



Генеральный партнер 2022
року
\$
АДВОКАТСЬКИЙ БЮРО
ГРЕЧКІВСЬКОГО



Видавництво ЮРИДИЧНА ПРАКТИКА

МЕНЮ

Особистий кабінет

Головна » Випуск №29 (551) »

О ПРЕКРАЩЕНИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ЛИЦА НА ДОЛЮ В ОБЩЕЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Випуск №29 (551) - Права человека

РУБРИКА ТРИБУНА



Институт права собственности является одним из самых востребованных институтов гражданского права, а гарантии соблюдения собственности — одними из самых важных гарантий стабильности общественных отношений. Гарантии соблюдения права собственности направлены на обеспечение права свободно владеть, пользоваться и распоряжаться собственностью. Распоряжение собственностью подразумевает возможность лица определить юридическую судьбу вещи и имеет своим последствием прекращение права собственности. Однако не всегда прекращение права собственности связано с непосредственным волеизъявлением собственника. Закон предусматривает случаи, когда право собственности может быть прекращено помимо воли собственника. А поскольку отношения собственности имеют важное значение в жизни общества, случаи прекращения права собственности помимо воли собственника вызывают особый интерес.

Право собственности прекращается помимо воли собственника, например, в случае уничтожения имущества, если, конечно, такое уничтожение не является следствием воли собственника уничтожить вещь. Прекращение права собственности помимо воли собственника также может быть обусловлено необходимостью соблюдения общественных интересов, например, в случае с реквизицией или выкупом земельного участка в связи с общественной необходимостью, а также в случае с конфискацией может выступать в качестве санкции за совершенное преступление.

Со вступлением в силу Гражданского кодекса Украины (ГК) перечень оснований прекращения права собственности помимо воли собственника пополнился статьей 365, гипотеза которой звучит следующим образом: «Прекращение права на долю в общем имуществе по требованию других собственников». Из гипотезы комментируемой статьи следует, что данная статья регулирует случаи прекращения права собственности лица на принадлежащую ему долю в общей долевой собственности по иску других собственников.



ЧИТАЙТЕ ТА ДИВІТЬСЯ
«ЮРИДИЧНУ ПРАКТИКУ» ТАМ, ДЕ
ВАМ ЗРУЧНО



Зміст

Государственная практика

Ключевой вопрос остался нерешенным...

Кто, на что и как часто жалуется?

Деловая практика

Как попасть в Реестр?

Законодательная практика

Решение без общего собрания

Комментарии и аналитика

Развод с разделом корпоративных прав

Неделя права

Техосмотр с правом выбора

Природные монополии — КМУ

АМКУ отчитался за полгода

Итоги M&A-рынка Украины

Правовая помощь через Минюст

Новости делового мира

О порядке ведения реестров
собственников именных ценных бумаг

Помещение для депозитария

О требованиях к торговле ценными
бумагами

Производство автомобилей и автобусов
возьмут под контроль

Новости законотворчества

Правительство одобрило проект
Административно-процедурного кодекса

Особенности информационного
взаимодействия госорганов предлагают
урегулировать

В «Юридической практике» № 15 (537) от 8 апреля 2008 года была опубликована статья Юрия Колтонюка «Ухожу, выделяйте долю, в натуре!», посвященная именно анализу применения положений статьи 365 ГК, регулирующих прекращение права собственности на долю в общем имуществе по требованию других собственников. В опубликованной статье автор представил свое аналитическое видение части 1 статьи 365 ГК, а также подверг анализу действующую практику применения положений части 1 комментируемой статьи. В свою очередь, отнюдь не стараясь придать настоящей публикации критический характер, все же считаю, что тема, затронутая автором указанной статьи, в настоящее время приобрела достаточно актуальный характер, и положения статьи 365 ГК требуют более глубокого анализа.

Напомню, что, согласно части 1 статьи 365 ГК, право лица на долю в общем имуществе может быть прекращено по решению суда на основании иска других собственников, если:

- 1) доля является незначительной и не может быть выделена в натуре;
- 2) вещь является неделимой;
- 3) общее владение и пользование имуществом является невозможным;
- 4) такое прекращение не нанесет существенного ущерба интересам собственника и членам его семьи.

