

Кошурин В. В.
студент магистратуры
Северо-западный институт (филиал)
Университета им О. Е. Кутафина (МГЮА)

ИСТРЕБОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В УСЛОВИЯХ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Аннотация: В статье обсуждаются проблемы, возникающие при истребовании недвижимого имущества в условиях общей собственности, а также пути их решения и перспективы развития практики в Российской Федерации. Основное внимание уделяется сложностям, связанным с юридическими конфликтами между совладельцами, техническими и документальными трудностями, а также недостаточностью законодательной базы. В статье также исследуются основные принципы общей собственности, включая ее разновидности: долевую и совместную, и анализируются особенности их распоряжения. Статья также описывает этапы процесса истребования имущества, начиная с подачи виндикационного иска и заканчивая исполнением судебных решений. Обсуждаются возможные проблемы, возникающие в процессе, и предлагаются решения, которые могут помочь упростить и ускорить процедуру истребования имущества в условиях общей

Ключевые слова: Общая собственность, совместная собственность, долевая собственность, истребование имущества, незаконное владение..

Рассматриваемая тематика в современной России имеет значительную актуальность и затрагивает неоспоримо широкий спектр вопросов, связанных с правом собственности, общим владением недвижимостью. Причинами актуальности этой темы является:

- 1) Рост числа объектов общей собственности, связано это непосредственно с наследованием недвижимости, совместным приобретением, долевым строительством.
- 2) Возникающие юридические сложности, образующиеся вследствие возникновения противоречий между совладельцами, которые в своем заключении, несомненно, способны привести к судебным разбирательствам.
- 3) Судебная практика и недостаточное развитие законодательной базы в данной сфере, образуется данная причина в виду относительно недавнего возникновения вопросов относительно совместной собственности.

Для наиболее полного изучения данного вопроса необходимо разобраться с некоторыми теоретическими терминами, так, под общей собственностью понимается - правовой режим, при котором имущество принадлежит нескольким лицам одновременно. Гражданский кодекс Российской Федерации устанавливает два основных вида общей собственности: долевая и совместная.

1. Долевая собственность: при долевой собственности каждый собственник имеет определенную долю в праве собственности. Эти доли могут быть равными или различными. Важно, что собственник доли имеет право на распоряжение своей долей, включая продажу, дарение или передачу по наследству.
2. Совместная собственность: в случае совместной собственности доли конкретно не определены, и имущество принадлежит всем собственникам на равных условиях. Примеры совместной собственности включают имущество супругов и общее имущество в крестьянском (фермерском) хозяйстве, о чем свидетельствует разъяснения, данные в пункте 15 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 5 ноября 1998 № 15.

Вопросы общей собственности регулируются главой 16 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащей ключевые статьи, касающиеся общей собственности. В частности, статьи 244–259.4 определяют принципы общей собственности, права и обязанности собственников, а также механизмы распоряжения общей собственностью. Помимо нормативного разграничения долевой и совместной собственности данный вопрос также освещается многими исследователями в данной области.

Помимо всего прочего с общей собственностью есть ряд проблем, таких как:

1. Конфликты интересов: общая собственность может создавать конфликты между совладельцами, особенно если у них разные планы на использование имущества или разные доли в праве собственности.
2. Сложности в распоряжении имуществом: из-за необходимости согласования с другими собственниками распоряжение общей собственностью может быть сложным и замедленным процессом.

Согласно статье 244 ГК РФ, долевая собственность возникает, когда имущество принадлежит нескольким лицам с определением долей. Каждая доля выражена в виде дроби или процента от общего имущества. Долевая собственность допускает возможность распоряжения своей долей без согласования с другими собственниками, однако при этом необходимо учитывать права и интересы других совладельцев.

Распределение прав и обязанностей в долевой собственности происходит следующим образом: каждый собственник имеет право на пропорциональное использование общей собственности, пропорционально своей доле. В случае распоряжения долей, совладельцы имеют преимущественное право на покупку, известное как "право преимущественной покупки". Решения о совместном использовании и распоряжении имуществом принимаются

большинством голосов, при этом количество голосов пропорционально долям.¹

Особенности распоряжения совместной собственностью состоят в том, что доли заранее не разделены, распоряжение имуществом обычно требует согласия всех собственников.² Это может усложнить процесс принятия решений и передачи прав на имущество. Однако в случае развода супругов или раздела фермерского хозяйства, доли могут быть определены в процессе раздела имущества.

