



**Ефимов Анатолий Федорович,**  
заслуженный юрист Российской Федерации  
(в 1986–2007 гг. – заместитель председателя  
Московского областного суда)

## ВОПРОСЫ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА СТРОЕНИЯ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ

Автор рассматривает практику судебной экспертизы общей собственности, включая सदольные дома и земельные участки, пытаясь выявить взаимосвязь между техническими и законотехническими проблемами следственного производства в этой категории, предлагая методы их решения.

---

**Efimov A.F.**

### **MATTERS OF OWNERSHIP IN COMMON FOR BUILDINGS IN JUDICIAL PRACTICE**

The author considers the practice of judicial examination of civil disputes involving garden houses and land plots, which are often examined by court experts – builders; shows the interconnection of legal and technical problems of legal proceedings on this category; offers methods for their solution.

**Ключевые слова:** судебная экспертиза общей собственности, судопроизводство, общая собственность на строения

**Keywords:** judicial examination of the general property, legal proceedings, the general property on structures

Решение споров, связанных с проблемой общей собственности на строения, требует значительного времени, и довольно часто они пересматриваются в апелляционном и надзорном порядке. Это объясняется рядом причин, в том числе происшедшими изменениями в законодательстве, а также недостатком четкого урегулированием многих проблем. В этой связи трудно переоценить роль судебной практики по данной категории дел. В настоящей статье приводятся примеры, позволяющие по-

казать специфику данной проблемы.

### **Споры о праве собственности на सदольный дом членам с доводческого товариществ и других лиц, которые принимали участие в его строительстве и освоении земельного участка**

Ж. предъявил иск к своему брату К. и с довому товариществу «Дружба» о признании необоснованным решения общего собр-

ния членов тов риществ , состоявшегося в августе 1991 г., в соответствие с которым ответчик был принят в члены тов риществ . Ж. ссылался на то, что спорный дом в июне 1991 г. ей под рил м ть К., котор я в то время был членом тов риществ . Н основ нии соответствующего договор дом был з регистриров н н ее имя. Ответчик К., не имея пр в ни н дом, ни н земельный уч сток, не мог быть принят в члены тов риществ .

К. предъявил встречный иск о признании договор д рения ч стично недействительным и признании з ним пр в собственности ч сть дом .

Решением суд в иске о признании недействительным решения общего собрания о приеме К. в члены тов риществ было отк з но, договор д рения призн н ч стично недействительным, з К. признано пр во собственности н 4/9 доли дом , з Ж. – н 5/9. При к сс ционном р ссмотрении дел решение суд ост влено без изменения.

Президиум Московского обл стного суд отклонил протест з местителя Генер льного прокурор РФ об отмене вынесенных по делу судебных пост новлений.

Ан логичный протест был внесен в Судебную коллегия по гр жд нским дел м Верховного Суд РФ.

Ост вляя протест без удовлетворения, Судебн я коллегия Верховного Суд РФ ук з л , что с довый уч сток площ дью 0,12 г в с доводческом тов риществе «Дружб » был выделен Н. – отцу сторон. Н уч стке были возведены дом и хозяйственные постройки. После смерти Н. в члены тов риществ был принят его жен , котор я в 1991 г. и под рил дом своей дочери Ж. При р зрешении спор суд пришел к выводу, что ответчик К. принял л уч стие в строительстве дом , освоении земельного уч стк , в связи с чем з ним признано пр во собственности н 4/9 доли дом . Одновременно суд призн л, что при т ких обстоятельствах Ж. мог л получить в д р толькоч сть дом .

Судебн я коллегия Верховного Суд РФ согл сил съ с вывод ми суд , поскольку м тери л ми дел подтверждено, что ответчик К. в период с 1956 по 1970 г. принял л уч стие в строительстве основного дом , возведении хозяйственных построек, содерж нии дом , освоении и обр ботке с дового уч стк . Он постоянно пользов лся домом и с довым уч стком.

Коллегия обр тил вним ние н то, что дом и уч сток были ф ктически р зделены, ответчик з ним лизолированную ч сть дом и пользов лся земельным уч стком. М ть сторон, жел я уз конить ф ктический р здел, в свое время неоднократно обр щ л съ в пр вление тов риществ с з явлениями о р зделе уч стк и принятии в члены тов риществ вместо нее сын и дочери. Несмотря н то что действов вшее в тот период з конод тельство не з пре щ ло р здел большемерных с довых уч стков, К. было в этом отк з но. Лишь впоследствии, когд испортились отношения с сыном, К. отк з л съ от своих з явлений и под рил весь дом дочери Ж.

