

УДК 347.238

Миронкин А. В., аспирант отдела проблем гражданского, трудового и предпринимательского права Института государства и права им. В.М. Корецкого НАН Украины

## Способы защиты права общей собственности по законодательству Украины и России

Статья посвящена изучению актуальной проблемы совершенствования отечественного законодательства в сфере защиты права общей собственности в судебном порядке. В статье проанализированы способы защиты права общей собственности в судебном порядке по законодательству Украины и России. Также достаточное внимание уделено решению проблемы совершенствования отечественного законодательства, нормы которого регламентируют защиту права общей собственности в судебном порядке и сформулировано предложения и рекомендации по поводу совершенствования норм законодательства Украины и России.

**Ключевые слова:** право собственности, общая собственность, судебная защита общей собственности, способы защиты общей собственности в судебном порядке.

Статья присвячена вивченню актуальної проблеми удосконалення вітчизняного законодавства у сфері захисту права спільної власності у судовому порядку. У статті проаналізовані способи захисту права спільної власності у судовому порядку за законодавством України і Росії. Також значну увагу приділено вирішенню проблеми удосконалення вітчизняного законодавства, норми якого регламентують захист права спільної власності у судовому порядку та сформульовано пропозиції та рекомендації щодо удосконалення норм законодавства України і Росії.

**Ключові слова:** право власності, право спільної власності, судовий захист права спільної власності, способи захисту права спільної власності в судовому порядку.

The article is devoted to the study of actual problem of improving the national legislation in the sphere of protection of the right of common ownership in court procedure. The article analyzes the ways to protect the rights of the common property in the court procedure under the laws of Ukraine and Russia. Also, sufficient attention is paid to solving the problem improving the national legislation, whose norms govern the protection of the right of common ownership in the court procedure and formulated proposals and recommendations for the improvement of the legislation of Ukraine and Russia.

**Keywords:** property rights, common property, judicial protection of common property, ways to protect the common property in court procedure.

Интеграционные процессы, постоянное развитие общественных отношений, соответствие их нормативного обеспечения современным потребностям общества обуславливают необходимость совершенствования действующего законодательства. В частности это касается и отношений, возникающих в сфере общей собственности. Наличие проблем и ошибок, возникающих в практике при реализации конституционных и гражданских прав собственности (в том числе и общую) и ее защиту, лишь подтверждают указанное. Одним из способов поиска решений существующих недостатков и пробелов в правовом регулировании является сравнительный анализ законодательства разных стран с целью заимствования положительного зарубежного опыта.

Вопросам защиты права общей собственности уделено внимание в работах многих ученых, в том числе: С.С. Алексеева, И.В. Болокан, А.В. Дзеры, И.А. Дзеры, С.В. Залугина, И.П. Ивашовой, В.И. Крата, И.Н. Кучеренко, Е.Ю. Ламейкиной, И.М. Осолинкера, З.В. Ромовской, О.И. Сафончик, И.Ф. Севрюковой, К.И. Скловского, И.А. Спасибо, Р.А. Стефанчука, М.К. Умуркулова, А.П. Фокова, Н.Ю. Христенко, Е.А. Чэфрановой, Я.Н. Шевченко, А.Г. Яремы и др.

В то же время, вопросы сравнительного анализа законодательства Украины и России в сфере защиты права общей собственности не были комплексно изучены, что и есть целью настоящей статьи.

Следует также определить границы исследования, а именно, в данной статье мы остановимся на способах защиты в судебном порядке. Поскольку внесудебные способы защиты, такие, как самозащита, обращение к уполномоченным лицам органам государственной власти и местного самоуправления, не имеют каких-либо особенностей и не приобретают особенного смысла под влиянием специфики отношений в сфере общей собственности.

Регламентация оснований для защиты права общей собственности в судебном порядке по законодательству Украины и России несколько отличаются. Так, согласно ч. 1 ст. 15 Гражданского кодекса Украины [12] (далее – ГК Украины) к ним относятся нарушение, оспаривание и непризнание гражданских прав. В свою очередь, ч. 1 ст. 11 Гражданского кодекса Российской Федерации [2] (далее – ГК РФ) к указанным основаниям относит лишь нарушение и оспаривание гражданских прав.

