

Дробление права собственности и доли в общей собственности

Аннотация. Юридическая практика часто сталкивается с желанием собственника раздробить свое право на вещь, образовав доли, и произвести их отчуждение либо раздробить долю в праве общей собственности с этой же целью. Возможность расщепления права единоличной собственности с образованием собственности общей нередко ставится под сомнение, поскольку ее возникновение связывают только с поступлением неделимой вещи в собственность двух и более лиц. Иные основания, в том числе такое, как дробление права, отрицаются. В действительности дробление права единоличной собственности односторонним волеизъявлением его носителя возможно, если это сопряжено с одновременной передачей вновь образованной доли третьему лицу. На такое распорядительное действие следует смотреть как на отчуждение вещи в собственность коллектива, участником которого является прежний собственник. Возможно и расщепление доли. Подобный акт следует расценивать как расширение круга участников. Для его совершения требуется согласие всего коллектива сособственников.

Ключевые слова: право собственности, долевая собственность, возникновение долевой собственности, доля, воля собственника, распоряжение, дробление права, дробление доли, сособственники, участники общей собственности.

DOI: 10.17803/1994-1471.2018.91.6.057-063

Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона (абз. 1 п. 4 ст. 244 ГК РФ). Таким образом, действует правило, согласно которому право общей собственности возникает в момент приобретения имущества. Это может быть первоначальный способ приобретения права собственности, например создание вещи, или производный, в частности

приобретение неделимого имущества двумя лицами по сделке. Но в любом случае закон связывает возникновение права общей долевой с поступлением имущества.

Однако жизнь нередко заставляет единоличных собственников искать такие пути, которые позволяли бы частично сохранить владение вещью, а в остальной части — расстаться с ним, получив вознаграждение. Для этого единоличные собственники нередко прибегают к «дроблению» права собственности, исходя из того, что они сохраняют какую-то долю, а оставшуюся

© Зарубин А. В., 2018

* Зарубин Алексей Валентинович, судья Волгоградского областного суда, кандидат юридических наук, доцент
a.v.zarubin@yandex.ru
400098, Россия, г. Волгоград, пр-т имени В.И. Ленина, д. 8

часть приобретает иное лицо, становясь собственником имущества. В науке такие метаморфозы именуют также «возникновением права общей долевой собственности односторонним волеизъявлением собственника». Иногда на дроблении права настаивает закон. К примеру, ст. 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ (в ред. от 28 декабря 2016 г.) «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» предусматривает принятие родителями (или одним из них) обязательства по оформлению жилого помещения в совместную с детьми собственность. На практике это может означать, что мать приобретает в единоличную собственность жилое помещение, оплаченное за счет средств материнского капитала, а затем, раздробив право, предоставляет долю в нем своему ребенку. Свою лепту вносит в данный вопрос и судебная практика. Все чаще она говорит о возможности дробления права собственности, если собственник вещи является должником и нет другой возможности рассчитаться с кредитором, кроме как произвести отчуждение части доли¹. В общем расщепление единоличного права собственности на доли все больше распространяется на практике. В это же время наука гражданского права не так однозначно смотрит на подобную возможность.

Аргументы противников дробления права собственности основаны на существовании препятствий, порождаемых правовой природой общей собственности, а также законодательных запретах. В частности, указывается, что доля, отчуждение которой происходит, свидетельствует о наличии отношений общей собственности, однако единственный субъект не может быть участником таких отношений. Другими словами, прежде чем произвести отчуждение доли, необходимо вступить в отношения общей собствен-

ности, а вступить в них единственный участник не может. Так, К. П. Беляев и А. Н. Крюков пишут, что право единоличной собственности неверно оценивать через призму суммы долей. Оно может быть рассмотрено только как совокупность правомочий владения, пользования и распоряжения. Долевая собственность, а следовательно, и доля появляются вследствие поступления имущества в собственность нескольких лиц².