Судебн я коллегия отметил , что зн ичительн я степень уч стия ответчик в строительстве дом , освоении земельного уч стк , ф ктический р здел уч стк – обстоятельство , которые в силу ст. 10 З кон РСФСР «О собственности в РСФСР» пр вильно учтены судом и последующими судебными инст нциями.

Д нное дело имеет принципи льное зн чение, т к к к позиция прокурор в протесте строил съ н дост точно р спростр ненной судебной пр ктике, в соответствии с которой уч стие посторонних для член с доводческого тов риществ лиц, членов его семьи, родственников в строительстве дом не влекло з собой признания з ними пр в собственности н ч сть построенного с дового дом . Эти лиц впр ве требов ть лишь компенсации произведенных ими з тр т. В ч стности, т к я точк зрения был выск з н в обзоре Судебной коллегии по гр жд нским дел м Верховного Суд СССР<sup>1</sup>.

Судебные инст нции, р ссм трив вшие это дело в 1994 г., пришли к иному выводу: с довый дом может быть призн н общим имуществом член с доводческого тов риществ и других лиц, приним вших уч стие в его строительстве.

В пользу т кого решения, с н шей точ ки зрения совершенно пр вильного, дополнительно к довод м Судебной коллегии по гр жд нским дел м Верховного Суд РФ можно привести и другие сообр жения.

Во-первых, в отличие от ЖСК и ДСК с -

<sup>1</sup> Пр ктик р ссмотрения суд ми споров, связ нных с деятельностью с доводческих тов риществ (обзор судебной пр ктики) // Бюллетень Верховного Суд СССР. 1990. № 5. С. 32.

довые домики принадлежали членам товариществ на праве собственности до введения в действие Закона о собственности в СССР (до 1990 г.). Допускалось и их владение в общей собственности супругов и наследников. Вместе с тем ограничения, которые содержались в Типовых уставах с доводческих товариществ и соответственно в уставах конкретных товариществ и заключались в возможности раздела участка между несколькими лицами, в том числе и сособственниками, создавали определенную специфику в реализации права собственности на с/дворы.

Законом о собственности в РСФСР, вслед за ним и ГК 1994 г. фактически лишь подтвердили наличие права собственности на с/дворы. Закрепление в ГК соответствующего положения дает основание для вывода о том, что на с/дворы до вступления в силу нового законодательства действует общий режим, установленный для жилых домов и других строений, принадлежащих гражданам на праве собственности.

Во-вторых, в связи с тем, что отношения сторон имели длительный характер, суды правильно руководствовались законодательством, действовавшим на момент рассмотрения спора. В этом смысле правомерно ссылок Верховного Суд РФ на Закон РСФСР о собственности. Вместе с тем, по нашему мнению, этого недостаточно, поскольку ст. 10 Закона содержит лишь общие положения, возникшие спорные отношения в ней не урегулированы. В этом случае следовало бы руководствоваться иной нормой – ст. 4 ГК РСФСР 1964 г., действовавшей на момент рассмотрения спора. В противном случае в качестве оснований возникновения гражданских прав и обязанностей заключены сделки хотя и не предусмотренные законом, но не противоречащие ему (эти же основания возникновения прав и обязанностей содержатся в ст. 8 ГК 1994 г.). Фактически все судебные инстанции, если обобщить их доводы, исходили из того, что договор о совместном освоении земельного участка ничего противозаконного не содержал и условия его соблюдались сторонами на протяжении длительного времени.

Таким образом, в настоящее время подходы к разрешению дел данной категории должны быть не только логичными, но и соответствующими принципам правосудия при рассмотрении споров о праве собственности на инди-

видуальные жилые дома. Они сводятся к тому, что сам по себе факт содействия третьих лиц в строительстве дома не может являться основанием для признания за ними права собственности на участок. Право собственности на участок может быть признано, если между собственником и другими лицами имелось соглашение о создании общей собственности на дом и именно в этих целях они вкладывали свои труд и средства в строительство дома.