В целом, если анализировать определение каждого из оснований для судебной защиты гражданских прав, можно утверждать, что непризнание является тем же оспариванием, поскольку сущность обоих представляется в опровержении наличия субъективного права у определенного лица.

Непризнание является причиной для применения такого способа защиты, как «признание права». В то же время, признание права происходит по решению суда в исковом порядке, что говорит о наличии спора между сторонами. Соответственно, выделение такого основания для защиты гражданских прав, как непризнание, не является необходимым. По нашему мнению, в ГК Украины следует внести изменения, по аналогии с ГК РФ, и убрать из перечня оснований для защиты прав и интересов «непризнание», так как это по сути то же оспаривание.

Разобравшись с основаниями для обращения в суд с целью защиты прав и интересов, рассмотрим, собственно, способы защиты.

В целом, общий перечень таких способов регламентируется законодательством обеих стран без существенных отличий. Исключением является лишь то, что ч. 2 ст. 16 ГК Украины предусматривает отдельно перечень способов защиты в судебном порядке. В свою очередь, ст. 12 ГК РФ рассматривает совместно судебные и внесудебные способы защиты.

Определившись с общими положениями, перейдем к непосредственно способам защиты права общей собственности в судебном порядке.

Анализируя положения ГК Украины и ГК РФ, а также научные труды в этой сфере [1, с. 12; 3, с. 9, 13; 4, с. 22; 9, с. 232; 13, с. 200], можно выделить следующие способы защиты права общей собственности в судебном порядке: 1) определение доли в праве общей собственности; 2) определение порядка пользования общим имуществом; 3) раздел общего имущества; 4) выдел в натуре доли в общем имуществе; 5) выплата компенсации собственнику вместо выдела доли в натуре без его согласия; 6) перевод прав и обязанностей покупателя отчуждаемой с нарушением права преимущественной покупки доли.

Следует отметить, что под влиянием специфики отношений общие способы защиты гражданских прав и интересов приобретают специальный смысл, т.е. становятся специальными способами защиты. В связи с этим, анализируя судебную практику, можно также выделить следующие распространенные способы защиты права общей

собственности, как: признание права собственности на долю в общем имуществе, устранение преград в пользовании общим имуществом, возобновление первичного состояния общего имущества, признание договора отчуждения доли в общем имуществе недействительным и пр. В то же время данные способы применяются в общем порядке, аналогично с отношениями защиты права собственности в целом, поэтому более подробно в данной статье мы их рассматривать не будем.

Анализируя ГК Украины и ГК РФ, а также разъяснения судов высших инстанций, можно констатировать, что имеют различия в регламентации и разъяснениях особенностей применения такие способы защиты: выплата компенсации сособственнику вместо выдела доли в натуре и перевод прав и обязанностей покупателя.

Выплата компенсации сособственнику вместо выдела доли в натуре без его согласия, как способ защиты гражданских прав и интересов в судебном порядке, применяется исключительно другими сособственниками. Первой особенностью данного способа является то, что защищаются интересы сособственников, которым не принадлежит компенсируемая доля в общем имуществе. Второй особенностью является то, что согласие сособственника компенсируемой доли не требуется.

Согласно с абз. 2 ч. 4 ст. 252 ГК РФ обязательными условиями применения данного способа защиты являются:

- незначительный размер компенсируемой доли;
- невозможность реального выделения доли в натуре;
- сособственник, доля которого компенсируется, не имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

Построение нормы в абз. 2 ч. 4 ст. 252 ГК РФ свидетельствует о том, что для применения данного способа защиты возможно исключительно при наличии всех трех условий.

Отметим также, ГК РФ посвящает указанному способу защиты лишь часть абзаца, в то время, как ГК Украины — целую статью.

В свою очередь, ст. 365 ГК Украины предусматривает данный способ в несколько ином варианте. Указанная статья называется «прекращение права на долю в общем имуществе по требованию остальных сособственников», что подчеркивает сущность и особенности применения рассматриваемого способа защиты прав сособственников. По нашему мнению, ГК РФ следует позаимствовать данную формулировку и отделить этот способ защиты, посвятив ему отдельную статью с целью более точного разъяснения и лучшего понимания гражданами своих гражданских прав и возможностей.

