

О. А. Поротикова,

кандидат юридических наук, преподаватель  
Воронежского государственного университета

## ОСНОВНЫЕ ПРОТИВОРЕЧИЯ РЕЖИМА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ИМУЩЕСТВО

Правовой режим общей собственности крайне противоречив, во-первых, в связи с тем, что у вещи несколько господ с равновеликими правами. Во-вторых, потому что внутренние связи между собственниками есть отношения, по сути, не вещного (абсолютного), а относительного характера, однако они скрыты за внешними вещными правоотношениями и не получили достаточного осознания и регулирования. «Если с содержательной точки зрения общая собственность выступает как препона обороту, то с формальной она существенно ограничивает свободу и автономию участников. Поэтому «впадение» в общую собственность никак нельзя считать нормой, и ее постоянно сопровождает более или менее заметная аномалия, искажение общих правовых установлений»<sup>1</sup>.

Общая собственность, как известно, возникает при поступлении в собственность двух и более лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона, а в отношении делимого имущества, при условии, что данный режим предусмотрен законом или договором между собственниками.

Нельзя сказать, что проблемы реализации права общей собственности были обделены вниманием ученых. Напротив, имеется немало интереснейших исследований данного вопроса. Не претендуя на окончательное разрешение проблемы, хотелось бы обратить внимание на несколько аспектов института общей собственности, которые требуют научного осмысления.

Правовой режим общей собственности известен со времени римского частного права, где были предприняты первые попытки разрешить компромиссным образом противоречия между двумя и более собственниками одной вещи.

«Несомненно, однако, что общая собственность — это не вполне нормальный случай, и римское право относилось к ней неодобрительно («*communio est mater rixarum*», «общность собственности плодит раздоры»)<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. М., 1999. С. 169.

<sup>2</sup> Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: Учебник / Под ред. Д. В. Дождева. М., 2002. С. 164.

Поскольку каждый сособственник обладает всем правом собственности на всю вещь, но равное с ним право имеют и другие совладельцы, то «различные собственности, которые все равны между собой и состязаются друг с другом, оказываются взаимно ограниченными»<sup>3</sup>.

В реальной жизни подобные ситуации нередки, опыт их регулирования можно в целом свести к двум моделям: общей собственности в романо-германской правовой традиции и «рассеченной» собственности, уходящей корнями в вассальные отношения стран общего права.

«Совместная жизнь требует порядка. Жизнь обуславливается проявление воли во внешнем мире. Ежедневно и ежечасно мы вступаем в отношения друг с другом. Каждый должен жертвовать долей своей естественной свободы для того, чтобы другие могли существовать рядом и наравне с ним. ...Разграничение отдельных сфер и соединение отдельных сил для создания прочного общественного целого составляет задачу руководящей власти. Отыскание границы, которую никому не следует переходить в своей деятельности при совместной жизни с другими, не может быть предоставлено усмотрению и доброй воле отдельных лиц»<sup>4</sup>.

В судах Воронежской области в последние годы рассматривалось немало дел, связанных с определением порядка пользования общей вещью сособственниками, в основном речь идет о земельных участках при частных домах, построенных когда-то на двоих или троих хозяев. Разумеется, предметом для разбирательства нередко служит использование иной недвижимости (жилых помещений, гаражей, объектов общего пользования: чердаков, подвалов и прочего).

Эта категория споров трудна для вдумчивых и ответственных судей, поскольку порядок пользования общим имуществом в отсутствие соглашения между сособственниками полностью зависит от усмотрения судьи, так как законодатель не установил каких-либо иных ориентиров для его определения. Добросовестный судья должен будет учитывать не только доли каждого из собственников в праве на общее имущество, но иные обстоятельства — ранее сложившийся порядок пользования, заслуживающие внимания интересы сторон и прочее.

Гражданский кодекс в ч. 1 ст. 247 устанавливает, что владение и пользование общим имуществом осуществляется по соглашению сособственников, а при недостижении соглашения — в порядке, определенном судом. И далее: «Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерного его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации».

