

## От автора

Пожалуй, среди всех видов и типов недвижимого имущества, которые существуют в современном российском правовом порядке, жилые помещения занимают в этой плеяде лидирующее место. Для любого человека, как субъекта гражданского оборота, принадлежащее ему жилое помещение (в первую очередь — на праве собственности) выполняет огромное социально-юридическое и материально-экономическое значение. Однако, как известно, жилые помещения могут принадлежать лицам не только на праве единоличной (стопроцентной) собственности, но и находиться в общей (долевой и совместной) собственности двух и более лиц. Это могут быть как традиционные отношения, возникающие между родственниками и иными членами семьи по поводу использования их общего жилого помещения, так и более сложные модели, где сособственниками одного жилого помещения одновременно выступают физические и юридические лица, физические лица и публично-правовые образования. Именно различным аспектам гражданско-правового и жилищно-правового регулирования разнообразных отношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением жилыми помещениями, принадлежащими лицам на праве общей собственности, и посвящена настоящая книга.

На первый взгляд может показаться, что данные общественные отношения достаточно просты и непримечательны, а часть из них вообще не поддается правовому регулированию. Ведь в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее — ГК РФ) правовой модели общей собственности посвящены всего 16 относительно небольших статей (ст. 244—259), а статей, связанных со спецификой нахождения в общей собственности именно жилых помещений, в тексте ГК РФ вообще нет. Однако такой подход является в корне неверным. Ведь еще более 100 лет тому назад выдающийся ученый-цивилист Г.Ф. Шершеневич писал следующее: «Общая собственность представляет значительные трудности для уяснения ее юридической природы. Вопрос заключается в том, что составляет объект права каждого из собственников. Каждый из них

имеет право не на всю вещь, но на известную долю, а в то же время его право распространяется не на часть вещи, а проникает всюду — в каждой материальной ее частице он имеет свою долю»<sup>1</sup>.

В советские времена М.В. Зимелева, активно занимавшаяся проблематикой общей собственности в гражданском праве, отмечала: «Германское общее право выработало пословицу “общность — мать потасовок” (*communio mater rixarum*). А французский юрист XVI в. Луазель, автор сборника юридических изречений, говорил: “Кто имеет компаньона, имеет хозяина”»<sup>2</sup>. Поэтому тематика общей собственности (и в первую очередь общей собственности на жилые помещения) всегда была, есть и будет оставаться крайне актуальной как для науки гражданского права, так и для правоприменительной практики.

В рамках настоящей работы представлен достаточно полный (но, разумеется, не исчерпывающий) спектр описания и решения разнообразных юридических проблем, возникающих в сфере общей собственности на жилые помещения. Помимо традиционных вопросов, существующих в данной области (гражданско-правовой режим жилого помещения, находящегося в долевой и совместной собственности, особенности владения, пользования и распоряжения общим жилым помещением, реализация механизма преимущественного права покупки и др.), в работе анализируются следующие аспекты:

- возможность совершения так называемого расщепления права собственности, когда единоличный собственник жилого помещения производит «юридическое выделение» ранее не существующей доли с целью дальнейшего совершения с ней определенной гражданско-правовой сделки;
- правомерность нахождения у лица крайне незначительного размера доли в праве собственности на жилое помещение ( $\frac{1}{50}$ ,  $\frac{1}{100}$  и др.);
- законность нахождения определенного жилого помещения одновременно в долевой и в совместной супружеской собственности;

<sup>1</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. По изданию 1907 г. М.: Спарк, 1995. С. 214. Достаточно любопытную мысль на этот счет можно обнаружить в тексте Гражданского кодекса Восточной Галиции 1797 г. — одной из первых кодификаций частного права, предпринятой в Европе. Статья 79 данного документа гласила следующее: «Если неделимая вещь принадлежит одновременно двум и более лицам, то они все вместе представляются как одно лицо; у каждого лица есть право как на саму вещь, так и на пользование ею, поскольку каждый обладает своей долей полной собственности на вещь» (Гражданский кодекс Восточной Галиции 1797 г. / Пер. с лат. А. Гужвы; Под ред. О. Кутателадзе, В. Зубаря. М.: Статут; Одесса, 2013. С. 147).