В отличие от ГК РФ, ч. 1 ст. 365 ГК Украины выделяет 4 условия применения «прекращения права на долю в общем имуществе»:

- доля является незначительной;
- имущество является неделимым;
- совместное владение и пользование невозможно;
- такое прекращение не принесет существенного вреда интересам сособственника и члена его семьи.

Также, ч. 2 ст. 365 ставит обязательное условие для применения данного способа — предварительное внесение истцом стоимости компенсируемой доли на депозитный счет суда.

Как можно увидеть, формулировка ст. 365 ГК Украины более удачна в силу того, что эффективнее защищает права и интересы сособственника компенсируемой доли:

- 1) требование ч. 2 ст. 365 ГК Украины подтверждает серьезность намерений

остальных собственников и обеспечивает реальную компенсацию доли. В данной норме просматривается гарантия получения и, собственно, обеспечивается получение компенсации собственником. Так же данная норма защищает интересы собственника тем, что ему не придется долгие годы добиваться компенсации от собственников, не имея при этом никакой возможности пользоваться своей долей до получения компенсации. Считаем, что ГК РФ следует позаимствовать данную норму с целью обеспечения прав собственника, улучшения правового регулирования общественных отношений в этой сфере, предупреждения и во избежание проблем на практике;

2) ч. 1 ст. 365 ГК Украины более полноценно обеспечивает права и интересы собственника компенсируемой доли тем, что:

- предусматривает защиту прав и интересов не только его, а и членов его семьи, которые могут проживать вместе с ним;

- предусматривает не наличие или отсутствие интереса самого собственника в пользовании общим имуществом, а гарантию того, что прекращение права на долю не принесет существенного вреда интересам собственника и членам его семьи. Поскольку могут иметь место две ситуации. Первая, сам собственник может быть, к примеру, далеко не примерным семьянином и не проживать со своими родными, интереса в пользовании общим имуществом не иметь, а вот члены его семьи: жена, дети могут пользоваться общим имуществом и иметь в силу определенных обстоятельств интересы в данном имуществе. Вторая, собственник может не проявлять интереса в пользовании общим имуществом, но от его наличия могут зависеть исполнение его обязательств (условие получения кредита — наличие недвижимого имущества), или же отсутствие явного проявления интереса может ошибочно оцениваться другими собственниками как его отсутствие, или, к примеру, он не проявляет имущественных интересов, но при этом для него общее имущество является дорогой памятью, например, о его родителях, или же другие варианты. Т.е. имеется в виду, что отсутствие вроде бы как интересов, их проявления, может принести моральный или материальный вред собственнику. Естественно, суд внимательно изучает доказательства и в каждом отдельном случае решает, имеет существенный интерес собственник в общем имуществе или нет. Но, в силу того, что его согласие не является обязательным, гарантии того, что ему не будет нанесено вреда, отсутствуют.

Помимо указанного, гарантии прав и интересов собственника и членов его семьи регламентируются так же условием «невозможности совместного использования общего имущества». Данная формулировка обеспечивает сохранность прав и интересов, в том числе в описанных выше ситуациях.

В силу вышеизложенного считаем, что ГК РФ также следует охватить права и интересы членов семьи собственника и изменить формулировку условий прекращения права на долю в общем имуществе с «отсутствия существенного интереса в пользовании» на «не принесет существенного вреда интересам собственника и членам его семьи». Также следует добавить условие о «невозможности совместного владения и пользования общим имуществом», что обеспечит дополнительную гарантию прав и интересов собственника компенсируемой доли, а также членов его семьи.

В свою очередь, следует отметить, что внесение изменений в ст. 365 ГК Украины по примеру абз. 2 ч. 4 ст. 252 ГК РФ поможет решить недостатки правового регулирования прекращения права на долю в общем имуществе в Украине. А именно, наличие какого количества условий прекращения на долю в общем имуществе

является необходимым: достаточно одного или же всех условий в совокупности. Согласно с абз. 2 ч. 4 ст. 252 ГК РФ необходимым является наличие всех трех условий. Формулировка же ст. 365 ГК Украины вообще не отвечает на этот вопрос.

Верховный Суд Украины исходит из того, что достаточно наличия лишь одного из условий.

**Пример:** в ответе на кассационную жалобу коллегия судей Судебной палаты по гражданским делам Верховного Суда Украины указала, что для прекращения права собственности на долю в имуществе. Которая принадлежит ему на праве общей частичной собственности, достаточно одного из перечисленных в ч. 1 ст. 365 ГК Украины условий [11, с. 4].

