

Астафьев Алексей Алексеевич
студент магистратуры
Пензенский государственный университет
г. Пенза, Россия

Особенности общей долевой собственности в сфере недвижимого имущества

Аннотация. В статье анализируются актуальные вопросы общей долевой собственности в Российской Федерации. Особое внимание уделяется способам возникновения общей долевой собственности, особенностям правового режима и сделок с долями. Исследуются изменения в законодательстве по данному вопросу. На основе проведенного анализа сформулированы предложения по усовершенствованию законодательства, направленные на защиту владельцев долей.

Ключевые слова: недвижимость, доли, частная собственность, общая долевая собственность, распоряжение долей.

Astafyev Alexey Alekseevich
graduate student
Penza State University
Penza, Russia

Features of common fractional ownership in real property

Abstract. The article examines current issues related to common fractional ownership in the Russian Federation. Special attention is given to the ways in which common fractional ownership arises, the specifics of its legal regime, and transactions involving shares. Recent legislative changes on this matter are analyzed. Based on the study, proposals for legal improvements aimed at protecting shareowners are formulated.

Keywords: real estate, shares, private ownership, common fractional ownership, disposal of shares.

Правом общей долевой собственности является особый режим собственности, когда одной вещью владеют одновременно несколько владельцев, между которыми распределены доли. Общая долевая собственность имеет широкое распространение в сфере недвижимого имущества, как в жилых помещениях, так и в коммерческой недвижимости и земельных участках.

Собственники совместно могут распоряжаться недвижимостью как единым целым, однако каждый из собственников может распоряжаться своей долей в недвижимости отдельно от остальных сособственников – продать, подарить, завещать или использовать как предмет залога. Но при этом нельзя вносить в объект недвижимости изменения, которые могут нарушить права и интересы других собственников.

Право общей собственности в недвижимости может быть образовано договором купли продажи, когда в договоре купли продажи участвуют два и более покупателей. В случае если собственниками являются супругами, то возможен режим общей совместной собственности. Однако если собственники не являются супругами, либо же супруги решили изначально определить доли, то устанавливается режим общей долевой собственности. Учитывая рост количества сделок с использованием средств материнского капитала растет и количество недвижимости в общей долевой собственности – так как при таком приобретении недвижимости родители обязаны либо сразу, либо впоследствии выделить доли в недвижимости своим детям.

Другим способом возникновения права общей собственности является приватизация. Так как данная юридическая процедура зачастую происходит с участием нескольких членов семьи, это приводит к возникновению права общей долевой собственности на объект недвижимости между ними.

Следующий способ – наследование. При разделе имущества наследодателя одна вещь может быть разделена между несколькими наследниками, а в случае наследования по закону в равных долях между наследниками одной очереди. Так же к способам образования общей долевой собственности можно отнести прекращение общей совместной собственности – при расторжении брака происходит раздел совместно нажитого имущества, что и ведет к образованию долей в недвижимости.

При режиме права общей долевой собственности собственники могут столкнуться с различными проблемами. Среди них может быть проблемы управления имуществом, так как без согласия со всеми собственниками невозможно произвести ремонт, внести какие-либо улучшения или изменения в конструкцию недвижимости. Ограничены так же и права собственников на аренду – несмотря на то что право пользования принадлежит собственнику, он не может его передать другому лицу по договору аренды без согласия остальных собственников, согласно ст. 246 ГК РФ.

Еще одной проблемой является выделение доли в натуре – например, при наличии четырех собственников, владеющих 1/4 долей каждый в трехкомнатной квартире тяжело четко определить их доли в натуре, так как выделить отдельную комнату в соответствии с долей невозможно, но при этом все собственники имеют на квартиру одинаковые права.