Что касается законодательных запретов, то общая собственность возникает при поступлении неделимой вещи в собственность одновременно двух и более лиц, а в нашем случае вещь не меняет собственников, следовательно, отсутствует такое условие, как «поступление» (абз. 1 п. 4 ст. 244 ГК РФ). Кроме того, закон предусматривает возникновение права общей собственности по договору только на делимую вещь (абз. 2 п. 4 ст. 244 ГК РФ). Соответственно, на неделимую вещь не может быть установлено право общей собственности в силу соглашения.

Сторонники возможности дробления права не отрицают существования отношений общей собственности только в условиях множественности лиц, но указывают на неправильное толкование п. 4 ст. 244 ГК РФ и отсутствие в законе каких-либо запретов на создание общей собственности односторонним волеизъявлением единоличного собственника с одновременным отчуждением доли третьему лицу. К примеру, К. П. Беляев и А. Н. Крюков³, ссылаясь на п. 2 ст. 1 ГК РФ, напоминают, что право собственности абсолютно и дает его носителю любые возможности, кроме тех, которые прямо запрещены законом. В части образования общей собственности договором таких запретов нет, а п. 4 ст. 244 ГК РФ понимается неверно. Данное положение указывает на один из возможных вариантов возникновения права общей собственности

¹ См.: постановление Конституционного Суда РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца второй части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Ф. Х. Гумеровой и Ю. А. Шикунова» // Российская газета. № 121. 30 мая 2012 г.; апелляционное определение Московского городского суда от 26 июня 2017 г. по делу № 33-24209/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

² Беляев К. П., Крюков А. Н. Отчуждение доли в праве собственности на недвижимое имущество // Южноуральский юридический вестник. 2001. № 14.

³ Беляев К. П., Крюков А. Н. Указ. соч.

и не исключает иных оснований приобретения данного права. В подтверждение правильности своей позиции они ссылаются на ст. 1043 ГК РФ, которая предусматривает, что по договору простого товарищества имущество, принадлежащее одному лицу, поступает в общую собственность всех товарищей, в том числе того, кто передал вещь. С К. П. Беляевым и А. Н. Крюковым соглашается Ю. О. Вербицкая⁴. Она пишет, что собственник в состоянии установить режим общей собственности и сам же стать его участником. Аналогично она понимает и п. 4 ст. 244 ГК РФ, т.е. не видит в нем исчерпывающего перечня оснований и запрет на возникновение права общей собственности по договору. Сходный вывод сделан Свердловским областным судом⁵.

В научной литературе дается даже характеристика данного акта — «изменяющий право акт распоряжения». Так, рассматривая общие проблемы распоряжения субъективными гражданскими правами, С. Б. Култышев и А. С. Шевченко, анализируя рассматриваемые нами примеры относительно одностороннего акта собственника и внесения имущества в общее дело товарищей, не просто допускают подобную возможность, но делают вывод о существовании отдельной разновидности распорядительного акта — «изменяющего право (его объем)»⁶.

В Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (п. 4.2)⁷ отмечается, что современное гражданское законодательство, а также судебная практика не допускают возникновения общей собственности в силу договора, признается, что данное положение дел препятствует гражданскому обороту. Следовало бы предусмотреть такое основание возникновения права общей собственности, как

допуск собственником к участию в своем праве прав посторонних лиц, ограничив данный акт распоряжения только неразумным дроблением. Разделяется это мнение и в науке⁸.

Таким образом, право во всех его проявлениях стремится к тому, чтобы закрепить возможность образования общей собственности волей единоличного собственника. Но вслед за этим возникает ряд вопросов, за разрешение которых пока всерьез никто не брался. К примеру, как объяснить механизм образования долевой собственности, что является предметом договора, да и вообще, допустимо ли совершение сделки в отношении себя лично; как должна осуществляться регистрация права собственности, если объектом права собственности выступает недвижимое имущество, и др.?

Предлагаем исходить из того, что единоличный собственник отчуждает вещь в общую собственность — собственность коллектива, участником которого является он сам и третье лицо. Взамен этого он получает вовсе не ту же самую вещь или ее часть, а долю в праве. Причем его доля может быть настолько мала, что он никогда и не получит владение вещью.

