

МАРИАМ ЭВОЯН

Аспирант кафедры гражданского и гражданско-процессуального права института права и политики Российско-Армянского (Славянского) Университета



АНАЛИЗ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНСТИТУТА ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ В НЕКОТОРЫХ ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

Статья посвящена исследованию правового регулирования института общей собственности в ряде зарубежных стран и выявлению особенностей регулирования данного института в каждой конкретной стране. Автором работы рассматривается правовое регулирование указанного института в Германии, Австрии, Англии и Нидерландах. В частности, автором были исследованы особенности правового регулирования как совместной, так и долевой собственности в указанных странах.

В результате настоящей работы автором были выявлены как исключительные характеристики правового регулирования института общей собственности каждой конкретной страны, так и схожие черты некоторых отдельно взятых стран, что, в свою очередь, может послужить основой для усовершенствования правового регулирования института общей собственности в Республике Армения.

Ключевые слова: *общая собственность, совместная собственность, долевая собственность, обязанности, Германия, Австрия, Англия, Нидерланды.*

Право собственности с незапамятных времен являлось одним из первых и основных институтов гражданского права и необходимым элементом правоприменительной практики любого правового, демократического и социального государства. При правоотношениях общей собственности полномочия сособственника соответствуют полномочиям, которые имеет единоличный собственник - владение, пользование и распоряжение. Однако при отношениях общей собственности осуществление указанных полномочий не должно ущемлять интересы других сособственников общей вещи. Таким образом, общая собственность подразумевает принадлежность конкретного имущества одновременно нескольким лицам, которые и являются субъектами права собственности на это имущество.

Выявляя сущность и особенности функционирования института общей собственности в современном мире, отметим, что, несмотря на осознание всей важности наличия и эффективного правового регулирования и функционирования данного института в Республике Армения и в Российской Федерации, вопросы зарубежного регулирования данного института не были должным образом исследованы, не были выявлены особенности функционирования данного института в зарубежных странах. Между тем, исследование особенностей зарубежного регулирования данного института послужило бы толчком к пониманию сущности данного института, и, соответственно, ее развития в современном законодательстве как Армении, так и России в следствие осуществления рецепции ряда норм от зарубежных законодателей.

Этим и обусловлена актуальность и практическая значимость исследования правового регулирования института общей собственности в зарубежных странах.

Отметим, что для произведения нашего исследования, в качестве рассматриваемых стран мы выбрали Германию, Австрию, Англию и Нидерланды.

Так как одной из наиболее развитых стран, как в экономическом, так и в правовом смысле, является *Германия*, нетрудно предугадать необходимость изначального обращения к правовому регулированию вопросов общей собственности именно в данной стране.

Здесь институт общей собственности регулируется статьями 1008-1011, 1408-1563 Германского Гражданского Уложения (ГГУ) 1986 года. В немецком законодательстве также установлен институт «долевой общности», который регулируется статьями 741-758 ГГУ.

Также правоотношениями, касающимися института общей собственности в Германии являются правоотношения между участниками товариществ или сонаследниками, которые регулируются, соответственно, статьями 718-719, 2032-2063 ГГУ.

В Германии, так же, как и в большинстве современных стран, общая собственность подразделяется на два вида: долевую (*по нем. Miteigentum*) и совместную (*по нем. Gesamteigentum*). Отдельно обратимся к нормам, регулирующим данные виды общей собственности.

Отношения по поводу общей долевой собственности регулируются статьями 1008-1011

ГГУ. Здесь немецкий законодатель обозначил фиксирующие функционирование института общей долевой собственности нормы, такие как: понятие общей долевой собственности; обременение в пользу одного из сособственников; особый преемник одного из сособственников; требования, вытекающие из отношений общей собственности.

Как видно из вышеотмеченного, раздел о вещном праве в ГГУ регулирует вопросы общей долевой собственности довольно скудно, уделяя им всего четыре статьи. Однако законодатель к данному вопросу более детально обращается в институте “долевой общности” раздела об обязательственном праве. Данный институт регулируется статьями 741-758 ГГУ. Здесь устанавливаются положения, касающиеся понятия долевой общности (§741), равенства долей (§742), распределения плодов и доходов (§743), совместного управления (§744), решения об управлении и пользовании (§745), действия в отношении особых преемников (§746), распоряжения своей долей (§747), распределения обязанностей (§748), требования отмены (§749), недопустимости отмены в случае смерти (§750), действия исключения права требовать отмены в отношении особых преемников (§751), раздела в натуре (§752), раздела посредством продажи (§753), продажи общих требований (§754), уплаты общего долга (§755), уплаты долга одного из участников (§756), гарантий при выдаче предмета одному из участников (§757), неприменения исковой давности по требованиям об отмене общности (§758).

Каждому сособственнику принадлежит определенная идеальная доля в общей вещи, и считается, что она является самостоятельным вещным правом. В Германии, как и в большинстве развитых стран мира, при наличии сомнения в размерах долей общий сособственников, считается, что они равны.

Для нас примечательным является тот факт, что немецкому праву не присуще наличие преимущественного права других сособственников на приобретения доли при ее отчуждении в пользу третьего лица. Таким образом, любой долевой собственник имеет право обременить свою долю таким образом, каким пожелает. Более того, он также имеет право продать часть своей доли, сохранив за собой оставшуюся ее часть². А общим же предметом в целом в Германии могут распоряжаться только все сособственники совместно, единогласным решением (§747 ГГУ). Например, без согласия всех сособственников нельзя устанавливать права по отношению к своей доле, которые относятся ко всей вещи, такие как сервитуты, право на застройку и т.д.