Анализируя первое основание, определенное пунктом 1 статьи 365 ГК, Юрий Колтонюк указывает, что суды, как правило, при определении значительности доли исходят из того, нанесет ли собственнику прекращение его права собственности на долю в общей собственности существенный вред. Иными словами, несколько упростив сказанное, аналитический подход г-на Колтонюка к определению того, является доля в праве собственности значительной или нет, может быть выражен следующей формулой: если прекращение права собственности нанесет собственнику существенный вред, то такая доля в праве собственности является значительной, в противном случае — незначительной.

На мой взгляд, такой подход представляется ошибочным. Думаю, что значительность либо незначительность доли в праве общей долевой собственности в контексте части 1 статьи 365 ГК никак не связана с тем, причинит ли прекращение права собственности на долю существенный вред собственнику. Такой вывод напрашивается из самой конструкции части 1 статьи 365 ГК. Часть 1 статьи 365 ГК содержит четыре различных основания. И если пункт 1 части 1 статьи 365 ГК определяет в качестве основания для прекращения права собственности незначительность доли собственника, то пункт 4 части 1 статьи 365 ГК предусматривает, что прекращение права собственности лица на долю в общем имуществе может иметь место в случае, если такое прекращение не нанесет существенного ущерба интересам собственника и членам его семьи. Таким образом, для оценки критерия ущерба, который может быть нанесен собственнику прекращением его права собственности на долю в общем имуществе, законом предусмотрено отдельное основание — пункт 4 части 1 статьи 365 ГК, а для оценки того, является доля значительной или нет, предусмотрено другое основание — пункт 1 части 1 статьи 365 ГК. отождествление указанных оснований является ошибочным. Оценка существенности вреда, причиненного прекращением права собственности на долю в общем имуществе, необходима при анализе пункта 4 статьи 365 ГК Украины, тогда как для определения того, является доля значительной или нет, необходимы иные критерии. Какие — попытаемся разобраться.

Является доля значительной или незначительной — безусловно, категория оценочная, поскольку законодательство не дает прямого ответа на этот вопрос и суду в каждом конкретном случае необходимо это устанавливать.

Анализ судебных решений показывает, что зачастую суд исходит из того, какова величина доли ответчика относительно доли других собственников. Например, если ответчик является собственником 1/10 доли, а истцу принадлежит право на 9/10 долей, то доля ответчика рассматривается судами

Новости из зала суда

Севастопольский суд отменил решение об установке памятника Екатерине II

Суд восстановил в должности гендиректора «Авианта»

«Торсат» выиграл суд у НТКУ в споре за «Евровидение-2007»

Суд признал законным решение о статусе русского языка в Харьковской области

Новости из-за рубежа

Правозащитников и священников приравняют к военным

Н. Мандела подает в суд на галерею картин

В Красноярске запрещено самостоятельно мыть машины

Новости профессии

Испытательный срок для службы в ОВД

«Молодому юристу» присвоено почетное звание

Начал работу Херсонский окружной админсуд

МПА наградила замминистра юстиции

Новости юридических фирм

АК «Легитимус» вступила всем составом в АЮУ

PricewaterhouseCoopers — организатор бизнес-завтрака, посвященного трудоустройству

ЮФ «Василь Кисиль и Партнеры» — советник по вопросам приобретения доли в ТРК «Студия «1+1»

ЮФ «Салком» приняла участие в Третьем Форуме юридических фирм стран СНГ

Реестр событий

Готовность: «Въезжай и суди!»

По дороге на каникулы...

Парламентские трудоводни

Служебная лестница

УВОЛЬНЕНИЯ

НАЗНАЧЕНИЯ

Судебная практика

Своевременное предоставление

Судебные решения

О применении освобождения от отбывания уголовного наказания с испытанием

О некоторых аспектах назначения наказания

Тема номера

Универсальные основания ограничения гражданских прав: спорные аспекты

Ограничения права на информацию

как незначительная. Дело осложняется тем, что такие доли — редкость в праве собственности на квартиру или жилой дом. Гораздо чаще приходится иметь дело с ситуацией, когда ответчику принадлежит 1/4 или 1/3 доля в праве собственности на дом или квартиру, а истцу 3/4 или 2/3. Как быть в этом случае?