<sup>2</sup> Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве (часть первая) // Вестник гражданского права. 2009. Т. 9. № 4. С. 231.

- допустимость взыскания платы за согласованное пользование частью жилого помещения, превышающей размер «идеальной доли» сособственника;

- возможность вселения одним из сособственников в жилое помещение членов своей семьи (супругов, детей, родителей и др.) или сдачи своей «реальной доли» в жилом помещении в коммерческий наем;

- допустимость внесения доли в праве собственности на жилое помещение в уставный капитал юридического лица без реализации механизма преимущественного права покупки.

Кроме того, к настоящему моменту времени накоплен достаточный пласт судебной практики Верховного Суда РФ по проблемам, затрагиваемым в настоящей работе. Поэтому многие юридические положения, которые представлены в книге, изучаются не сами по себе (не в лоне «теоретической изоляции»), а раскрываются и анализируются сквозь призму правоприменительной практики высшей судебной российской инстанции — практики Верховного Суда РФ.

И очень хочется надеяться, что данная монография будет полезна как лицам, в большей мере связанным с теорией гражданского права (студенты, преподаватели, научные работники), так и лицам, занимающимся гражданско-правовой практикой (адвокаты, нотариусы, судебские работники).

## Глава 1

# Понятие и виды общей собственности на жилые помещения

Смысл общей собственности на жилое помещение достаточно прост. Он заключается в том, что одно жилое помещение (одна вещь) принадлежит на праве собственности двум и более субъектам гражданского права. Однако ввиду того, что нормы отечественного гражданского законодательства выделяют два типа общей собственности (долевую и совместную), каждый из которых обладает своей правовой спецификой и юридическими особенностями, считаем целесообразным исследовать оба вида общей собственности в отдельности.

### 1.1. Долевая собственность на жилые помещения

Конструкция общей долевой собственности на жилое помещение (как в принципе и на любую иную вещь) выражается в том, что каждому из ее участников (сособственников) принадлежит определенная (конкретная) доля в праве на жилое помещение (например,  $\frac{1}{2}$ , 55% и др.). Такие доли либо известны участникам долевой собственности (например, на основании правоустанавливающих документов), либо явствуют из содержания норм гражданского законодательства. Доли, принадлежащие каждому из участников, могут быть равными и неравными, пропорциональными и непропорциональными. Для долевой собственности не характерны такие категории, как «абстрактные доли», «плавающие доли» и другие аналоги. Каждый из участников долевой собственности, по крайней мере в идеале, должен знать и осознавать, какой конкретно размер доли в праве собственности ему принадлежит. «Бездолевой» долевой собственности существовать не может. М.В. Зимелева отмечала, «доля в общей вещи никоим образом не может быть смешиваема с физической частью вещи — она не обособляется в натуре; ее реальное выделение означало бы конец общей собственности. Доля является мерилем участия каждого сособственника в выгодах и невыгодах, связанных с общей вещью, и имеет определенное количественное выражение. Доли определяются иногда

законом, чаще — волей участников или даже третьих лиц (например, завещателем) и, наконец, судом на основе учета участия в создании общего объекта»<sup>1</sup>.

Для долевой собственности характерны следующие гражданско-правовые черты.

1. В нормах гражданского законодательства установлена так называемая презумпция долевой собственности. Пункт 3 ст. 244 ГК РФ на этот счет определяет, что «общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество». Содержание указанной нормы означает, что совместная собственность на имущество может возникнуть только в случаях, прямо предусмотренных законом. Таких случаев в настоящее время достаточно мало и подробнее об этом будет говориться далее. Образование долевой собственности на имущество — вот общее юридическое правило. Участники гражданского оборота не могут своим соглашением (в том числе в рамках заключенного между ними договора) образовать совместную собственность на принадлежащую им вещь. Приобретенная сообща вещь поступает в общую долевую собственность ее участников.

Рассмотрим несколько простых примеров. Допустим, брат и сестра по договору купли-продажи приобретают право собственности на жилое помещение. В рамках такого договора они не смогут установить, что приобретаемое ими жилье поступает в их общую совместную собственность, так как закон в указанной ситуации не предусматривает образование совместной собственности на приобретаемый объект. Даже если в тексте договора фактически и будет отражена обозначенная мысль, она не будет иметь ровно никакой юридической силы. Приобретенное жилое помещение в силу прямого указания закона (п. 3 ст. 244 ГК РФ) поступит именно в долевую собственность его участников. Можно обратиться к другому примеру. Единоличный собственник жилого помещения хочет подарить такое помещение в общую собственность сразу двум субъектам — матери и ее сыну. И в этом случае квартира может быть подарена только в долевую собственность; образование совместной собственности между детьми и родителями законом также не предусмотрено.