Распоряжение имуществом при долевой собственности характеризуется тем, что каждый собственник имеет более широкую свободу действий в отношении своей доли, в то время как в совместной собственности требуется согласие всех совладельцев. Это делает совместную собственность более консервативной в плане управления и использования. Таким образом преимуществами долевой собственности можно назвать:

- 1) **Меньший риск конфликтов:** в долевой собственности, наличие четко определенных долей может уменьшить риск конфликтов, поскольку права каждого совладельца определены законом. В совместной собственности, отсутствие четких долей может привести к разногласиям при попытках распоряжаться имуществом.
- 2) **Удобный раздел собственности:** в случае раздела имущества, долевая собственность обычно позволяет организовать более гладкий процесс, так как доли уже определены. В совместной собственности, процесс раздела может быть более сложным и требует дополнительного урегулирования.

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 N 15 (ред. от 06.02.2007) "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" [Электронный ресурс] - URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20961/ (дата обращения: 25.04.2024).

² Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14.12.2016 № 306-КГ17-10913 [Электронный ресурс] URL: <https://m.kad.arbitr.ru/kad/card?number=%d0%b055-14320%2f2016> (дата обращения: 25.04.2024).

В настоящее время законодательная база в данной сфере не дает четкого понимания ряду вопросов, которые встречаются при разделении имущества в судебном порядке, этому препятствуют следующие факторы:

- 1) Технические сложности - раздел имущества в общей собственности может быть затруднен из-за технических особенностей недвижимости, таких как отсутствие четкого раздела на части или невозможность физически разделить здание или земельный участок.
- 2) Юридические трудности - раздел общей собственности может потребовать длительного юридического процесса, включая экспертизы, оценку имущества, а также согласие всех заинтересованных сторон. Без согласия, процесс раздела может затянуться или даже быть невозможным.
- 3) Трудности в доказывании прав собственности - если общая собственность была незаконно присвоена или использована третьими лицами, собственники могут столкнуться с трудностями в доказывании своих прав¹. Это особенно актуально в случаях, когда документы на имущество были утеряны или нет четкой регистрации прав².
- 4) Процесс судебного разбирательства - истребование имущества через суд может быть длительным и сложным процессом, особенно если имущество находится в общей собственности. Необходимость доказательства своих прав и установления законных границ может потребовать времени и ресурсов.

Правовая основа истребования имущества: В Российской Федерации правовая основа для виндикационных исков содержится в Гражданском кодексе РФ, в частности в статьях 301-305. В этих статьях установлены

¹ Лыгина Т.А. Проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость [Электронный ресурс] // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. №5-4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-sudebnoy-zaschity-prava-sobstvennosti-na-nedvizhimost> (дата обращения: 25.04.2024).

² "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2018)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.07.2018) URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301921/da06f75b83163eb9dd79b6132ea4e1a6d025f1d2/ (дата обращения: 25.04.2024).

условия, при которых собственник имеет право на истребование имущества, а также порядок рассмотрения таких дел в судебных органах.

Для осуществления права на истребование имущества, находящегося в незаконном владении у другого лица необходимо наличие определенных условий, таковыми являются:

- 1) Наличие незаконного владения имуществом. Если имущество передано или захвачено другим лицом без согласия собственника или без законных оснований, собственник имеет право подать иск об истребовании имущества.
- 2) Доказывание права собственности: собственник должен доказать, что имущество принадлежит ему на законных основаниях. Это может потребовать предоставления документов, свидетельствующих о праве собственности, или других доказательств.
- 3) Отсутствие законного основания для владения: если имущество находится во владении другого лица на законных основаниях (например, по договору аренды или на основании права удержания), то истребование будет невозможно. Виндикационный иск может быть удовлетворен только в случае отсутствия законных оснований для владения имуществом.

Процедура истребования в свою очередь состоит из следующих этапов:

1. Подача виндикационного иска: в исковом заявлении должны быть указаны основания для истребования имущества, доказательства права собственности, а также сведения о незаконном владении.
2. Судебное разбирательство: в процессе судебного разбирательства суд изучает доказательства, заслушивает стороны и принимает решение относительно того, кто имеет законное право на имущество. Если суд удовлетворяет виндикационный иск, он выносит решение о возврате имущества собственнику.

3. Исполнение судебного решения: после вынесения решения о возврате имущества, судебные приставы могут осуществлять действия по исполнению решения суда, если ответчик отказывается добровольно вернуть имущество.

Следует также внести понимание, что представляет собой незаконное владение — это ситуация, при которой лицо удерживает или использует имущество без законных оснований. Это может включать в себя незаконный захват, несанкционированное использование или удержание имущества после окончания срока действия договора. Законодательно установлено, а именно в Гражданском кодексе Российской Федерации статьи 301-305 определяют условия, при которых владение считается незаконным, и устанавливают права собственника на истребование имущества¹.