В данном случае то, что доля ответчика меньше доли истца еще не свидетельствует о том, что доля ответчика является незначительной. Не единичны случаи, когда идеальная доля истца по иску о прекращении права собственности на долю в общем имуществе аналогична идеальной доле ответчика. В этом случае говорить об относительном соотношении долей вообще нельзя. В таких случаях при определении того, является доля значительной или нет, если, конечно, речь идет о недвижимых вещах, необходимо помимо относительной величины долей учитывать и такой критерий, как площадь недвижимой вещи, которая приходится на идеальную долю ответчика. Ведь даже небольшой доле ответчика относительно доли истца может соответствовать достаточно большая площадь объекта, что немаловажно. А если к тому же мы говорим о площади в жилом доме или квартире, а в подавляющем большинстве случаев именно об этих объектах и идет речь, то здесь суду при определении того, является доля незначительной или нет, просто нельзя, по моему мнению, игнорировать положения жилищного законодательства, в частности положения, определяющие нормы обеспеченности жилой площадью.

Жилье, как известно, имеет особый статус и регулируется специальными нормами. Конституция Украины в статье 47 гарантирует каждому право на жилье. Вопросы предоставления жилья на Украине в настоящее время регулируются Жилищным кодексом Украины (ЖК). Согласно статье 34 ЖК Украины, норма жилой площади — одна из тех категорий, которая определяет, признается лицо обеспеченным жилой площадью или нет. Лицо, обеспеченное жилой площадью ниже установленного законом уровня, может претендовать на улучшение жилищных условий в соответствии со статьей 34 ЖК УССР, тогда как лицо, обеспеченное жилой площадью в пределах установленной нормы, несмотря на то что эта норма может быть весьма небольшой, признается государством обеспеченным жилой площадью и не нуждающимся в улучшении жилищных условий (естественно, если нет иных оснований для признания лица нуждающимся в улучшении жилищных условий).

Таким образом, можно говорить о том, что доля ответчика, на которую приходится жилая площадь, равная или свыше нормы обеспечения жилой площадью в данном населенном пункте, не может расцениваться как незначительная.

Статья 48 ЖК Украины разъясняет порядок определения нормы жилой площади, предоставляемой гражданам: норма жилой площади, установленная для предоставления гражданам, определяется в пределах нормы, установленной статьей 47 ЖК УССР, но не менее размера, определяемого Кабинетом Министров Украины и Федерацией профессиональных союзов Украины. К примеру, что касается города Севастополя, то постановлением исполкома Севастопольского городского совета народных депутатов и Президиума Крымского областного совета профессиональных союзов «О правилах учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в г. Севастополе» № 21/893 от 24 декабря 1984 года, принятым на основании статьи 48 ЖК Украины и постановления Совета Министров УССР и Украинского республиканского совета профессиональных союзов «Об утверждении правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в УССР» (с последующими изменениями и дополнениями) № 470 от 11 декабря 1984 года установлен уровень обеспеченности жилой площадью в г. Севастополе в размере 5 кв. м. И если идеальной доле ответчика соответствует жилая площадь, равная или свыше 5 кв. м., то такая доля, на мой взгляд, не может быть признана незначительной.

Подытоживая сказанное по пункту 1 статьи 365 ГК, можно сделать вывод, что, определяя, является ли доля ответчика в праве общей долевой собственности незначительной, суду необходимо дать юридическую оценку различным

Трибуна

О прекращении права собственности лица на долю в общей недвижимости

Частная практика

Выход в Интернет

Последние решения ВККА относительно проекта «Об адвокатуре» неконструктивны

Будет ли адвокатуре к лицу «новый» крымский загар?

Поровну или по-честному?