---

<sup>1</sup> Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве (часть первая). С. 201.

2. Закон не ограничивает количественный состав участников общей долевой собственности. Участников долевой собственности может быть сколько угодно. Однако очевидно, что все доли в имуществе не могут принадлежать на праве единоличной собственности одному субъекту права. Что касается качественного состава участников долевой собственности, то нормы гражданского законодательства в этом вопросе также не предусматривают каких-либо ограничений; «набор» таких участников может быть самым различным. Например, долевая собственность может принадлежать только физическим лицам, только юридическим лицам, одновременно физическим и юридическим лицам. Не исключены такие ситуации, когда одно жилое помещение (вещь) будет одновременно принадлежать на праве долевой собственности физическому лицу, с одной стороны, и некому публично-правовому образованию, — с другой<sup>1</sup>.

Появление такой «частно-публичной» собственности возможно, например, в следующей ситуации. Муж и жена в период брака приватизировали занимаемую ими по договору социального найма квартиру в долевую собственность — каждому принадлежит по  $\frac{1}{2}$  доли. Затем их брак был расторгнут. Спустя определенное время после расторжения брака бывший муж умирает. При жизни муж не составлял завещание, а наследников по закону у него нет. Кому же перейдет его  $\frac{1}{2}$  доли на жилое помещение? Бывшая жена эту долю унаследовать не сможет, так как в соответствии с нормами гражданского законодательства к наследству умершего человека в качестве наследников по закону первой очереди призываются только супруги (ст. 1142 ГК РФ); бывшие супруги в этом качестве не наследуют. Иных наследников по закону, еще раз

---

<sup>1</sup> В советском правовом порядке образование долевой собственности с участием граждан и государства было запрещено. Статья 123 Гражданского кодекса РСФСР 1964 г. гласила следующее:

«Право общей долевой собственности государства и граждан, кооперативных или других общественных организаций и граждан подлежит прекращению в течение одного года, исчисляемого со дня возникновения общей собственности, путем:

- 1) раздела имущества в натуре, если этот раздел возможен;
- 2) выкупа государством, кооперативной или другой общественной организацией долей, принадлежащих гражданам;
- 3) продажи гражданам доли, принадлежащей государству, кооперативной или другой общественной организации;
- 4) продажи всего имущества с последующим распределением вырученной суммы между участниками общей собственности соответственно их долям.

Выбор одного из указанных способов определяется соглашением гражданина с соответствующим государственным органом, кооперативной или другой общественной организацией, а при отсутствии такого соглашения — судом».

повторим, у умершего нет. Выход в данной ситуации один — признать наследственную массу умершего выморочным имуществом. Пункт 2 ст. 1151 ГК РФ на этот счет устанавливает следующее: «В порядке наследования по закону в собственность городского или сельского поселения, муниципального района (в части межселенных территорий) либо городского округа переходит следующее выморочное имущество, находящееся на соответствующей территории:

- жилое помещение;
- земельный участок, а также расположенные на нем здания, сооружения, иные объекты недвижимого имущества;
- доля в праве общей долевой собственности на указанные объекты недвижимого имущества.

Если указанные объекты расположены в субъекте Российской Федерации — городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге или Севастополе, они переходят в собственность такого субъекта Российской Федерации».

Таким образом, в описанной ситуации принадлежащая умершему мужчине  $\frac{1}{2}$  доли в праве собственности на квартиру перейдет в составе выморочного наследства в собственность соответствующего публично-правового образования. Квартира окажется в некой «смешанной» собственности:  $\frac{1}{2}$  доли по-прежнему будет находиться в «частной» собственности бывшей жены, а  $\frac{1}{2}$  доли — в «публичной» собственности муниципального образования (субъекта РФ) как наследников по закону.