Так как действия одного из собственников могут затрагивать права и интересы других так же существуют особые правила для продажи доли в праве общей собственности. Во-первых, сделки по продаже долей требуют обязательного нотариального удостоверения. Во-вторых, согласно ст. 250 ГК РФ сособственники имеют преимущественное право покупки. Перед продажей собственник обязан отправить письменное уведомление сособственникам о намерении продажи доли, указав цену и иные условия продажи, после чего выждать тридцатидневный срок. Если за это время никто из сособственников не дал ответ о желании приобрести долю, собственник может продать ее другому лицу на условиях, указанных в уведомлении. Так же собственник может продать долю раньше этого срока, если все сособственники ответят отказом. В случае нарушения данного правила законом установлен особый способ защиты прав – собственник, чье право преимущественной покупки было нарушено может в течении 3 месяцев с момента нарушения его прав или, когда он должен был узнать о их нарушении обратиться в суд с иском о переводе прав и обязанностей покупателя на него. Таким образом, законодатель создал механизм, защищающий от продажи доли нежелательному лицу или отказа одного из сособственников продавать долю остальным при его выходе из общей долевой собственности.

Однако, данный механизм имеет свои недостатки, так как распространяется только на возмездные сделки. Например, один из собственников может произвести отчуждение своей доли с помощью договора дарения, передавая ее при этом постороннему лицу, без необходимости соблюдения требований 250 ГК РФ. В случае возникновения между сособственниками неприязненных отношений один из них может злоупотребить правом из нежелания продавать долю кому-то из собственников, продать ее другому лицу, проведя притворную сделку. При возникновении таких ситуаций хоть законные права и интересы других собственников нарушены, тяжело доказать притворность такой сделки.

Для решения данной проблемы возможно законодательно ограничить дарение доли лицам, не входящим в круг близких родственников механизмом, подобному уже существующему при купле-продаже – обязать письменно уведомить сособственников и в случае их согласия на дарение или отсутствия ответа собственник уже сможет провести сделку дарения третьему лицу.

Стоит так же отметить что значительные изменения в отношении общей долевой собственности в сфере недвижимости внес Федеральный закон от 14.07.2022 N 310-ФЗ "О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации". 2 статья данного закона внесла изменения в 30 статью ЖК РФ, ограничив минимальный размер доли. Стоит отметить, что до вступления в силу данного закона минимальный размер доли не был ограничен. Лица могли иметь такие же права на недвижимость, как и остальные сособственники в случае владения 1/100 или даже 1/1000 доли – в площади квартиры такая доля могла составлять меньше 1 квадратного метра. Однако данный собственник уже приобретал право преимущественной покупки, а также мог попытаться вселиться в квартиру, в которой купил долю по крайне низкой цене, что приводило к злоупотреблению правом. Несмотря на то что ранее суды вставали на сторону собственников более крупных долей и отказывали владельцам микродолей во вселении, однако это оказывало дополнительную нагрузку на судебную систему. На текущий момент невозможно каким-либо образом разделить недвижимость на доли, которые составляли бы меньше 6 кв. м. от площади квартиры, кроме случаев разделения долей в силу закона, разделения наследуемого имущества или же приватизации. Данная мера положительно повлияла на отношения общей долевой собственности и смогла снизить возможность злоупотребления правом при данном правовом режиме собственности.

Список источников

1. Федеральный закон от 14.07.2022 N 310-ФЗ "О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ. 18.07.2022. N 29 (часть III). Ст. 5277.
2. Волконская Светлана Анатольевна, Кондратюк Диана Лукинична Отдельные проблемы защиты права общей долевой собственности // Образование и право. 2020. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/otdelnye-problemy-zaschity-prava-obschey-dolevoy-sobstvennosti> (дата обращения: 24.04.2025).
3. Лиман А. А. ОСНОВЫ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ // Закон и власть. 2023. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osnovy-obschey-dolevoy-sobstvennosti-problemy-i-perspektivy> (дата обращения: 24.04.2025).
4. Распопова К. В. СПЕЦИФИКА ПРАВА ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ // Вестник науки. 2024. №11 (80). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/spetsifika-prava-obschey-dolevoy-sobstvennosti> (дата обращения: 24.04.2025).
5. Zhomartkyzy, M. Comparative study of mediation practices in European countries / M. Zhomartkyzy // Eureka: Social and Humanities. – 2023. – No. 5. – P. 94-102. – DOI 10.21303/2504-5571.2023.003153. – EDN DUPWCG.