

Краснова Юлия Владиславовна

студентка

Институт прокуратуры РФ

ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия»

г. Саратов, Саратовская область

О НЕКОТОРЫХ ПРОБЛЕМАХ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПРИ ВЫДЕЛЕ ДОЛИ В НАТУРЕ

Аннотация: владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников. Если же соглашение не достигнуто, то владение и пользование определяется в судебном порядке. Однако проблема выдела доли в натуре имеет довольно острый характер в настоящее время.

Ключевые слова: выдел доли, долевая собственность, общее имущество, право собственности, судебная практика.

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его пользование и владение части общего имущества соразмерно его доле. Доля представляет собой часть материальной вещи. Выдел доли всегда направлен на прекращение права общей собственности и возникновение у выделяющегося собственника единоличной собственности на соответствующую его доле часть жилого помещения. Если же доля собственника незначительна, то собственнику выплачивается компенсация на основании статьи 252 ГК РФ. Так же компенсация выплачивается при невозможности выдела доли в натуре и при несущественном интересе собственника в пользовании (например, домом). Получив компенсацию, собственник утрачивает право на долю в общем имуществе. Однако на практике и в теории при выделе доли в натуре нередко возникают проблемы и спорные вопросы.

Каким образом судом определяется незначительность доли? Является ли доля незначительной, суд определяет исходя из обстоятельств дела. Незначительной является доля, размер которой не позволяет использовать вещь по ее це-

левому назначению [4, с. 18–21]. Бывают очевидно незначительные доли, например, $1/10$. Но ведь может быть незначительной и $1/3$ доли, если иметь в виду однокомнатную квартиру. Получается, что может сложиться ситуация, при которой все собственники обладают незначительными долями, однако права собственности будет лишен тот, в отношении которого будет применяться п. 4 ст. 252 ГК РФ. Можно сделать вывод о том, что критерий незначительности является неточным, так как в некоторых случаях он нерезультативен. Суд вправе отказать в иске участнику долевой собственности о выделе его доли в натуре, если выдел невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящегося в общей собственности. Сохранить назначение квартиры (дома) при разделе можно только при условии, что каждому бывшему участнику общей собственности будет оборудован отдельный вход в квартиру, отдельные ванная комната, кухня.

Стоит обратиться к судебной практике. Так, решением Балашовского районного суда были удовлетворены иски истца к ответчику о разделе дома и прекращении права общей долевой собственности. Ответчик являлся собственником $5/8$ долей в праве общей долевой собственности, а истцу принадлежало $3/8$ долей в праве общей долевой собственности. Жилой дом имел два отдельных входа. Истец неоднократно предлагал добровольный раздел дома в натуре, однако, ответчик не соглашался. Истцом был предложен план раздела дома по заключению строительно-технической экспертизы, в соответствии с которым образовывались изолированные части дома, пригодные для проживания. Суд полностью удовлетворил требования истца о разделе домовладения в соответствии с предложенным планом раздела. По мнению суда, предложенный истцом вариант раздела является наиболее целесообразным и не требует технического переоборудования, выполнения каких – либо строительных работ, кроме того, полностью отвечает интересам сторон [2]. Можно сделать вывод о том, что реально выделить долю в жилом помещении, особенно в квартире, очень сложно. Вопрос о том, имеет ли участник долевой собственности существенный интерес

в использовании общего имущества, также решается судом на основании изученных доказательств, представленных сторонами. Такие доказательства должны подтверждать необходимость в использовании этого имущества в силу определенных причин (наличие детей, состояние здоровья и т. д.). Интерес в пользовании общего имущества собственник должен определять сам.

В некоторых случаях суд может передать неделимую вещь в собственность одному из участников общей долевой собственности, имеющему существенный интерес в ее использовании, независимо от размера долей остальных участников (при этом им должна быть выплачена компенсация). Таким образом, суд имеет широкие возможности применения п. 4 ст. 252 ГК РФ, так как критерий незначительности достаточно широк.

Кроме того, владелец незначительной доли и другие сособственники не изъявляют согласия на прекращение субъективного права собственности. А.А. Жиров считает, что в данном случае происходит ограничение свободы собственника в реализации его правомочий и распоряжении имуществом [3, с. 47–57]. О.М. Козырь считает, что в «закон ограничивает свободу собственника в реализации его правомочий лишь в определенных пределах, поскольку воля собственника на прекращение в отношении его права общей долевой собственности уже проявлена и речь идет о способе реализации этой воли [1, с. 58–74]. Такой способ избирается с учетом интересов не только выделяющегося собственника, но и остальных сособственников. Данное положение во многом не соответствует интересам собственников и нарушает основные принципы гражданского права.

Следует обратить внимание на зарубежное законодательство. Так, в гражданском законодательстве Швейцарии существует принцип внимательного использования права. Согласно этому принципу, нарушение одним из сособственников обязанности внимательного отношения к другому сособственнику (создание невыносимых условий для общего пользования вещью, уничтожение или порча общего имущества и т.д.) должно влечь наступление негативных последствий для нарушителя. Также следствием нарушения данного принципа является невозможность продолжения отношений общей собственности. Гражданский

кодекс Швейцарии позволяет исключать асоциального партнера из общества. Для этого необходимо соблюдение ряда условий: наличие веских причин, которые делают продолжение общности невозможным; трехкратное предупреждение нарушителя о возможном исключении. Данная мера воздействия позволяет реагировать на асоциальное поведение сособственника и позволяет не нарушать субъективное право собственности других сособственников. На мой взгляд, необходимо закрепить подобную норму и в российском законодательстве.

Можно сделать вывод о том, что существуют противоречия и неточности в законодательном регулировании выдела доли в натуре. Выдел доли является сложной и, зачастую, невозможной процедурой. Именно поэтому необходимо более детальное регулирование данного процесса. Кроме того, понятия «незначительность доли» и «наличие интереса в пользовании долей» являются оценочными, и это затрудняет применение ст. 252 ГК. Применение данной нормы нарушает принцип неприкосновенности собственности и принцип договора. Кроме того, на мой взгляд, необходимо введение механизма принудительного прекращения права собственности в случае злоупотребления собственником своего права в отношении других сособственников.

Список литературы

1. Козырь О.М. Актуальные вопросы права общей долевой собственности: раздел жилого помещения и выдел из него доли / О.М. Козырь, А.Л. Маковский // Гражданское право современной России / М., 2008. – 252 с.

2. Болгерд Д. Жилищное право / Д. Болгерд // Выдел доли в натуре из общего имущества: электрон. научн. журн. – 2012. – №12 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.top-personal.ru/estatelawissue.html?414> (дата обращения: 18.04.2015).

3. Жиров А.А. Удобно ли быть собственником доли? Способы решения «долевых» вопросов / А.А. Жиров // Жилищное право. – 2011. – №5. – С.47–57.

4. Муравьева Е.В. О значении «незначительной» доли / Е.В. Муравьева, Е.А. Храпунова // Налоги. – 2009. – №43. – С. 18–21.