Можно немного изменить данный пример. Допустим, бывший муж, также не имеющий наследников по закону, составляет завещание на принадлежащую ему  $\frac{1}{2}$  доли на жилое помещение в пользу Российской Федерации (субъекта РФ, муниципального образования), на что он имеет право в соответствии с п. 2 ст. 1116 ГК РФ. И в этом случае после смерти мужчины квартира преобразуется в «частно-публичную» долевую собственность.

3. Для долевой собственности характерно то, что конкретные доли каждого из участников всегда определены и известны им. Каждый из участников понимает (или по крайней мере должен понимать), какой конкретно размер доли в праве общей собственности ему принадлежит. Без долей долевая собственность существовать не может. «Резервной» нормой на этот счет является положение п. 1 ст. 245 ГК РФ, устанавливающее, что «если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными». О том, как работают

данные юридические алгоритмы в практике реального гражданского оборота, будет хорошо видно на примере судебного дела, рассмотренного Верховным Судом РФ.

Решением районного суда удовлетворено заявление прокурора, обратившегося в защиту прав, свобод и законных интересов несовершеннолетних детей, к И. и А. (родителям детей) о возложении на них обязанности оформить жилое помещение в общую долевую собственность. В обоснование требования прокурор указал, что, несмотря на погашение долга по кредиту, с квартиры не снято ограничение права ипотеки в пользу кредитного потребительского кооператива и не исполнено обязательство по оформлению И. и А. жилого дома в общую собственность родителей и детей.

Суд установил, что в связи с рождением второго ребенка матери детей И. выдан государственный сертификат на материнский (семейный) капитал.

Между И. и кредитным потребительским кооперативом был заключен договор займа, по условиям которого И. были предоставлены денежные средства на улучшение жилищных условий.

Территориальный орган Пенсионного фонда РФ на счет кредитного потребительского кооператива перечислил средства материнского (семейного) капитала в счет погашения всей суммы на приобретение жилого дома, правообладателями которого стали И. ( $\frac{3}{4}$  доли) и А. ( $\frac{1}{4}$  доли).

Согласно ст. 60 Семейного кодекса РФ в случае возникновения права общей собственности родителей и детей их права на владение, пользование и распоряжение общим имуществом определяются нормами гражданского законодательства. В соответствии с п. 1 ст. 245 ГК РФ, если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными.

Руководствуясь приведенными нормами, а также принимая во внимание, что жилой дом был приобретен полностью за счет средств материнского (семейного) капитала, суд пришел к правильному выводу о равенстве долей супругов И. и А., а также их двоих несовершеннолетних детей в праве собственности на жилой дом<sup>1</sup>.

**4. Нормы гражданского законодательства не предусматривают и никогда не предусматривали минимального размера долей в праве**

---

<sup>1</sup> Пункт 14 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 22 июня 2016 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 12.

собственности, которые могут принадлежать сосособственникам жилья. На практике это привело к тому, что лица в силу самых различных юридических оснований (купля-продажа, дарение и др.) стали приобретать крайне незначительные (мизерные, «микронные») доли в праве собственности на жилые помещения. А затем такие лица предъявляли к «доминирующему» собственнику требование о фактическом вселении в жилое помещение и полноценном проживании в нем, ссылаясь на свое законное право собственности. Именно с такой ситуацией и столкнулся Верховный Суд РФ. В рассматриваемом им деле обладатель  $\frac{1}{40}$  доли в праве собственности на однокомнатную квартиру требовал фактического вселения в нее, против чего, естественно, категорически возражал другой сосособственник. Суть указанного спора сводилась к следующему.

К. обратилась с иском к Ш. о вселении, обязании не чинить препятствия в пользовании жилым помещением, передать дубликат ключа от жилого помещения. В обоснование иска К. указала, что является собственником  $\frac{1}{40}$  доли в общей собственности на однокомнатную квартиру общей площадью 37,4 кв. м. Собственниками остальных долей в праве собственности на указанную квартиру являются: ее сын С., а также М., Б. и ответчик Ш. На момент обращения в суд с иском в спорной квартире никто не проживал, Ш. врезала новый замок во входную дверь, ключей от которого истец не имеет, ответчик создает препятствия в пользовании квартирой, отказалась передать дубликат ключа от замка входной двери.

Решением Железнодорожного городского суда Московской области, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегией по гражданским делам Московского областного суда, иск К. удовлетворен.