Таким образом, из буквального толкования нормы следует, что суд

<sup>3</sup> Санфилиппо Ч. Указ. соч. С. 163.

<sup>4</sup> Регельсбергер Ф. Общее учение о праве / Под ред. Ю. С. Гамбарова. М., 1897. С. 3.

вправе отойти от долей при определении порядка пользования только при невозможности пользования общей вещью в точном соответствии с размером долей. Сами же сособственники могут, очевидно, договориться о любом удобном для них порядке пользования. Спектр вариантов при этом огромен — от предоставления всей вещи во владение и пользование одному из сособственников (с компенсацией другому или без таковой) до детального и выверенного до миллиметра порядка пользования соразмерного долям в праве на эту вещь.

Здесь нужно подчеркнуть, что такая свобода усмотрения собственников нигде в нормах закрепления не нашла, ее можно вывести только из общего принципа свободы договора (ст. 1 ГК РФ). Вот только нет однозначного мнения о том, насколько юридически корректно применять принцип свободы договора к соглашениям, призванным регулировать вещные отношения. Если понимать договор в том узком значении, которое ему придает Гражданский кодекс, то вывод будет не утешительный: свобода договора есть принцип не отраслевой, а принцип подотрасли «обязательственное право». В таком случае этот принцип не сможет по аналогии урегулировать отношения в рамках общей собственности.

В этой связи представление о том, что право пользования имуществом в режиме общей собственности не связано напрямую с размером доли собственника, размер доли имеет значение для раздела и выдела имущества (т.е. прекращения общей собственности) и для определения бремени сособственников по содержанию общей вещи, будет не соответствующим букве закона. Однако такое представление вполне соответствует здравому смыслу и отражает опыт многих поколений сособственников, оно сводится к простой мысли о том, что по взаимному согласию сособственники вольны принять любое решение о судьбе общей вещи, тем более установить порядок пользования, отойдя от размера принадлежащих им долей. Эта мысль основана на том, что у каждого сособственника есть право на всю вещь, следовательно, каждый может владеть и пользоваться ею в полной мере. Их свобода усмотрения в соглашении продиктована не свободой гражданско-правовых договоров, а свободой собственника в его господстве над вещью.

На первый взгляд, эта прописная истина выглядит вполне справедливой, но давайте попробуем смоделировать какую-нибудь типичную ситуацию. Сособственники (родные братья), получившие по наследству квартиру, заключили соглашение о том, что владеть и пользоваться ею будет один брат, а другой, постоянно проживающий в ином городе и обеспеченный жильем, не будет участвовать в содержании данной квартиры, что будет рассматриваться как компенсация за пользование имуществом, приходящимся на его долю. При этом он обязался не претендовать на доходы от сдачи в наем части этой квартиры. Через два года брат, не пользующийся данной квартирой, передумал, — решил, что сможет приезжать туда на отдых с семьей. Он напра-

вил второму сособственнику предложение об изменении соглашения о пользовании квартирой, но получил отказ и обратился в суд. Однако не ясно, на каком основании суд сможет изменить заключенное ранее соглашение сособственников о порядке пользования.

Вот другой реальный пример. В суд подается исковое заявление, где истец просит предоставить ему в пользование две трети приусадебного участка, а второму сособственнику (ответчику) одну треть, хотя в праве собственности на домовладение у них по одной второй доли. Мотив для столь очевидного отклонения от размера долей уважительный: с истцом проживает большая семья: жена, две дочери, их мужья, трое внуков, в то время как у ответчика нет членов семьи, с ним проживающих. Очевидно, что для истца требуется больший огород, больше подсобных построек, детская площадка. Ответчику же будет достаточно оставить проход к его сараю и небольшой участок для хозяйственных нужд. В результате длительного судебного разбирательства стороны заключают мировое соглашение, согласно которому истец будет пользоваться большей частью земельного участка, а ответчик согласился довольствоваться меньшей. Суд своим определением утвердил данное мировое соглашение. Далее дочери с семьями уезжают в областной центр на постоянное место жительства, а истец с женой получают основание считать порядок пользования земельным участком сложившимся. Теперь «дело за малым» — продать долю в домовладении. Новый сособственник будет пользоваться имуществом на тех условиях, которые сложились на момент приобретения доли.

