

Бремova P.Д., Черкашина H.В.
Московский государственный гуманитарно-экономический университет
107150, г. Москва, ул. Лосиноостровская, д. 49
rumina_bremova@mail.ru

Проблемы возникновения права собственности в гражданском праве

В течение полутора веков гражданско-правовых реформ установление права общей собственности в Российской Федерации оставалось живым примером стабильности, поскольку оно основано на многовековом опыте. Римское гражданское право является основой современного понимания права общей собственности

В качестве основы нормы гражданского права о праве на общее имущество были лишь немного уточнены и не изменились по своей структуре.

Если мы обратимся к существенной части римского права об общей собственности и праве на общую собственность в условиях современного развития гражданского права в России, то, конечно, отметим, что они не изменились.

В то же время римские юристы рассматривали общее имущество как разновидность гражданского происхождения, которое должно прекратиться в правовом поле. И совместное владение вещью выходит за рамки понимания собственности.

Вероятно, именно здесь следует искать причину, по которой российское гражданское право применяется аналогичным образом к совладельцам и игнорирует их экономическую защиту, когда они совместно владеют вещью. Кроме того, в законодательстве не уделяется должного внимания продолжительности совместной собственности. Только в области современного семейного права проблема совместного владения имуществом в официальном браке стала актуальной, что привело к заключению брачного договора.

Вместе с тем отметим, что в Конституции РФ в п. 2 ст. 8 установлено, что в Российской Федерации частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности признаются и охраняются одинаково. Эта формулировка позволяет свободно действовать в условиях общей и совместной собственности.

Статья 35 Конституции устанавливает и уточняет общие требования, предъявляемые в соответствии со ст. 8 «О праве собственности», как одной из экономических и правовых основ конституционного строя России, распространяется на группу субъектов этого права. [1]

В то же время важно подчеркнуть, что право на общую собственность принадлежит частным лицам, т.е. физическим лицам (гражданам индивидуально или совместно) и юридические лица (организации, компании). Если мы проведем аналогии, мы обнаружим, что государственная собственность принадлежит государству, а муниципальная собственность принадлежит муниципалитетам, например, городу.

Основной проблемой современного развития права общей собственности остается тот факт, что общая собственность характеризуется многими субъектами права, которые претендуют или обладают тем же объектом, что и собственник. Это приводит к различным спорным вопросам при реализации прав на общую собственность. Поэтому необходимо специальное правовое регулирование отношений взаимной собственности, расширяющее положения главы 16 Гражданского кодекса. [5]

В России, как и в большинстве стран мира, право на собственность в принципе занимает центральное место в системе права собственности.

Нормы гражданского права, формирующие институт права общей собственности, остаются основой для нормальной, легко адаптируемой к специфике национального законодательства работы государства не только с рынком, но и с любым другим образованием современной экономики.

Поэтому, как правило, собственность является фундаментальным правом собственности. Все остальные права являются только производными.

Важно отметить, что право на общее имущество возникает не только по отношению к одной вещи в нескольких субъектах прав, но также по отношению к различным вещам, которыми обладают совладельцы. Поэтому объектом права на общее имущество могут быть

как индивидуально определенные вещи, так и совокупность вещей, составляющих единицу (например, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, крестьянское хозяйство как имущественный комплекс, имущество входит в наследственную массу и т. д.).

Остановимся более подробно на перспективах развития права общей собственности. Они касаются вопросов, которые не нашли подробного отражения в гражданском, семейном и жилищном законодательстве.

Теперь содержание права общей собственности включает в себя право нескольких человек (совладельцев) владеть, пользоваться и распоряжаться общей собственностью. Это вытекает из того факта, что содержание любого субъективного права состоит из трех полномочий: владение, использование и распоряжение. [3]

Действующий гражданский кодекс Российской Федерации 1994 года регулирует следующие виды отношений, связанных с разделением прав собственности: общие правовые акты подробно описаны в главе 16 Гражданского кодекса Российской Федерации «Общая собственность»; правовые отношения со многими людьми в обязательстве подробно обсуждаются в ст. 321 - 326 ГК РФ; в гражданском праве основные положения о наследовании устанавливаются ст. 1164 - 1170; правовые отношения в простом товариществе регулируются ст. 1041 - 1044 Гражданского кодекса Российской Федерации; исключительные правоотношения одновременно осуществляются более чем одним лицом по пунктам 2-4 ст. 1229 ГК РФ.

Как видим, в Кодексе происходит децентрализация законодательства о гражданском имуществе над общей собственностью. Глава 16, в которой должны быть сосредоточены все основные моменты, должна стать инструментом регулирования. Исключительное право может быть ссылкой без расширения сложного законодательного механизма управления общей собственностью.

