



ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

Авторы: Е. А. Суханов

ОБЩАЯ СОБСТВЕННОСТЬ, принадлежность одной и той же вещи на праве собственности одновременно нескольким лицам (напр., наследникам, супругам), т. е. множественность субъектов права собственности на вещь.

В римском праве ситуация, в которой неск. собственников сообща (*pro indiviso*) осуществляют своё право на общую вещь, взаимно ограничивая друг друга, называлась *communio*, а позднее – *condominium*. Согласно господствующему подходу, в основе которого лежат взгляды рим. юриста Цельса (*Celsus*), невозможно одновременно иметь одинаковые «права собственности» на одну и ту же вещь, в связи с чем каждый из сособственников (*socii*) имеет часть права собственности (*pro parte dominium*) на всю вещь, а не право собственности на идеальную часть вещи. Поэтому сособственникам принадлежат «идеальные доли» в праве собственности на вещь, в соответствии с которыми определяется размер их участия в выгоде, приносимой общей вещью, в т. ч. размер передаваемой им в пользование части вещи («реальной доли», *pars pro indiviso*), и в расходах по её содержанию. Владение, пользование и распоряжение общей вещью, включая её улучшение, осуществляется по соглашению всех сособственников, независимо от размера их доли, а в случае спора – по судебному решению.

О. с. возникает в случаях, прямо предусмотренных законом или договором, в частности, на неделимые вещи (ст. 133 ГК РФ), на общее имущество многоквартирного жилого дома (статьи 36–38 Жилищного кодекса РФ), на общее имущество участников договора простого товарищества (статьи 1041–1043 ГК РФ), по которому неск. лиц приобретают или создают вещь для совместной эксплуатации. Закон или договор определяет размер «идеальных долей» сособственников, а при отсутствии спец. указаний их доли предполагаются равными. Поскольку полного соответствия

«идеальных» и «реальных» долей, как правило, достичь невозможно, сособственники договариваются о порядке пользования общей вещью, в результате чего их взаимоотношения становятся обязательственными (относительными), а не вещными (абсолютными).

Доля в праве собственности входит в состав личного имущества сособственника и может быть объектом совершаемых им сделок, а также взыскания со стороны его кредиторов. Сособственник вправе потребовать выдела своей доли из права на делимую вещь (объект которого при этом уменьшается) или раздела общего имущества, влекущего прекращение О. с. При продаже доли третьему лицу остальным сособственникам предоставляется преимущественное право её покупки, реализация которого ведёт к соответствующему увеличению их долей в праве на общую вещь (*jus accrescendi* – право приращения, которое традиционно признаётся за сособственниками, оставшимися после ухода одного или нескольких из них).

О. с. может быть долевой и совместной (без определения долей); совместная собственность возможна только в силу закона – для супругов, состоящих в зарегистрированном браке (ст. 33 Семейного кодекса РФ), и для членов крестьянского (фермерского) хозяйства; по их соглашению она может быть заменена общей долевой собственностью. При совместной собственности невозможен выдел доли [за исключением выхода участника из крестьянского (фермерского) хозяйства, состоящего из 3 и более лиц].

Литература

Лит.: Хвостов В. М. Система римского права. 4-е изд. М., 1908. М., 1996; Зимелева М. В. Общая собственность в советском гражданском праве // Ученые записки Всесоюзного института юридических наук. 1941. Вып. 2; Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. В. Н. Литовкин, Е. А. Суханов, В. В. Чубаров. М., 2008; Дождев Д. В. Владение в системе гражданского права // Вестник гражданского права. 2009. № 4. 2010. № 1; Скловский К. И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд. М., 2010.