Практика реализации правомочия пользования имуществом в режиме общей собственности обнажила трудноразрешимые вопросы: как, кто и на каких основаниях может изменить сложившийся или определенный договором или судом порядок пользования общей вещью?

Скажем, если у второго сособственника в приведенном выше примере вдруг появилась бы семья, может он обратиться в суд с требованием об изменении порядка пользования участком? Или напротив, если у нового совладельца отпадут те причины, ради которых суд отошел от равенства долей, можно ли отменить первоначально установленный порядок? Ситуация обостряется еще более тем, что порядок пользования был установлен не судом, а договором (мировым соглашением) между сособственниками. В этом случае для изменения соглашения о порядке пользования потребуется применить нормы обязательственного права (ст. 450—453 ГК РФ), так как только в них предусмотрен механизм изменения или расторжения сделок, в том числе в одностороннем порядке.

В науке можно встретить суждения о том, что отношения внутри общей собственности не являются вещными и, следовательно, есть обязательства. В прикладном смысле решить противоречия между сособственниками посредством норм гражданского законодательства об

обязательствах невозможно. Во-первых, природа их взаимодействия не подпадает под признаки обязательств:

— эта связь не мыслится как срочная, а напротив, моделируется как отношение бесконечное;

— отношение не односторонне обязывающее, а скорее взаимное, их права и обязанности, правда, не только корреспондируются друг другу, но во многом совпадают;

— претензии и иски собственников в их внутреннем отношении могут адресоваться только друг другу, а не кому-нибудь третьему.

Представляется, что если не рассматривать отношения между собственниками как обязательства, а ограничиться только их относительной природой, то это позволит регулировать отношения все же вещно-правовыми методами, но с учетом изменяющихся интересов собственников. Самым же насущным вопросом в связи с этим будет совершенствование действующего гражданского законодательства.

Нельзя не сказать о проблеме взаимодействия норм материального гражданского права и гражданского процесса по указанной проблеме. Дело в том, что ситуация с изменением порядка пользования общим имуществом многократно усложняется, если такой порядок закреплен в судебном решении. Лучше всего этот аспект виден на следующем казусе.

Гражданин П. приобретает S доли в праве общей долевой собственности на жилой дом и аналогичную долю в праве собственности на земельный участок. Продавец не уведомляет его о том, что за семь лет до этого между ним и вторым собственником был спор о порядке пользования земельным участком и суд в своем решении определил такой порядок. В процессе использования земельного участка, в частности, строительства веранды, собственник предъявляет претензии к новому собственнику, ссылаясь на судебное решение, вынесенное задолго до приобретения им доли в праве.

С одной стороны, новый собственник в силу производного способа приобретения доли обладает тем же объемом правомочий, что и предыдущий, который ему долю продал. Судебное решение о порядке пользования в этом случае можно отменить только по вновь открывшимся обстоятельствам. С другой же стороны, формально этот судебный акт не распространяется на лиц, которые не являлись сторонами в процессе по этому делу. В последнем случае можно новому собственнику подавать новый иск об определении порядка пользования. Трудно сказать, что для надлежащего регулирования режима общей собственности лучше: обрывать собственников на «вечное» и неизменное пользование или, напротив, дать возможность легко изменять порядок пользования вещью по воле одного из собственников.

Еще одной проблемой в правовом регулировании отношений собственников является возможная трансформация общей совместной собственности в общую долевую. Как известно, совместная собственность возникает в случаях прямо предусмотренных законом и, в основном, речь идет о совместной собственности супругов. После расторжения

брака общее имущество может быть еще какое-то время не разделено (в принципе, его можно вовсе не делить) между бывшим мужем и женой. В этом случае крайне важно в практическом смысле выяснить, прекратил ли факт расторжения брака режим совместной собственности или нет, поскольку от этого зависит верное применение норм, регулирующих осуществление права собственности на общие вещи.