Пункт 1 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливает, что активы, принадлежащие двум или более лицам, принадлежат им на основе долевой собственности. Уместно говорить о владении имущественными правами, которое активно учитывается в эпоху римской цивилизации. [2]

То есть имущество может быть разделено с определением доли каждого из владельцев на право собственности (долевое владение) или без определения таких действий (совместное владение). Общая собственность на имущество является общей, если законом не предусмотрено формирование совместной собственности на эту собственность.

Общая собственность возникает, когда два или более человека входят в свойства, которые не могут быть разделены без изменения их цели (неделимые вещи) или которые не могут быть разделены в соответствии с законом. Наиболее распространенным видом собственности в долевой собственности является жилье, для которого в гражданском и семейном праве Российской Федерации предусмотрены достаточные законодательные определения.

Правовое регулирование отношений общей собственности более подробно, с точки зрения определения действий собственников, в случае улучшения вещи, порядка и условий владения, использования и распоряжения ими, права совладельца на покупку доли в профилактическом порядке регулируются характеристики общей и совместной собственности, право на плоды, продукция, доход, момент передачи доли, раздел имущества. В то же время существуют возможности для развития права совместной собственности в отношении общих или нежилых помещений.

Передача чердака или подвального помещения многоквартирного дома в собственность? Выкуп у совладельцев дома холла или фойе? Долевые собственники могут решить эти проблемы, используя современное законодательство.

Процесс формирования нового понимания права общей собственности продолжается и сегодня. При совместном владении необходимо проводить различие между правовыми отношениями между участниками совместной собственности и правовыми отношениями между ними, а также третьими лицами.

В настоящее время три основных подхода к пониманию разделения права на общую собственность окончательно сформированы.

Теория реальной доли гласит, что каждый совладелец собственности имеет долю в собственности. Вариантом этой теории является идея совместного использования как комбинации идеального и реального компонента вещи.

Третий подход заключается в понимании доли как доли в праве: доли в праве собственности, доли в обязательстве. То есть не просто владеть чем-то - владеть акцией, но и брать на себя часть ответственности за совместное владение. [4]

Часть 2 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации «Понятие и основания создания общего имущества» придерживается этого подхода и рассматривает разделение имущества как часть права собственности, что влечет за собой правовые последствия владения одной вещи: владение и создание новых обязательств. Недостаточно разделить квартиру или участок земли. Владелец вместе с собственностью приобретает обязанность оплачивать счета и земельный налог. [2]

Перспективным направлением в развитии становления права общей собственности остается тот факт, что действующее гражданское право устанавливает только порядок возникновения и реализации права общей собственности владельцев жилых помещений в многоквартирном доме, оставляя за пределами прямого правового регулирования режим совместного владения нежилыми помещениями, что приводит к широкому кругу судебных решений и довольно объемной судебной практике, обремененной многочисленными ссылками на семейное и жилищное законодательство.

В юридической практике бывают случаи, когда совместная собственность регистрируется у одного из владельцев помещений, расположенных в нежилом здании. Поскольку практически невозможно управлять нежилой комнатой в изоляции, между владельцами отдельных комнат часто возникает много споров. Развитие законодательства в этой сфере в будущем будет способствовать оптимизации гражданского права в отношении права на общую собственность.

Долгое время судебная практика шла по пути невозможности применения, по аналогии с нежилыми зданиями, правил совместной собственности на имущество, приобретенное в собственность, приобретенную многоквартирных домах. В связи с этим владельцы помещений в нежилом здании, которые стремятся разрешить споры, касающиеся использования совместно приобретенных активов, часто договариваются о сервитуте, путем заключения договоров аренды со многими людьми на стороне арендатора, соглашений об обслуживании совместно приобретенного имущества и распределение расходов и т. д.

Однако отметим, что согласно ст. 234 Гражданского кодекса Российской Федерации, добросовестно, открытое и постоянное владение зданиями как собственными в течение 15 лет или иными активами в течение 5 лет является основанием для возникновения права собственности на эти активы в силу приобретательного предписания. При рассмотрении заявлений о признании права на владение акцией в силу корыстного предписания суды принимают совершенно противоположные акты, что является результатом неоднозначного толкования верховенства права в отношении права общей долевой собственности.

Следует отметить, что необходимо внести изменения в действующее законодательство, регулирующее возникновение права на совместную общую собственность, что будет способствовать единообразию судебной практики.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 04.08.2014. № 31. ст. 4398.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. ст. 3301.
3. Сорокин С.Г. Понятие и содержание права собственности граждан на жилое помещение // Современные гуманитарные исследования. 2007. № 2 (15).
4. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: учебно-практическое пособие. М., 2013.
5. Шайдуров И. В. Преимущественные права в российском гражданском праве // Научный журнал КубГАУ. 2014. №103(09).