В кассационной жалобе Ш. просила об отмене вынесенных судебных постановлений.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ 3 декабря 2013 г. жалобу удовлетворила, поскольку имелись основания для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных постановлений.

Как установлено судом, К. с 29 февраля 2012 г. является собственником  $\frac{1}{40}$  доли в праве общей долевой собственности на спорную однокомнатную квартиру.

Собственниками остальных долей в праве собственности на данную квартиру являются: сын истца — С. ( $\frac{1}{40}$  доли), М. ( $\frac{1}{4}$  доли), Б. ( $\frac{4}{20}$  доли) и ответчик Ш. ( $\frac{1}{2}$  доли).

Ш. постоянно зарегистрирована в спорной квартире с 18 апреля 2006 г., К. зарегистрирована в квартире после приобретения ею доли в праве общей долевой собственности — с 27 марта 2012 г.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные иски К. к Ш., суд первой инстанции, руководствуясь положениями ст. 30 ЖК РФ, пришел к выводу о том, что К., являясь одним из собственников жилого помещения, обладает правом владения, пользования и распоряжения жилым помещением наряду с остальными его собственниками. При этом суд исходил из того, что К. не проживает в спорном жилом помещении ввиду препятствий, чинимых ей ответчиком Ш.

С данными выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ признала, что выводы суда сделаны с нарушением норм материального права.

Жилищным кодексом РФ установлено, что объектами жилищных прав являются жилые помещения. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

Согласно ч. 1 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены ЖК РФ.

В данном случае при наличии нескольких собственников спорной квартиры положения ст. 30 ЖК РФ о правомочиях собственника жилого помещения владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением подлежали применению судом в нормативном единстве с положениями ст. 247 ГК РФ о владении и пользовании имуществом, находящимся в долевой собственности. Однако судом положения ст. 247 ГК РФ к спорным отношениям сторон применены не были.

В соответствии с п. 1, 2 ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия — в порядке, установленном судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доли, а при невозможности этого вправе требовать от дру-

гих участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

В связи с тем, что соглашение между всеми собственниками спорной однокомнатной квартиры о порядке пользования общей и жилой площадью квартиры не достигнуто, К. обратилась в мировой суд с иском к Ш. об определении порядка пользования жилым помещением. Решением мирового судьи в удовлетворении данного иска было отказано ввиду невозможности выделения в пользование каждому из сособственников квартиры изолированной части жилого помещения.

Однако суд не учел данные обстоятельства при разрешении исковых требований К. к Ш. о вселении, обязании не чинить препятствия в пользовании жилым помещением и передаче дубликата ключа от жилого помещения.

При вынесении решения об удовлетворении иска К. суд не принял во внимание, что на принадлежащую К. долю в праве общей собственности на квартиру ( $\frac{1}{40}$ ) приходится 0,5 кв. м жилой площади, которые не могут являться самостоятельным объектом жилищных отношений,  $\frac{1}{40}$  доли выделить в натуре невозможно, соответственно, отсутствует реальная возможность использования для проживания приходящейся на долю истца жилой площади в квартире.

Между тем возникшие правоотношения между участниками долевой собственности (К. и Ш.) по поводу объекта собственности (жилого помещения — однокомнатной квартиры) свидетельствуют о наличии исключительного случая, когда данный объект не может быть использован всеми сособственниками по его назначению (для проживания) без нарушения прав собственника, имеющего большую долю в праве собственности, т.е. прав Ш.

Таким образом, участник долевой собственности на жилое помещение не обладает безусловным правом на вселение в него и, следовательно, на проживание в жилом помещении. Реализация собственником правомочий владения и пользования жилым помещением, находящимся в долевой собственности, зависит от размера его доли в праве собственности на это жилое помещение и соглашения собственников.

Поскольку решением мирового судьи в удовлетворении иска К. к Ш. об определении порядка пользования спорным жилым помещением было отказано, то у суда не было оснований для удовлетворения иска К. (как собственника  $\frac{1}{40}$  доли) к Ш. (собственнику  $\frac{1}{2}$  доли) о вселении в жилое помещение.

Судебная коллегия признала обоснованным довод суда кассационной жалобы о том, что вселение К. в спорное жилое помещение приведет