### Споры об изменении долей в праве собственности

Долевое соотношение в праве общей собственности на жилой дом либо иную недвижимость имеет важное значение при осуществлении собственниками своих полномочий по владению, пользованию и распоряжению общим имуществом. Можно отметить, что размер доли, как это предусмотрено п. 2 ст. 247 ГК РФ, является определяющим при выделении из доли одного из собственников в пользование и владение части общего имущества. Если доля незначительна, то, как правило, она не может быть выделена в натуре, что, в свою очередь, может повлечь за собой исключение обладателя той доли из числа участников общей собственности путем выплаты ему денежной компенсации (ст. 252 ГК РФ).

Споры о размере долей традиционно связаны, главным образом, с ремонтом либо перестройкой жилого дома, принадлежащего нескольким лицам. С учетом того, что вопросы, которые возникли при их разрешении еще в период действия ГК РСФСР, продолжают оставаться актуальными, имеет смысл обратиться к практике прежних лет.

Г. и В. являлись собственниками дома в равных долях. Г. обратился в суд с иском о разделе дома, В., не возражая против раздела, во встречном исковом заявлении просил увеличить ее долю в праве собственности, поскольку именно он произвел ремонт и переоборудование дома.

Суд удовлетворил встречный иск и разделил дом по новым долям в праве собственности.

Отменяя в порядке надзорные судебные постановления по данному делу, Президиум Московского областного суда указал следующее. Согласно п. 15 Постановления Пленума Верховного Суд СССР от 31 июля 1981 г.

«О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом» (постановление действует в части, не противоречащей российскому законодательству) по иску участников общей долевой собственности на жилой дом судом могут быть изменены размеры их долей, если будет установлено, что в результате дстройки, пристройки, перестройки дома, произведенных с разрешения исполкома местного Совета и согласия остальных участников общей долевой собственности, увеличилась полезная площадь дома. Между тем, отметил Президиум, изменяя размеры долей в пользу В., суд учел понесенные ей затраты на ремонт кровли и смену бревен в стенах дома. Однако в результате указанных работ полезная площадь дома осталась прежней, поэтому основным для изменения долей у суда не было.

По другому делу Президиум Московского областного суда отменил решение суда в связи с тем, что в нарушение Инструкции ЦСУ СССР «О порядке проведения технической инвентаризации жилищного фонда», утвержденной в соответствии с Постановлением Совета Министров СССР от 10 февраля 1985 г. № 136 «О порядке государственного учета жилого фонда», эксперт, определяя доли сторон в праве собственности на дом, необоснованно учитывал в составе полезной площади неотделимые веранды, сарай, погреб, туалет, что привело к неправоначальному определению размеров долей и денежной компенсации.

Указанная Инструкция ЦСУ подробно регламентирует методику определения полезной площади дома, к которой относилась вся внутренняя площадь квартир за вычетом площади внутренних капитальных стен, перегородок, лестничных клеток и т.п. (п. 2.1.6). Однако в ней не содержалось рекомендаций по вопросу о том, каким образом следует производить подсчет долей собственников. Вместе с тем судебная практика по этому вопросу была неоднозначна.

Верховный Суд СССР в свое время признавал, что суды поступают в соответствии с законом (ст. 125 ГК РСФСР 1964 г.), когда при определении долей исходят из стоимости по-

мещений<sup>2</sup>. Верховный Суд РФ по ряду дел высказывал иное мнение: прежде всего следует учитывать размеры полезной площади. С принятием нового Гражданского кодекса иной. Согласно п. 3 ст. 245 ГК участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленных порядков использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество.

Из содержания данной нормы видно, что он универсален и в отличие от прежней редакции ст. 125 ГК РСФСР рассчитан как на дом, так и на любое иное имущество, где в качестве единственного критерия для изменения долей выступает стоимость неотделимых улучшений в общем имуществе. Вместе с тем возникает вопрос о хитрости неотделимых улучшений и об их соотношении с полезной площадью дома. Очевидно, что при перестройке дома, повлекшей изменение его полезной площади, — не более расширенный, но все же частный случай неотделимых улучшений, предусмотренных ст. 245 ГК. Исходя из того, как изложен данный статья ГК, совсем не исключено, что основанием для положительного решения суда об изменении долей может явиться, к примеру, та же перестройка основного дома и без увеличения его полезной площади, если это значительно повысит потребительские качества и стоимость жилого дома.

В то же время по смыслу закон и с практической стороны явно нецелесообразно рассмотрение судами дел по таким незначительным поводам, связанным с небольшим ремонтом строения и возведением надворных построек.