С этих позиций легко разрешаются все те проблемы, которые стоят перед исследователями отношений общей собственности и перечислены выше. Здесь налицо классический случай поступления вещи в собственность двух и более лиц, что устраняет всякие противоречия п. 4 ст. 244 ГК РФ. Похожий вывод сделан в упоминавшемся ранее апелляционном определении Свердловского областного суда от 10 марта 2017 г. по делу № 33-3820/2017: при совершении сделки купли-продажи доли из единого целого требования п. 4 ст. 244 ГК РФ не

⁴ Вербицкая Ю. О. Сделки, направленные на установление общей долевой собственности // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2008. № 4. С. 30—33.

⁵ Апелляционное определение Свердловского областного суда от 10 марта 2017 г. по делу № 33-3820/2017 // СПС «КонсультантПлюс».

⁶ Култышев С. Б., Шевченко А. С. Современные подходы к вопросам распоряжения субъективными гражданскими правами // Правоведение. 2008. № 4. С. 172—183.

⁷ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

⁸ Мыскин А. В. Юридическое лицо — собственник жилого помещения // Нотариус. 2016. № 6. С. 17—20.

нарушается, поскольку данная норма вообще не регулирует правоотношения, касающиеся отчуждения имущества, при этом в результате совершения такой сделки в собственность в настоящем случае двух лиц поступает неделимое имущество. Кроме того, мы избавляемся от неудобоваримой конструкции под названием «коллектив с единственным участником», которая категорически отвергается на практике. Так, в одном из писем Росреестр указал, что одно лицо не может быть участником долевой собственности, т.е. сособственником по отношению к самому себе⁹. Правда, он сделал такой вывод применительно к случаю приобретения одним участником всех долей, но от этого общая картина не меняется. Наконец, при таком подходе четко определен предмет (материальный объект) договора — вещь.

Предвидя возражения, что сделка не может быть совершена в отношении себя лично, отметим, что она совершается между единоличным собственником и коллективом. Именно коллектив приобретает вещь, и именно он становится собственником имущества. Участники приобретают только право собственности на долю. Таким образом, это не сделка в отношении себя лично. Для примера можно привести договор купли-продажи между собственником (продавцом) и акционерным обществом (покупателем), участником которого он является. Никому не придет в голову утверждать, что это сделка совершена в отношении себя лично. Да, можно сказать, что сособственник, в отличие от акционера, приобретает право на вещь, но это крайне сомнительное утверждение. Повторим еще раз, что право собственности бывшего владельца устанавливается на долю, а не на вещь.

Подход, при котором мы называем предметом сделки отчуждения вещь, будет полезен и с точки зрения регистрации права. Посколь-

ку мы имеем дело с отчуждением имущества, регистрационная служба будет погашать право единоличной собственности на вещь и делать запись о возникновении права общей собственности путем указания на принадлежность долей вновь появившимся собственникам, а также их размера, в том числе того, кто ранее владел вещью. Таким образом, «дробление» права собственности есть не что иное, как отчуждение вещи единоличным собственником коллективу, участником которого он сам является.

Что касается дробления права единоличной собственности, не сопровождающегося отчуждением доли третьему лицу, то к этому мы относимся скептически. Не может быть общей собственности с единственным участником. Пожалуй, единственным исключением, и то обусловленным нуждами гражданского оборота, будет принудительное дробление права единоличной собственности с выделом доли и обращением на нее взыскания по долгам собственника. Здесь все выделенные доли будут принадлежать одному субъекту, пока одна из них не будет реализована на торгах.

Помимо возможности дробления единоличного права собственности научная общественность и практикующие юристы активно обсуждают вопрос о допустимости расщепления доли, а если говорить конкретнее — условиях расщепления. Дело в том, что мнение о невозможности этого высказывается чрезвычайно редко¹⁰. В судебной практике иногда дробление долей признается порочным¹¹, но такие дела не распространены. В основном суды ссылаются на свободу распоряжения долями как объектом права собственности¹². Следует признать, что доли могут «дробиться», иначе мы отрицали бы наследование доли, ее раздел между супругами и т.д. Признавая способность долей дробиться и усматривая в этом практическую необходи-

⁹ Письмо Росреестра от 25 февраля 2016 г. № 14-исх/02424-ГЕ/16 «О рассмотрении обращения» // СПС «КонсультантПлюс».