Ответ на указанный вопрос отнюдь не очевиден. Есть две позиции, каждая из которых вполне аргументирована. В пользу того, что после расторжения брака имущество, нажитое супругами, сохраняет статус совместной собственности, говорит то обстоятельство, что данное имущество было нажито сообща на общие доходы, с общего согласия, поддерживалось в надлежащем состоянии общими усилиями, обременяло совместный бюджет. Коль скоро это так, то факт расторжения брака не может все перечеркнуть, поэтому использовать далее его нужно сообща либо разделить по нормам о разделе имущества, находящегося в общей совместной собственности. Тем более, что право произвести раздел имущества после расторжения брака не ограничено во времени. Таким образом, данное имущество перестает быть супружеским, но остается совместно нажитым и сохраняет свой изначальный статус. Однако именно здесь скрыто противоречие: по закону имущество лиц, не являющихся супругами, не может иметь режима совместной собственности. Круг замкнулся.

Попробуем рассмотреть проблему с иной стороны. Предположим, что момент прекращения брака станет автоматически изменять форму общей собственности из совместной в долевую. В этом случае практически утрачивают смысл нормы о разделе совместно нажитого имущества, так как они пригодны теперь только для раздела имущества супругов, осуществленного ими до расторжения брака. Однако остается открытым вопрос о том, как быть с новым имуществом, которое супруги могли нажить после раздела, но до развода (например, заработная плата, гонорары и иные периодические платежи, которые продолжают поступать, дивиденды и прочее). К тому же начнут действовать правила владения, пользования и распоряжения, свойственные для долевой собственности, но при этом они столкнутся с отсутствием у собственников установленных долей в праве, поскольку в совместной собственности они только предполагаются равными, но не являются таковыми до решения суда или заключения соглашения о разделе имущества между сосособственниками. Следовательно, сам факт расторжения брака не может автоматически трансформировать один вид общей собственности в другой хотя бы из-за нерешенности вопроса о размере долей сосособственников, без чего немислима долевая собственность.

Попытка компромиссно решить эту проблему тоже не результативна. Если допустить, что после расторжения брака сосособственники должны в течение определенного времени определить доли в праве на общее имущество, то возникнет закономерный вопрос: какого срока для этого достаточно? И не станет ли это ущемлением прав собственников?

В действительности модель общей совместной собственности, как ни странно, либеральнее долевой. В частности, при совместной собственности согласие управомоченных лиц на распоряжение общим движимым имуществом предполагается, а не требуется, что дает известные преимущества при распоряжении им. Установлен сокращенный срок исковой давности по сделкам, связанным с таким распоряжением, — 1 год, и то при условии, что приобретатель имущества был не добросовестным. Тем более острым становится вопрос о том, каков правовой режим общего имущества у бывших супругов, поскольку, сохраняя общую совместную собственность, можно создать условия для многочисленных злоупотреблений правом.

Доверительность семейных отношений есть один из главных факторов появления в гражданском законодательстве презумпции согласия одного супруга на сделку по отчуждению общего имущества, совершаемую другим. Применительно к бывшим супругам о доверительности говорить не приходится, они могут не проживать вместе, не иметь возможности вовремя среагировать на сделки с имуществом. Более того, бывший супруг, во владении которого осталось общее имущество, продолжает его содержать, ремонтировать, улучшать, но уже не из средств общего супружеского бюджета, а за счет личных средств, не имея в дальнейшем при разделе общего имущества по нормам о совместной собственности планов претендовать на увеличение своей доли. Именно эти обстоятельства указывают на необходимость вслед за изменившимся семейным статусом изменить и вид общей собственности.

Это только некоторые наиболее острые в современных условиях проблемы реализации права общей собственности, но уже они демонстрируют пробельность и несовершенство законодательства в рамках данного института цивилистики.