|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Преподаватель** | **Учебная группа** | **Наименование дисциплины** | **Порядковый номер занятия** | **Дата проведения учебного занятия (по расписанию)** |
| Попов А.В. | 27П группа | Гражданское право | 33 | 01.02.2016 |

**Тема 2.3.** Общая собственность

2.3.1. Понятие, объекты и субъекты общей собственности

статьи: 244 – 258ГК РФ

Контрольные вопросы

1. Понятие права общей собственности.
2. Объекты права и субъекты об­щей собственности.
3. Основания возникновения права общей собственности.
4. Виды права общей собственности.
5. Понятие права общей долевой собственности.
6. Юридическая природа доли участника отношений общей долевой собственности (сособственника).
7. Особенности осуществления права общей долевой собственности (владение, пользование и распоряжение общей долевой собственностью).
8. Отчуждение доли сособственником, преимущественное право покупки его доли. Выдел доли сособственника.
9. Раздел общего имущества.
10. Прекращение общей доле­вой собственности.

1. Особенности права общей долевой собственности

Общая собственность оформляет принадлежность вещи одновременно нескольким лицам. Она характеризуется множественностью субъектов, которые называются участниками общей собственности или сособственниками, и единством объекта, т.е. два или более лица имеют право собственности на одну и ту же вещь или совокупность вещей. В качестве сособственников могут выступать различные субъекты гражданского права: граждане, юридические лица, публичные образования в любых сочетаниях.

Общая собственность может возникнуть на любую индивидуально-определенную вещь. Основанием для этого является поступление в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Это возможно, например, в результате совместного создания (строительства) или приобретения вещи по договору, приватизации, наследования. Объектом общей собственности может быть и совокупность вещей (например, при наследовании по закону либо по завещанию, в котором не указано конкретное имущество, наследуемое каждым из наследников; вследствие состояния в браке, образования крестьянского (фермерского) хозяйства).

Субъектам общей собственности принадлежат правомочия владения, пользования и распоряжения имуществом, однако каждый из них может осуществлять эти правомочия только с учетом прав и интересов других сособственников. Таким образом, при общей собственности возникают не только отношения собственников с третьими лицами (внешние отношения), но и отношения сособственников между собой (внутренние отношения). Это составляет основную особенность общей собственности, которая обусловливает необходимость специального ее регулирования, направленного на согласование воли и интересов сособственников при осуществлении ими правомочий владения, пользования и распоряжения общим имуществом.

Право общей собственности различают в объективном смысле как совокупность правовых норм, регулирующих отношения принадлежности одного и того же имущества одновременно двум или нескольким лицам (в ГК РФ общей собственности посвящена гл. 16 ГК РФ) и в субъективном смысле как юридически обеспеченную возможность двух или более лиц сообща владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом.

Согласно п. 2 ст. 244 ГК РФ общая собственность может быть долевой, т.е. с определением доли в праве собственности каждого из собственников, либо совместной (бездолевой), т.е. без определения таких долей. Доля в праве совместной собственности лишь предполагается, но заранее не определена, она устанавливается при разделе имущества между сособственниками или выделе доли одного из них. Общая собственность на имущество, как правило, является долевой, если иное не предусмотрено законом. Долевая собственность может возникнуть в силу любых оснований, допускаемых законом. Кроме того, режим совместной собственности может быть изменен на режим долевой собственности по соглашению сособственников либо по решению суда, если такое соглашение не достигнуто. Совместная собственность может возникнуть только в случаях, прямо предусмотренных законом. Субъекты своим соглашением не могут предусмотреть возникновение между ними совместной собственности, так же как и изменить долевую собственность на совместную.

Доли в праве общей долевой собственности определяются в виде дроби или процентов (1/2, 30% и т.д.). Размер доли, как правило, устанавливается соглашением сторон либо определяется на основании закона (например, в случае наследования по закону). Если размер доли не может быть определен на основании закона или соглашения сособственников, их доли считаются равными.

Размер доли имеет значение при распределении плодов, продукции и доходов от использования общего имущества между участниками долевой собственности, а также бремени содержания этого имущества. Каждый из сособственников участвует в доходах от использования имущества и расходах на его содержание, уплату налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу соразмерно своей доле (ст. ст. 248, 249 ГК РФ).