¹⁰ Акимов А. Спорная доля собственника // ЭЖ-Юрист. 2007. № 1.

¹¹ Решение Домодедовского городского суда Московской области от 2 июля 2013 г. по делу № 2-1511/2013 // Архив Домодедовского городского суда Московской области.

¹² Апелляционное определение Самарского областного суда от 20 ноября 2015 г. по делу № 33а-12719/2015 // Архив Октябрьского районного суда г. Самары.

мость, стоит объяснить это с позиций догмы, а также определить условия деления. Итак, дробление доли в основном допускается, но при соблюдении ряда условий. А каких — и есть предмет дискуссии.

Аналогия с делением права здесь не уместна, поскольку нет вещи и есть членство, а потому приходится рассматривать данную проблематику сквозь иную призму. Ранее мы указывали, что доля отражает членство, поэтому расщепление доли односторонним волеизъявлением ее собственника есть, по сути, увеличение круга участников. Рассуждая на тему влияния числа собственников на осуществление прав другими участниками, многие цивилисты сходятся в том, что интересы последних безусловно затрагиваются, следовательно, игнорирование их воли по вопросу дробления доли недопустимо. В частности, У. Б. Филатова пишет, что при отчуждении части доли скорее следует говорить не о делении, а об умножении, так как первоначальный собственник не отказывается от своих полномочий. Такой акт распоряжения относится не к индивидуальной, а к общей сфере, т.е. затрагивает интересы других соучастников. Вторжение в общую сферу должно сопровождаться согласием всех собственников независимо от размера выделяемой доли.

Таким образом, в сособственнике следует видеть прежде всего члена коллектива, а в расщеплении доли — увеличение числа участников. Взгляд на отчуждателя как на единоличного собственника доли и последующее обращение к общим принципам гражданского права, позволяющим собственнику производить любые действия с объектом права собственности, здесь не поддерживается.

Некоторые ученые ставят возможность дробления доли в зависимость от размера вновь образуемых частей, а не воли коллектива. По их

мнению, первостепенная задача — не допустить образования микродолей. К примеру, С. Назарова пишет о необходимости противостоять рейдерам и законодательно закрепить запрет на образование микродолей, так как это противоречит основному предназначению жилого помещения¹³. Применительно к жилым помещениям предлагается также установить недопустимость дробления долей в публичных целях, например, при расходовании средств материнского капитала, а также путем совершения любых гражданско-правовых сделок отчуждения. Наследование доли тоже не должно приводить к ее дроблению. Она должна достаться тому, кто проживает в жилом помещении, остальные могут получить денежную компенсацию¹⁴. Не остался в стороне и законодатель, который предложил дать абз. 2 п. 2 ст. 276 ГК РФ в следующей редакции: «Доля в праве собственности не может быть раздроблена сособственником на части, если это повлечет невозможность владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерной части этой доли, в соответствии с его назначением»¹⁵.

Как можно заметить, подобная позиция высказывается в большинстве случаев применительно к дроблению доли в жилом помещении и «обслуживает» вполне определенную задачу — не допустить вселение владельца микродоли, который будет создавать невыносимые условия сосуществования, добиваясь тем самым продажи остальными жильцами своих долей. По нашему мнению, ничего критического в существовании микродолей нет. И проблема не в том, что микродоли существуют, а в том, что их собственникам передается владение. Разрешается эта ситуация чрезвычайно просто — путем отказа в предоставлении собственникам микродолей фактического владения.

¹³ Назарова С. Доля в квартире. Как избежать давления рейдеров? // Жилищное право. 2016. № 5. С. 19—28.

¹⁴ Сулова С. И. Право общей долевой собственности на жилое помещение и жилищное законодательство // Семейное и жилищное право. 2016. № 5. С. 41—45.

¹⁵ Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (редакция, принятая Государственной Думой в первом чтении 27 апреля 2012 г.) // СПС «КонсультантПлюс».