Аналогично Верховный Суд Украины рассматривал этот вопрос в своих разъяснениях до принятия гражданского кодекса 2003 г.

**Пример:** в постановлении Пленума Верховного Суда Украины «Про судебную практику по делам за исками про защиту права частной собственности» от 22 декабря 1995 г. № 20 [7] оговорено, что денежная компенсация за долю в общей собственности возможна. Если ее невозможно выделить или поделить имущество в натуре или совместно им пользоваться. Т.е., как можно увидеть, Верховный Суд Украины подчеркивает, что необходимым является наличие лишь одного из условий прекращения права на долю в общем имуществе.

С одной стороны это защищает права и интересы остальных собственников. С другой – существенно нарушает права и интересы собственника компенсируемой доли и членов семьи. Так, в практике встречаются случаи, когда собственник компенсируемой доли проживает со своей супругой в отделенной перегородками части комнаты, площадь которой составляет 6 м<sup>2</sup>, при размере жилой площади общей квартиры в 30 м<sup>2</sup>, другого жилья они не имеют. В результате, компенсация его доли не позволит ему приобрести комнату или квартиру и он со своей семьей останутся без жилья. Как видим, доля незначительна, но прекращение права на нее принесет существенный вред собственнику и членам его семьи.

Вышеуказанное подтверждает необходимость внесения изменений в ч. 1 ст. 365 ГК Украины по примеру абз. 2 ч. 4 ст. 252 ГК РФ, согласно которым для применения рассматриваемого способа защиты необходимым является наличие всех четырех условий.

Следующим специфичным способом защиты прав и интересов собственников является «перевод прав и обязанностей покупателя отчуждаемой с нарушением права преимущественной покупки доли». В целом, в его регламентации ст. 362 ГК Украины и ст. 250 ГК РФ существенных различий нет, за исключением одного положения.

Так, ч. 5 ст. 250 ГК РФ регламентировано, что правила настоящей статьи применяются также при отчуждении доли по договору мены. Данная норма в ст. 362 ГК Украины отсутствует и про возможность указанного можно судить лишь исходя из содержания ст. 716 ГК Украины, где указано, что к договору мены применяются общие положения про куплю-продажу. В то же время, преимущественное права на приобретение доли в общем имуществе не является общими положениями купли-продажи, поскольку это специфика отношений, возникающих при отчуждении доли в общем имуществе. Суды не однозначно решают вопрос: распространяется право преимущественного приобретения только на отчуждение доли способом купли-продажи или же еще и способом мены.

**Пример:** удовлетворяя частично иск, суд первой инстанции, с чем согласился и

апелляционный суд, исходил из того, что при заключении договора мены нарушено право истца на приобретение части общего имущества, а следовательно искивые требования про перевод прав и обязанностей и про взыскание с депозитного счета суда на пользу ответчика денежных средств являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

В свою очередь, Верховный Суд Украины не согласился с такими выводами исходя из того, что норма закона, на которую ссылается истец, а именно ст. 362 ГК Украины, не распространяется на договора мены, дарения и пожизненного содержания, поскольку регулирует отношения исключительно с заключения сделки методом продажи доли [10].

Спорность данного вопроса подчеркивается и в научных трудах [5, с. 5-6]. По нашему мнению, с одной стороны, собственник не лишает себя права собственности на имущество в отношениях мены, он лишь меняет одно имущество на другое, а значит, он не заинтересован в обогащении за счет своей доли и, соответственно, в денежной компенсации за нее. Соответственно распространение положений про перевод прав и обязанностей покупателя в данном случае не логичен и будет нарушать интересы собственника отчуждаемой доли. С другой стороны, при мене могут нарушаться интересы остальных собственников, если они хотят оставить имущество в своей семье, к примеру, будет нарушен их привычный образ жизни в силу того, что им придется совместно пользоваться имуществом с третьими лицами. К тому же, за денежную компенсацию стоимости собственник отчуждаемой доли может приобрести аналогичное имущество. В силу указанного, можно понять логику положения ч. 5 ст. 250 ГК РФ. Но опять-таки, мена и купля-продажа по своей природе отличаются, и перевод прав и обязанностей касается именно покупателей, т.е. имеет место в отношениях денежный элемент (ч. 1 ст. 655 ГК Украины), тогда как при мене он отсутствует (ч. 1 ст. 715 ГК Украины). Всё вышеизложенное подчеркивает спорность применения положений про преимущественное право покупки доли в общем имуществе к отношениям мены.