Проблемы, связанные с истребованием имущества исходя из смысла положений, указанных в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации выражаются в следующем:

- 1) Сложности в доказывании незаконного владения: трудности доказывания, что владение другим лицом является незаконным. Это может быть связано с недостатком документов или запутанными обстоятельствами владения.
- 2) Неисполнение судебных решений: даже после удовлетворения виндикационного иска могут возникнуть проблемы с принудительным исполнением решения суда, если ответчик отказывается вернуть имущество или не сотрудничает с судебными приставами.²

Наибольшее значение имеет разрешение конфликтов на досудебном этапе, это способствует снижению нагрузки на судебные органы, что

¹ Соколов В.В. о проблеме истребования недвижимого имущества при изменении его физических характеристик [Электронный ресурс] // Вестник магистратуры. 2019. №4-2 (91). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-probleme-istrebovaniya-nedvizhimogo-imuschestva-pri-izmenenii-ego-fizicheskikh-harakteristik> (дата обращения: 29.04.2024).

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 “О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав” [Электронный ресурс] URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1695065/> (дата обращения: 25.04.2024).

положительным образом сказывается на качестве осуществляемой судами работе. Применение медиации и досудебного урегулирования, несомненно, одобряется судами, особенно в случаях, когда дело касается общей собственности. Это позволяет снизить конфликтность и достичь соглашения, удовлетворяющего все стороны. Применение новых правовых инструментов, таких как назначение экспертиз, для определения реальных долей общей собственности или проведение аукционов для раздела имущества, также способствует снижению проблем при истребовании имущества находящегося в общей собственности

На сегодняшний день, для достижения успехов в данной области необходимо осуществить ряд определенных мероприятий, таких как:

- 1) Улучшение механизмов разрешения споров: создание более эффективных механизмов для разрешения споров между совладельцами. Это может включать упрощение процедур медиации, ускорение судебных процессов или введение новых инструментов, таких как онлайн-платформы для разрешения споров.
- 2) Усиление защиты прав собственников: в будущем законодательство может уделять больше внимания защите прав собственников общей собственности, особенно в случаях незаконного владения или использования имущества. Это может включать ужесточение наказаний за незаконное владение или упрощение процедуры истребования имущества.
- 3) Стимулирование досудебного урегулирования: будущее законодательство может включать дополнительные стимулы для досудебного урегулирования споров, особенно в контексте общей собственности. Это может включать финансовые льготы или обязательное прохождение медиации перед обращением в суд.

Таким образом, истребование недвижимого имущества в условиях общей собственности в Российской Федерации сталкивается с рядом серьезных

проблем, связанных с юридическими сложностями, конфликтами между совладельцами, техническими и документальными трудностями, а также с недостатками в законодательной базе. Для успешного разрешения этих проблем и эффективного распоряжения общей собственностью предлагается ряд мер, включая улучшение механизмов разрешения споров, укрепление защиты прав собственников, использование цифровых технологий для повышения прозрачности, а также поощрение досудебного урегулирования споров. Особое внимание уделяется важности медиации и других форм досудебного разрешения конфликтов, которые могут снизить нагрузку на судебную систему и улучшить процесс решения споров между совладельцами.

Использованные источники:

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 N 15 (ред. от 06.02.2007) "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" [Электронный ресурс] URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_20961/ (дата обращения: 25.04.2024).
2. Гужавина О.С. Особенности регулирования общего имущества в гражданском праве // Вестник Таганрогского института имени А. П. Чехова. 2016. №1. [Электронный ресурс] URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-regulirovaniya-obshchego-imuschestva-v-grazhdanskom-prave> (дата обращения: 29.04.2024).
3. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 30.08.2016 N 78-КГ16-36 [Электронный ресурс] URL: <https://legalacts.ru.turbopages.org/legalacts.ru/s/sud/opredelenie-verkhovnogo-suda-rf-ot-30082016-n-78-kg16-36/> (дата обращения: 25.04.2024).
4. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 14.12.2016 № 306-КГ17-10913 [Электронный ресурс] URL: <https://m.kad.arbitr.ru/kad/card?number=%d0%b055-14320%2f2016> (дата обращения: 25.04.2024).
5. Лыгина Т.А. Проблемы судебной защиты права собственности на недвижимость [Электронный ресурс] // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2021. №5-4. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-sudebnoy-zaschity-prava-sobstvennosti-na-nedvizhimost> (дата обращения: 25.04.2024).
6. "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2018)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.07.2018) [Электронный ресурс] URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301921/da06f75b83163eb9dd79b6132ea4e1a6d025f1d2/ (дата обращения: 25.04.2024).

7. Соколов В.В. о проблеме истребования недвижимого имущества при изменении его физических характеристик [Электронный ресурс] // Вестник магистратуры. 2019. №4-2 (91). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-probleme-istrebovaniya-nedvizhimogo-imuschestva-pri-izmenenii-ego-fizicheskikh-harakteristik> (дата обращения: 29.04.2024).

8. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 “О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав” [Электронный ресурс] URL: <https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/1695065/> (дата обращения: 25.04.2024).