо именно определенные обязанности между сособственниками по отношению друг к другу и наполняют их отношения содержанием, что и раскрывает правовую природу этих правоотношений как обязательственных.