Учитывая рассмотренное выше, считаем в ст. 362 ГК Украины необходимо внести изменения, которыми будет решен вопрос сферы применения положений про преимущественное право покупки доли в общем имуществе, а именно: применяется оно исключительно к отношениям купли-продажи или также и к отношениям мены, как это имеет место в ст. 250 ГК РФ.

В свою очередь хотелось бы так же отметить очевидный плюс в разъяснениях Верховного Суда Российской Федерации касательно сущности перевода прав и обязанностей покупателей, как способа защиты прав и интересов собственников.

**Пример:** в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации 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» [6] указано, что при продаже доли в праве общей собственности с нарушением преимущественного права покупки других участников долевой собственности ... истец не имеет права на удовлетворение иска о признании сделки недействительной, поскольку гражданским законодательством предусмотрены иные последствия нарушения требований пункта 3 статьи 250 ГК РФ.

В Украине подобных разъяснений на официальном уровне, к сожалению, нет. Данный вопрос решается исключительно в научных трудах [8, с. 46]. По нашему мнению в Украине следует принять новые разъяснения в этой сфере. Поскольку действующие от 1995 г. касаются положений Гражданского кодекса УССР от 1963 г. Во-вторых, следует

по аналогии с вышеуказанным постановлением Верховного Суда РФ разъяснить про способы защиты преимущественного права собственников и последствия их применения.

Подводя итоги, следует отметить, что сравнительный анализ положений гражданского законодательства Украины и России показывает, что в совершенствовании нуждается как ГК Украины, так и ГК РФ. Исследование проблем и особенностей защиты прав собственников не ограничивается рассмотренными в данной статье вопросами.

#### ЛИТЕРАТУРА:

1. Болокан І.В. Зобов'язально-правові та спеціальні засоби захисту права власності в підприємницькій діяльності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / І.В. Болокан. — К., 2008. — 18 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации : Закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Информационно-правовая система «Законодательство России». — [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_162742/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_162742/)
3. Дзера І.О. Цивільно-правові засоби захисту права власності в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право» / І.О. Дзера. — К., 2001. — 18 с.
4. Залугин С.В. Право общей собственности: Понятие, осуществление и защита : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право» / С.В. Залугин. — М., 2008. — 23 с.
5. Крат В.І. Переважне право співвласника. Способи захисту. / В.І. Крат. // Вісник центру комерційного права. — 2011. — № 35. — С. 5-6.
6. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 [Электронный ресурс]. // Российская газета. — 21 мая 2010 г. — № 5188. — Режим доступа: <http://www.rg.ru/2010/05/21/prava-dok.html>
7. Про практику у справах за позовами про захист права приватної власності : Постанова Пленуму Верховного Суду України № 20 від 22 грудня 1995 р. (станом на 25 травня 1998 р.) [Електронний ресурс]. // Офіційний сайт ВРУ. — Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v0020700-95>
8. Сафончик О.І. Проблемні питання реалізації права спільної часткової власності за законодавством України / О.І. Сафончик // Актуальні проблеми держави і права. — 2012. — Вип. 66. — С. 42-48.
9. Сичевська А.М. Способи захисту права власності: окремі питання теоретико-правового характеру / А.М. Сичевська // Часопис Київського університету права. — 2012. - № 2. — С. 231-234.
10. Ухвала колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України : від 28 травня 2008 р. [Електронний ресурс]. // Офіційний сайт Верховного Суду України. — Режим доступу: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vs.nsf/Zacfd2d0e52f68d76c2256c080037bac9/c0c38e7331b6f03ac225760e002acb9c?OpenDocument>
11. Ухвала колегії суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України : від 2 червня 2010 р. (витяг). // Вісник Верховного Суду України. — 2011. — № 4 (128). — С. 3-5.
12. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Офіційний сайт ВРУ. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
13. Ярема А.Г. Право особи на ефективні засоби судового захисту цивільних прав та інтересів / А.Г. Ярема // Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского. — 2007. — Т. 20 (59), № 1. — С. 195-202.