Юридический форум

Independence Day в Киеве

Сверхплотный контроль АМКУ

Бесплатный сыр

Признание церкви

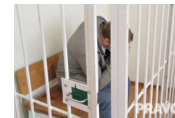
Юристы разыгрались в Ильичевске

Інші новини



ОП КЦС ВС ЗРОБИЛА
ВИСНОВОК ЩОДО
ЗАСТОСУВАННЯ
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПОЗОВУ
ШЛЯХОМ ЗУПИНЕННЯ
ПРОДАЖУ
АРЕШТОВАНОГО МАЙНА

26.12.2022 18:10



АП ВАКС ЧАСТКОВО
СКАСУВАЛА
ВИПРАВДУВАЛЬНИЙ
ВИРОК ЕКС ДИРЕКТОРУ
ТОВ «ЗАПОРІЗЬКИЙ
ТИТАНО-МАГНІЄВИЙ
КОМБІНАТ»:
ЗЛОВЖИВАВ
ПОСАДОВИМ
СТАНОВИЩЕМ

26.12.2022 17:36



РОСІЙСЬКА ФЕДЕРАЦІЯ
НІКОЛИ НЕ ПРОХОДИЛА
ПРАВОВІРНОЇ
ПРОЦЕДУРИ НАБУТТЯ
ЧЛЕНСТВА І ЗАЙМАЄ
МІСЦЕ СРСР В РАДІ
БЕЗПЕКИ ООН
НЕЗАКОННО, – ЗАЯВА
УКРАЇНСЬКОГО МЗС

26.12.2022 16:46

ВІДЕО

фактическим обстоятельствам дела, таким как относительная величина доли истца по отношению к доле ответчика, размер площади, которая приходится на долю ответчика, а если речь идет о жилом доме или о квартире, то суду также надлежит установить норму обеспечения жилой площадью в конкретном населенном пункте и выяснить, соответствует ли площадь жилого помещения, приходящегося на долю ответчика, установленной законом норме.

Статья 365 ГК называет неделимость вещи очередным условием для прекращения права лица на долю в общем имуществе. Согласно статье 183 ГК, делимой является вещь, которую можно разделить без утраты ею целевого назначения. То есть после деления вещи в натуре каждая ее часть сохраняет свойства целой вещи и не теряет при этом своего назначения. Соответственно часть 2 определяет неделимую вещь как вещь, которую нельзя разделить без утраты ею целевого назначения. Иными словами, после раздела в натуре части неделимой вещи утрачивают свойства первоначальной вещи и меняют свое назначение.

При решении вопроса о том, является вещь делимой или нет, не всегда удается обойтись без судебной экспертизы. Если речь идет о жилом доме, то только эксперт может однозначно сказать, возможен реальный раздел дома в натуре или нет.

Еще одно условие, определенное статьей 365 ГК: общее владение и пользование вещью является невозможным. Юрий Колтонюк в своей статье указывает, что как доказательство невозможности дальнейшего общего владения и пользования вещью суды принимают разного рода объяснения сторон, обращения, адресованные жилищно-эксплуатационным конторам, заявления в правоохранительные органы, а также постановления органов внутренних дел об отказе в возбуждении уголовных дел, любые иные доказательства, подтверждающие, что общее владение вещью является невозможным. Действительно практика судов крепко уцепилась за подобные доказательства невозможности владения и пользования вещью, и наличие документально подтвержденных обстоятельств неприязненных отношений между сторонами, обращений в разные органы является для суда достаточным основанием для установления факта невозможности общего владения и пользования вещью.

В целом соглашаясь с автором статьи, хотелось бы отметить, опять же касаясь жилого дома как объекта спора, что и в этом вопросе возможны неоднозначные варианты. Так, не стоит забывать, что согласно статье 358 ГК собственник вправе потребовать предоставления ему во владение и пользование той части общего имущества в натуре, которая отвечает его доле в праве общей долевой собственности. Иными словами, собственник может потребовать на основании статей 358 и 16 ГК определения порядка пользования имуществом с предоставлением ему во владение и пользование той части имущества, которая соответствует его доле в праве общей долевой собственности.

И если, несмотря на подтвержденные документально неприязненные отношения, возможность определения порядка пользования имуществом сохраняется, то и говорить о том, что общее владение и пользование имуществом является невозможным, нельзя, потому что возможность определения порядка пользования жилым домом, как и квартирой, может свидетельствовать о возможности его совместного использования и владения им. Такая ситуация может иметь место, например, в случае, если двум сосособственникам принадлежит на праве общей долевой собственности двухкомнатная квартира со смежными комнатами. Общее пользование такой квартирой едва ли возможно. Вместе с тем, возможно, существуют способы определения порядка пользования такой квартирой, в том числе с проведением каких-либо перепланировочных работ. И если ни одна из сторон не поднимала вопрос об определении порядка пользования квартирой, то говорить, что такой порядок невозможен, нельзя, следовательно, и утверждать, что общее владение и пользование является невозможным, также нельзя.