Итак, дробление доли возможно. Решение об этом должны принимать собственники, поскольку речь идет об увеличении сообщества. Образование чрезвычайно малой доли допустимо, но ее собственник должен понимать риски, которые с этим сопряжены: принудительный

выкуп и отстранение от владения вещью. Дробление доли и передача ее части другому собственнику необходимо рассматривать как перераспределение долей. Увеличения числа участников здесь не происходит, а потому воля иных соучастников безразлична.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Акимов А. Спорная доля собственника // ЭЖ-Юрист. — 2007. — № 1.
2. Беляев К. П., Крюков А. Н. Отчуждение доли в праве собственности на недвижимое имущество // Южноуральский юридический вестник. — 2001. — № 14.
3. Вербицкая Ю. О. Сделки, направленные на установление общей долевой собственности // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. — 2008. — № 4. — С. 30—33.
4. Култышев С. Б., Шевченко А. С. Современные подходы к вопросам распоряжения субъективными гражданскими правами // Правоведение. — 2008. — № 4. — С. 172—183.
5. Мыскин А. В. Юридическое лицо — собственник жилого помещения // Нотариус. — 2016. — № 6. — С. 17—20.
6. Назарова С. Доля в квартире. Как избежать давления рейдеров? // Жилищное право. — 2016. — № 5. — С. 19—28.
7. Суслова С. И. Право общей долевой собственности на жилое помещение и жилищное законодательство // Семейное и жилищное право. — 2016. — № 5. — С. 41—45.

Материал поступил в редакцию 14 сентября 2017 г.

SPLITTING OF OWNERSHIP AND SHARE SPLITTING IN JOINT PROPERTY

ZARUBIN Aleksey Valentinovich — Judge of the Volgograd Regional Court, PhD in Law, Associate Professor
avzarubin@yandex.ru
400098, Russia, Volgograd, pr. imeni V.I. Lenina, d. 8

Abstract. Legal practice often encounters the desire of the owner to split his right to a thing to form shares and to alienate them or to split the share in the right to joint property for the same purpose. The possibility of splitting the right to sole property to form joint property is often questioned, since its emergence is associated only with the transfer of an indivisible item into the ownership of two or more persons. Other grounds, including such as the split-up of the right, are denied. In fact, the split-up of the right to sole property by the unilateral expression of the will of its holder is possible if it involves simultaneous transfer of the newly formed share to the third party. Such a disposal arrangement should be seen as the alienation of a thing to the ownership of the collective, to which the former owner is a party. The split-up of the share is also possible. Such an act should be regarded as an extension of the number of participants. To extend the number of participants, the consent of all co-owners is needed.

Keywords: ownership, ownership in common, emergence of ownership in common, share, will of the owner, disposal, split-up of the right, split-up of the share, co-owners, participants in joint property.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. *Akimov A.* Spornaya dolya sobstvennika // *EZh-Yurist*. — 2007. — № 1.
2. *Belyaev K. P., Kryukov A. N.* Otchuzhdenie doli v prave sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo // *Yuzhnoural'skiy yuridicheskiy vestnik*. — 2001. — № 14.
3. *Verbitskaya Yu. O.* Sdelki, napravlennye na ustanovlenie obshchey dolevoy sobstvennosti // *Vestnik Vysshego Arbitrazhnogo Suda RF*. — 2008. — № 4. — S. 30—33.
4. *Kultyshev S. B., Shevchenko A. S.* Sovremennye podkhody k voprosam rasporyazheniya sub"ektivnymi grazhdanskimi pravami // *Pravovedenie*. — 2008. — № 4. — S. 172—183.
5. *Myskin A. V.* Yuridicheskoe litso — sobstvennik zhilogo pomeshcheniya // *Notarius*. — 2016. — № 6. — S. 17—20.
6. *Nazarova S.* Dolya v kvartire. Kak izbezhat' davleniya reyderov? // *Zhilishchnoe pravo*. — 2016. — № 5. — S. 19—28.
7. *Suslova S. I.* Pravo obshchey dolevoy sobstvennosti na zhiloe pomeshchenie i zhilishchnoe zakonodatel'stvo // *Semeynoe i zhilishchnoe pravo*. — 2016. — № 5. — S. 41—45.