Владение, пользование и распоряжение имуществом должно осуществляться по взаимному согласию всех сособственников. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации. Если у сособственников возникают разногласия по поводу порядка владения и пользования имуществом, то этот порядок может быть определен судом.

При осуществлении правомочия распоряжения необходимо различать:

1) распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, которое осуществляется по соглашению всех ее участников. Если кто-либо из участников долевой собственности (пусть даже обладатель самой маленькой доли) возражает против этого, то распоряжение вещью не допускается и спор не может быть передан на рассмотрение суда;

2) распоряжение долей в праве собственности. Согласно п. 2 ст. 246 ГК РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом без согласия остальных участников общей собственности. Он может произвести отчуждение доли как в пользу других сособственников, так и в пользу третьих лиц. В данном случае происходит изменение субъектного состава права общей собственности, место отчуждателя доли занимает ее приобретатель. Поскольку это затрагивает интересы других сособственников, при возмездном отчуждении доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов (ст. 250 ГК РФ).

В целях обеспечения права преимущественной покупки предусмотрена обязанность продавца доли известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он продает ее, а также об изменении первоначальных условий продажи своей доли постороннему лицу. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не дадут ответа в течение месяца - в случае продажи доли в праве собственности на недвижимое имущество либо 10 дней - в отношении движимого имущества, продавец вправе продать свою долю любому лицу по цене и на условиях, указанных в извещении. В случае продажи доли без уведомления других сособственников либо на условиях, отличающихся от указанных в извещении, любой другой участник долевой собственности имеет право в течение 3 месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Участники общей собственности по соглашению между ними могут произвести раздел имущества, который ведет к прекращению права общей собственности и возникновению собственности каждого из участников на обособленное имущество.

Независимо от согласия других сособственников каждый участник долевой собственности вправе в любое время потребовать выдела своей доли из общего имущества. При наличии возможности выдела доли в натуре, ему передается часть имущества, соответствующая его доле. Если выдел доли технически возможен с отступлением от размера долей каждого собственника, это допускается при условии, что несоразмерность имущества, выделяемого в натуре, доле участника в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией (такая выплата осуществляется либо выделяющимся участником общей собственности, если выделенное ему имущество превышает его долю, либо остальными участниками, если у них осталась часть доли, принадлежащей выделяющемуся собственнику). С согласия участника долевой собственности вместо выдела его доли в натуре остальные собственники могут выплатить ему компенсацию. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба общему имуществу, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности.

Право совместной собственности - это разновидность права общей собственности, при которой отсутствует определение долей сособственников. Владение и пользование имуществом осуществляется участниками совместной собственности сообща, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

**2. Право совместной собственности**

Право совместной собственности - это разновидность права общей собственности, при которой отсутствует определение долей сособственников. Владение и пользование имуществом осуществляется участниками совместной собственности сообща, если иное не предусмотрено соглашением между ними.

Согласно п. 2 ст. 253 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в совместной собственности, осуществляется по согласию всех участников. Совершать сделки по распоряжению общим имуществом может каждый из участников совместной собственности, если иное не вытекает из соглашения всех участников. Причем при совершении сделки одним из участников совместной собственности предполагается, что он управомочен на ее совершение и действует с согласия других сособственников. В соответствии с п. 3 ст. 253 ГК РФ сделка, связанная с распоряжением общим имуществом, может быть признана недействительной по требованию остальных участников по мотивам отсутствия у участника, совершившего сделку, необходимых полномочий только в случае, если доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об этом. Эти правила применяются постольку, поскольку специальными нормами для отдельных видов совместной собственности не предусмотрено иное.

Раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество (п. 1 ст. 254 ГК РФ).

При этом доли предполагаются равными, если иное не предусмотрено законом или соглашением участников. Основания и порядок раздела общего имущества и выдела из него доли определяются по правилам, установленным для долевой собственности в ст. 252 ГК РФ, поскольку специальными нормами для отдельных видов совместной собственности не предусмотрено иное.

Совместная собственность может возникнуть только в случаях, установленных законом. В ГК РФ предусмотрены два вида совместной собственности - общая собственность супругов (ст. 257) и общая собственность крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 258).

**Задание на самостоятельное изучение:**

*Подготовить реферат*

Тема: - Особенности осуществления права общей долевой собственности (владение, пользование и распоряжение общей долевой собственностью)