О том, что прекращение права лица на долю в общем имуществе возможно в случае, если такое прекращение не причинит существенного вреда интересам сособственника или членам его семьи, говорит пункт 4 части 1 статьи 365 ГК. Данное условие, также как и в случае с незначительностью доли, оперирует оценочными категориями, поскольку определения существенного вреда, как и незначительной доли, законодательство не предоставляет.

С точки зрения практического применения комментируемого пункта идеальна ситуация, когда сособственник с членами своей семьи не проживает в спорном доме (квартире), если речь идет о недвижимости, а имеет на праве собственности иное жилье, площадь и благоустройство которого являются достаточными для проживания как сособственника, так и членов его семьи. При этом желательно, чтобы ответчик не проявлял какого-либо особого интереса к судьбе спорной недвижимости. В этом случае у суда руки, что называется, развязаны. Однако такие ситуации встречаются не часто. Чаще всего суд вынужден распутывать более сложные клубки, и таких примеров много. Например, сособственник не проживает в спорном жилье, однако иного жилья на праве собственности не имеет; или сособственник не проживает в спорном жилье, а проживает в квартире, принадлежащей родителям или супруге и т.д. Если имеет место такая или подобная ситуация, то суд как раз и должен определить, является ли вред, причиненный сособственнику прекращением его права собственности на долю, существенным. Категория более чем оценочная и должна выясняться с учетом конкретных обстоятельств дела.

Кроме того, не стоит забывать, что речь идет не только о собственнике, но и о членах его семьи. К числу членов семьи сособственника, руководствуясь статьей 64 ЖК УССР, можно отнести весьма широкий круг людей, начиная с супруги, родителей и детей сособственника, заканчивая иными лицами, не состоящими в родственных отношениях с сособственником, но проживающими вместе с ним и ведущими с ним общее хозяйство. Следовательно, суду надлежит определить круг членов семьи совладельца, выяснить жилищные условия не только сособственника, но и всех проживающих с ним лиц и ведущих с ним общее хозяйство, а также установить существенность вреда по отношению не только к сособственнику, но и к каждому члену семьи.

Говоря о судебной практике, надо признать, что практика применения судами статьи 365 ГК демонстрирует повышенный интерес общественности к данной статье, что, скорее всего, вызвано, во-первых, относительно доступным способом «выкупить» недвижимость у своего оппонента, а во-вторых, несовершенством конструкции статьи 365 ГК, которая допускает неоднозначное применение, которое коснулось даже Верховного Суда Украины (ВСУ).

Юрий Колтонюк подверг анализу акты ВСУ, касающиеся применения части 1 статьи 365 ГК. Поскольку диспозиция части 1 статьи 365 содержит четыре условия для прекращения права собственности, автор статьи, анализируя сложившуюся на данный момент судебную практику, указал, что ВСУ в отличие от нижестоящих судов придерживается той позиции, что для решения вопроса о прекращении права лица на долю в общем имуществе наличие всех четырех условий, определенных частью 1 статьи 365 ГК, не является необходимым. При этом автор ссылается на определения ВСУ от 23 августа 2006 года и 3 октября 2007 года.

Прочитав статью г-на Колтонюка, может сложиться впечатление, что ВСУ достаточно четко и однозначно закрепил практическое применение части 1 статьи 365 ГК в той части, что для прекращения права собственности лица на долю в общем имуществе достаточно наличия любого из условий, определенных в части 1 комментируемой статьи, а не всех четырех. Вместе с тем считаю, что это не в полной мере отвечает действительности и автору следовало бы учесть то, что практика применения ВСУ части 1 статьи 365 ГК не так безупречна, как можно подумать.