В этой связи судебная практика правильно исходит из того, что такие работы и постройки не могут повлиять на долевое соотношение участников общей собственности. В этом случае интересы того, кто осуществил ремонт и понес расходы, могут быть защищены в силу ст. 249 ГК путем присуждения ему соответствующей денежной компенсации.

Как уже отмечалось, в качестве одного

<sup>2</sup> Разрешение споров, связанных с правом личной собственности на жилой дом (обзор судебной практики) // Бюллетень Верховного Суда СССР. 1988. № 3. С. 46.

из обязательных условий изменения долевого соотношения участников общей собственности (ст. 245 ГК) предусматривается соблюдение установленных порядка, который связан, в частности, с получением разрешения компетентного органа на производство некоторых работ.

С точки зрения Градостроительного кодекса РФ, изменение параметров объекта капитального строительства, их частей и площади производится к реконструкция, для производства которой необходимо разрешение органов местного самоуправления (п. 14 ст. 1, ст. 51).

Если дом либо иной объект капитального строительства принадлежит нескольким лицам, то разрешение на его реконструкцию может быть выдано лишь при согласии всех правообладателей того объекта (п. 5 ст. 51). На практике суды, как правило, не ограничиваются проверкой соблюдения требований закон только в этой части. В значительное значение суды придут возражениям участников общей собственности по существу, т.е. насколько реконструкция дома либо иные работы по его ремонту и перестройке нарушают их интересы, также соответствуют градостроительным, строительным, санитарным нормам и правилам пожарной безопасности.

И, разумеется, рассмотрение такого рода дел невозможно без проведения соответствующей экспертизы. Во-первых, заключение эксперта необходимо для проверки и оценки возражений ответчиков относительно допущенных нарушений при реконструкции и ремонте дома. И, во-вторых, – для определения новых долей участников общей долевой собственности исходя из стоимости основного дома и стоимости осуществленных неотделимых улучшений.

Решение суд, которым удовлетворен иск об изменении долей, как и любой другой первоначально выданный документ, подлежит государственной регистрации в общем порядке.

Суммируя изложенное, можно отметить, что в настоящее время при разрешении споров об изменении долей в праве общей собственности следует исходить из стоимости неотделимых улучшений, осуществленных одним из собственников.

Судебная практика рассматривает в качестве таких улучшений в основном реконструкцию либо ремонт основного дома, по-

вышедшие потребительские качества и стоимость жилого дома. К их числу не относятся поддерживающий ремонт дома, также возведение различного рода хозяйственных построек и хозяйственных помещений.

### **О праве владения и пользования общим имуществом**

Преодоление разногласий между участниками общей собственности по ряду причин представляет известную сложность. В связи с этим анализ приведенных ниже дел представляет интерес с точки зрения рассматриваемой проблемы.

1. Д. и ее несовершеннолетние дочери унаследовали 2/3 доли дома после смерти мужа (отца дочерей). Указывая на чинимые препятствия в пользовании частью дома, Д. обратилась в суд с иском о вселении в спорное помещение. В ходе судебного разбирательства она заявила дополнительные требования об определении порядка пользования домом. Следует отметить, что ранее Д. было отказано в иске о разделе дома в натуре. Решением суд Д. и ее дети были вселены в спорное строение, в иске об определении порядка пользования домом ей отказано. В кассационном порядке решение оставлено без изменения.

По протесту заместителя Председателя Верховного Суд РФ Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суд РФ отменил все судебные постановления и направил дело на новое рассмотрение.

Отказывая в иске об определении порядка пользования домом, суд первой инстанции исходил из того, что при разрешении такого рода споров хотя бы один жилый комплект должен передаться в исключительное пользование одного из собственников. Между тем в спорном доме только один комплект. Отсутствовали, таким образом, необходимые условия для положительного решения.

Выводы суда о невозможности определения порядка пользования домом, состоящим из одной жилой комнаты, вышестоящими судебными инстанциями не ставились под сомнение.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суд РФ признала ошибочным решение суд в части вселения истицы с детьми в спорный дом, также доводы суд о

том, что Д. и ее дети имеют право владения и пользования домом наравне с другими участниками общей собственности. В определении Судебной коллегии также обращено внимание на то, что суд предоставил в пользование истицы и ее детей весь спорный дом, находившийся до этого в пользовании только ответчиков, один из которых инвентаризован второй группой, нуждающийся в проживании в отдельном помещении. Из материалов дела видно, что Д. с детьми обеспечен жильем, никогда не проживал в спорном доме, который из-за незнания чужих размеров признан судом неделимым имуществом.

