

**Секция «Юриспруденция»**

**Правовая природа общей совместной собственности**

**Улыбин Виктор Андреевич**

*Аспирант*

*Российская правовая академия Министерства юстиции РФ, Факультет  
послевузовского профессионального образования, Омск, Россия*

*E-mail: sagvic@mail.ru*

Категория вещных прав в гражданском праве вызывает постоянный и неподдельный интерес к ее теоретическому изучению и вопросам практической реализации в нашей жизни.

Право собственности, как основа основ, не является исключением. Избрав темой изучения правовую природу права общей совместной собственности, хотелось бы отметить, что данный вопрос также не является сугубо теоретическим, но имеет и большое практическое значение, поскольку с каждым годом суды рассматривают все возрастающее количество дел данной категории.

В литературе сложилось определенное понимание института общей совместной собственности, она представляет собой принадлежность вещи не одному собственнику, а одновременно нескольким лицам (сособственникам).

Зимелева М.В. отмечает, что «при множественности управомоченных субъектов каждый из них должен считаться с тем, что наряду с третьими лицами, воздействие которых на вещь он может устранить, существуют ещё лица, имеющие те же права, какие имеет он сам», «при общей собственности права каждого из собственников лишены той полноты и исключительности, которая в пределах закона в той или иной мере является атрибутом права собственности». [1]

Специфика правовой конструкции общей собственности в целом заключается в том, что участники соответствующих правоотношений вступают в них не только с неограниченным кругом прочих лиц в отношении принадлежащего им имущества (абсолютные правоотношения), но в отношения между собой, которые определяют режим совместного владения, пользования и распоряжения имуществом (относительные правоотношения). При этом, по отношению к третьим лицам они выступают сообща.

При этом справедливо отмечается, что «взаимоотношения сособственников по сути и составляют предмет регулирования норм, посвященных общей собственности. Это не абсолютные, а относительные правоотношения между конкретными субъектами и не могут быть отнесены к категории вещных правоотношений». [2]

Общеустоявшееся понимание права общей совместной собственности «это право нескольких лиц сообща по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, составляющим единое целое, без определения их долей в праве на него» [3], а особенностью отношений совместной собственности является лично-доверительный характер взаимоотношений участников, делающий их юридически незаменимыми.

Сходные определения мы встречаем и в других источниках, например «общая совместная собственность - это собственность двух и более лиц на единое имущество без определения долей в праве на него, что обусловлено существованием личных доверительных отношений между сособственниками». [4]

Мы знаем, что общая совместная собственность возникает только в случаях, прямо предусмотренных законом, и никогда не может возникнуть на основании договора. Гражданский кодекс называет два таких случая. Общей совместной собственностью является имущество: а) супругов, нажитое ими во время брака; б) крестьянского (фермерского) хозяйства, принадлежащее его членам на праве совместной собственности. Кроме этих двух случаев, прямо указанных в Кодексе, можно назвать еще два, предусмотренных иными законами.

В первоначальной редакции ст. 2 Федерального закона "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" жилые помещения могли передаваться в общую собственность (совместную или долевую) либо в собственность одного из совместно проживающих лиц, в том числе несовершеннолетних. В соответствии с изменениями, внесенными в этот Закон 15 мая 2001 г., в настоящее время жилые помещения, передаваемые в порядке приватизации, могут принадлежать проживающим в них лицам только на праве общей долевой собственности, за исключением супругов, которым жилое помещение передается в совместную собственность. Но поскольку закон обратной силы не имеет, жилые помещения, приватизированные до внесения соответствующих изменений в законодательство, могут находиться в общей совместной собственности и иных лиц, не являющихся супругами, например родителей и детей.

В Федеральном законе "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" от 15 апреля 1998 г. установлена совместная собственность на имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов членов (п. 2 ст. 4).

При решении вопроса о собственности граждан в дачных и садоводческих объединениях, считаю необходимым отказаться от весьма сомнительного постулата утвердившего право общей совместной собственности на имущество общего пользования, приобретенное или созданное таким товариществом за счет целевых взносов членов, полагаю необходимым внести соответствующие поправки в закон "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" и признать право собственности на указанное имущество либо за некоммерческой организацией – дачным или садоводческим кооперативом – как юридическим лицом, которое собственно и приобрело это имущество, либо за гражданами на праве общей долевой собственности, по аналогии с общим имуществом в многоквартирных жилых домах, «исходя из правовой природы общего имущества многоквартирных домов как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями». [5] В нашем случае, предназначенного для обеспечения возможности пользования соответствующими земельными участками и расположенными на них строениями, насаждениями и т.п.

Хотя, справедливости ради, необходимо отметить, что с вопросом собственности на общее имущество в многоквартирных жилых домах, дело обстоит тоже не так гладко и это тема, безусловно, для серьезного отдельного исследования.

Предварительно можно утверждать, что правоотношения складывающиеся по поводу общей совместной собственности это особая разновидность обязательственных отношений, по своей юридической природе близкая к обязательственным отношениям по совместной деятельности.

Говоря об этом необходимо так же помнить, что и в истории мы находим опреде-

ленные предпосылки для данного утверждения, в частности «некогда по смерти домовладыки между наследниками, существовало некое законное и одновременно естественное товарищество, которое называлось *ercto non cito*, что значит – при неразделенной собственности», «особенности такого товарищества братьев или других лиц, которые образовывали товарищество по образцу братского объединения (читай товарищества – прим. автора), заключалась в том, что отдельные участники были уполномочены на распоряжение общей вещью в целом». [6]

Таким образом, можно сделать следующий вывод: по сути своей право общей совместной собственности, не смотря на общепринятое отнесение к категории вещных прав, все же более тяготеет к категории обязательственных правоотношений, ибо именно определенные обязанности между сособственниками по отношению друг к другу и наполняют их отношения содержанием, что, на мой взгляд, и раскрывает правовую природу этих правоотношений как обязательственных.

### Литература

1. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве (часть первая) // Вестник гражданского права. 2009. 4. С.200.
2. Гражданское право: В 4 т., Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права: отв. ред. – Е.А. Суханов. – М.: Волтерс Клувер, 2008. С.119.
3. Там же, С.132.
4. Гражданское право: учебник: в 3 т. Т. 1. / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева [и др.]; под ред. А.П. Сергеева. - М.: "РГ Пресс 2010. С.247.
5. Постановление Конституционного Суда РФ от 28 мая 2010 г. N 12-П "По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова" // СПС «Гарант»
6. Зимелева М.В. Общая собственность в советском гражданском праве (часть первая) // Вестник гражданского права. 2009. 4. С.209.