Несмотря на то что невозможно не согласиться с тем, что в приведенных автором статьи определениях ВСУ однозначно указано, что для прекращения права лица на долю в общем имуществе наличие всех четырех условий не

требуется, а достаточно и одного, и позиция ВСУ как высшего судебного органа заслуживает внимания, следует также признать, что даже высшие судебные органы государства, учитывая ту степень, с которой «разлилось законотворческое море», не могут похвастаться единством судебной практики по большому количеству вопросов. Это касается и рассматриваемого вопроса применения части 1 статьи 365 ГК. Ведь помимо определений ВСУ от 23 августа 2006 года и 3 октября 2007 года, не будем далеко ходить, в том же едином государственном реестре судебных решений Украины есть определения ВСУ, в которых он трактует часть 1 статьи 365 ГК иначе.

Так, в определении от 31 мая 2006 года Судебная палата по гражданским делам ВСУ, отменяя решение суда первой инстанции, который удовлетворил иск о прекращении права собственности на основании статьи 365 ГК, и направляя дело на новое рассмотрение, указала следующее. Несмотря на то что судом первой инстанции установлены факты обеспечения ответчика иным жильем, ответчик в спорном доме не проживает, дом является неделимым и общее пользование является невозможным, решение суда не может считаться законным, поскольку одним из оснований прекращения права собственности на долю в общем имуществе предусмотрен незначительный размер его доли, чего суд первой инстанции не выяснил.

В определении от 7 ноября 2007 года ВСУ, оставляя в силе решение Апелляционного суда г. Киева, указал, что для прекращения права на долю в общем имуществе необходимо единство условий, определенных частью 1 статьи 365 ГК.

И это только акты ВСУ, тогда как еще существует практика нижестоящих судов, а нижестоящие суды, как правильно заметил г-н Колтонюк, как правило, придерживаются того мнения, что для применения статьи 365 ГК необходимо наличие всех четырех предусмотренных этой статьей условий.

Независимо от того, соглашаться с позицией ВСУ относительно необходимости наличия лишь одного условия для прекращения права собственности на долю в общем имуществе или не соглашаться, в любом случае говорить о том, что в настоящее время ВСУ однозначно придерживается какой-то единой позиции по практическому применению части 1 статьи 365 ГК не приходится.

В завершении статьи г-н Колтонюк высказал надежду, что ВСУ примет-таки долгожданное постановление, в котором разъяснит, как правильно применять положения статьи 365 ГК. Конечно, постановление Пленума ВСУ было бы, пожалуй, идеальным вариантом. Но надо признать, что статья 365 ГК далеко не единственная статья, создающая трудности в практическом применении. Существует большое количество пробелов в законодательстве, которые также остро требуют соответствующих «заплаток» от ВСУ, поэтому рассчитывать на скорое появление постановления ВСУ по затронутому вопросу, возможно, и не приходится. А до тех пор я вижу решение затронутой проблемы в более разностороннем, юридически взвешенном и профессиональном подходе как практикующих юристов, так и судей к оценке и применению тех положений, которые заложены законодателем в статье 365 ГК.

СМОРЧКОВ Владимир — юрист ООО «ЮФ «АРТЕ», г. Севастополь

Поділитися



Підписуйтесь на «Юридичну практику» в **Facebook**, **Telegram**, **LinkedIn** та **YouTube**.

ВИДАННЯ

Юридична практика

Український юрист

МАТЕРІАЛИ

Новини

Аналітика

ПІДШИВКА

ФОРУМИ

МАГАЗИН —
ПЕРЕДПЛАТА

PRAVO^{UA}

Видавництво

Український адвокат

Ukrainian Law Firms

50 провідних юридичних фірм
України

The Ukrainian Journal of Business
Law

Репортажі ЮП

Ринок юрпослуг

Адвокатура

Нотаріат

Судова влада

Судова практика

Законодавство

Банкрутство

Галузі практики

Міжнародний арбітраж

РЕКЛАМА

ЮРПРЕМІЯ

ТОП-50

ПРЕС-РЕЛІЗИ

ПРОСУВАННЯ

КОНТАКТИ

«ЮРИДИЧНА
ПРАКТИКА» ТА
PRAVO.UA

ПРАВИЛА
ВИКОРИСТАННЯ
МАТЕРІАЛІВ

АВТОРАМ
ЮРИДИЧНОЇ
ПРАКТИКИ

LEGAL HIGH SCHOOL

ЮРИДИЧНА ПРАКТИКА