Приведенные в определении Судебной коллегии мотивы полностью соответствуют ст. 247 ГК, согласно п. 2 которой участник долевой собственности имеет право предоставления в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доли, при невозможности этого – в праве требования от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Таким образом, из содержания указанной статьи ГК следует, что участник общей долевой собственности на жилой дом не обладает безусловным правом на вселение. При определенных условиях ему может быть в этом отказано. В частности, в определении судебной коллегии содержится перечень таких условий: истец имеет незнательную долю в праве общей собственности, выделить его долю реально невозможно, тем же как и определить порядок пользования, с чем истец обеспечен другой жилой площадью, спорным домом не пользоваться и в случае его вселения будут существенно ущемлены интересы других участников общей собственности.

Перечень достаточно подробный, но не исчерпывающий. При рассмотрении конкретных дел суды могут учитывать и другие заслуживающие внимания обстоятельства.

2. Супруги К. обратились в суд с иском к невестке Н. о выселении по основаниям ч. 4 ст. 31 ЖК РФ в связи с прекращением семейных отношений.

В частности, они просили учесть, что спорный двухкомнатный квартира в порядке приватизации перешла к ним и сыну в общую долевую собственность по 1/3 части каждому. В дальнейшем сын вступил в брак с Н. и вселил ее на их общую жилплощадь. Однако

отношения с Н. не сложились, по этой причине сын вынужден проживать по другому адресу, снимая квартиру. Сами они всегда проживали отдельно от Н., не поддерживая с ней семейных отношений.

Ответчик Н. просил в иске отказать, объясняя это тем, что на площадь спорной квартиры он вселился с согласия истцов, проживает уже длительное время, другого жилья у нее не имеется.

Суд первой инстанции посчитал доводы истцов заслуживающими внимания и принял положительное решение по их требованиям.

В кассационном порядке Судебная коллегия Мособлсуд это решение отменил и дело направил на новое рассмотрение по тем причинам, что суд не привлек к участию в деле мужа ответчицы, брак с которым не расторгнут, и мнением которого по существу заявленного иска суд не руководился.

В данном случае следует согласиться с выводом Судебной коллегии о том, что при обращении в суд одного (нескольких) из собственников с иском о выселении тех или иных бывших членов семьи необходимо привлечь к участию в деле и всех остальных участников общей собственности на квартиру в качестве третьих лиц.

Дело в том, что в ч. 4 ст. 31 ЖК РФ речь идет о собственнике жилого помещения и его праве инициировать выселение бывших членов семьи. Реализация этого права и других полномочий по владению и пользованию жилым помещением, принадлежащим нескольким лицам, ЖК РФ не регулирует, отсылая к соответствующим нормам гражданского законодательства (ст. 7). В силу ст. 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, при недостижении согласия – в порядке, установленном судом.

Указанная норма содержит существенную особенность, которая заключается в том, что право каждого из собственников ограничено правом других участников общей собственности. Причем не имеют первоочередного значения факторы, как большинство голосов участников общей собственности либо размер их долей.

Для обращения в суд с иском по основаниям ч. 4 ст. 31 ЖК РФ необходим согласованная воля всех собственников без исклю-

чения. Если т кое согл сие не достигнуто либо некоторые из сособственников обр тились в суд с иском с мостоятельно, то пр в н иск в м тери льно-пр вовом смысле у них не имеетя. При этом не имеет зн чения, по к ким причин м не поддержив ется з явленный в суд иск одного или нескольких сособственников. Здесь должен быть т кой же подход, к к и при вселении нового член семьи. Согл сие н его вселение является сделкой, и отк з от ее совершения не может быть оспорен в судебном порядке.

С учетом ск з нного можно прийти к следующим вывод м. Уч стнику общей доле вой собственности не всегд может быть пре-

дост влен в его вл дение и пользов ние приходящ яся н его долю ч сть общего имуще ств (п. 2 ст. 247 ГК). В ч стности, судебн я пр ктик выр бот л условия, при н личии которых уч стнику общей собственности н жилой дом или кв ртиру может быть отк з но в иске о вселении.

При обр щении в суд с иском о выселении из жилого помещения бывшего член семьи по основ ниям ч. 4 ст. 31 ЖК к уч стию в деле должны привлек ться все уч стники общей долевой собственности, мнение которых может иметь зн чение для р зрешения дел по существу.