Переходя к рассмотрению способов защиты права собственности, отметим, что немецкое законодательство разделяет порядок защиты права общей

собственности в зависимости от того, нарушителем является другой сособственник или третье лицо.

Итак, если нарушителем является один из сособственников, то все притязания потерпевшего уже ограничены тем фактом, что его право носит долевой характер. Таким образом, требования могут основываться на §743 ГГУ (Распределение плодов и доходов) §744 ГГУ (совместное управление), §745 ГГУ (решение об управлении и пользовании), или путем предъявления негаторного иска, установленного в §1004 ГГУ.

Рассматривая вопросы способов защиты права общей долевой собственности в Германии, отметим, что известный ученый и правовед IX века В.Ф. Геллер высказывался о невозможности предъявления виндикационного иска относительно передачи владения конкретной долей³ в имуществе одним из сособственников к другим³. Однако в 2010 году К.И. Скловский, обращаясь к данной позиции Зелера, отметил, что возможность предъявления негаторного иска не исключает и обычной защиты собственности, которые даются каждому собственнику, т.е. путем предъявления виндикационного иска⁴. Считаем, что необходимо согласиться с позицией Зелера на этот счет, так как, на наш взгляд, несмотря на всю разумность рассуждений К.И. Скловского, немецкое законодательство не предусматривает такую возможность.

В Германии, на наш взгляд, достаточно интересным являются также законодательные положения относительно добросовестного приобретения долей в праве общей долевой собственности. К этим отношениям применяются положения §§932 - 935 ГГУ. Здесь установлено, что если неупроваемочный отчуждатель предоставит приобретателю совладение, выступая в качестве единственного владельца, однако не являясь таковым, то добросовестный приобретатель доли становится сособственником наряду с прежним обладателем единоличной собственности на вещь. Если же доли в общем имуществе отчуждаются нескольким лицам, в числе которых есть также недобросовестный приобретатель, то он не получает долю, а добросовестные получатели получают свои доли в праве на имущество.

Переходя к рассмотрению вопроса о защите прав сособственников против третьих лиц, отметим, что данный вопрос достаточно подробно регулируется немецким законодателем. Согласно §1011 ГГУ каждый из сособственников может предъявлять третьим лицам в отношении всей вещи требования, вытекающие из отношений общей собственности на вещь, однако требование о выдаче может быть предъявлено только в соответствии с §432. Требование о выдаче называется термином

Nerausgabeanspruch, что в себя включает разные виды требований: вещные; личные; требования, вытекающие из владения; деликтные требования; требования из неосновательного обогащения и т.д.

В Германии установлено, что при неделимом притязании к лицам, нарушающим права общих собственников, сособственник вправе осуществить данное притязание в целом⁵.

Переходя к рассмотрению вопросов законодательного регулирования института совместной собственности в Германии, отметим, что здесь отношения по этому поводу возникают:

- в товариществах (простом, полном или командитном (§§718, 105, 161 ГГУ),
- при общности имущества супругов (§1415 ГГУ),
- при наличии нескольких наследников одной очереди (§2032 ГГУ).

Таким образом, немецкое законодательство предусматривает исключительный перечень случаев возникновения общей собственности, таким образом, не допуская возможность приобретения права общей совместной собственности путем, например, совершения сделки.

Для нас особый интерес представляют отношения, связанные с совместной собственностью супругов в Германии. Данные отношения, как было указано выше, регулируются §1415 ГГУ, в соответствии с которым к совместно нажитому имуществу относится все имущество, нажитое в период брака. Совместная общность супругов, таким образом, прекращается с момента наступления развода.

Особого внимания заслуживает факт того, что законодательство Германии предусматривает некоторые запреты на распоряжение прав на общее совместное имущество. Такие запреты могут быть как абсолютные, так и относительные.

Целью абсолютных запретов является защита как определенных групп людей, так и общества в целом. Такие запреты устанавливаются исключительно законом и влекут недействительность сделки по распоряжению (§134 ГГУ). К ним относятся:

- распоряжение одним из супругов своим имуществом в целом;
- распоряжение предметами домашнего обихода;
- отчуждение совместной собственности находясь в браке, без согласия другого супруга.

Здесь следует отметить, что в третьем случае, добросовестный приобретатель не приобретает право собственности, так как цель указанного абсолютного запрета – обеспечение и защита материального благополучия семьи. В этом заключается

еще одно различие между правоотношениями общей долевой и общей совместной собственности в Германии. Однако следует отметить, что §1366 ГГУ предусматривает исключение из вышеотмеченного правила, устанавливая, что если супруг распоряжается без согласия другого супруга общим имуществом супругов, то договор будет считаться действительным в случае его последующего одобрения вторым супругом в течение двух недель. Если же один из супругов без видимых на то причин не дает согласия на заведомо выгодную или необходимую сделку, семейный суд Германии может принять решение, заменяющее разрешение этого супруга, и одобрить соответствующую сделку.

После развода супруги могут распоряжаться совместно нажитым имуществом исключительно сообща, независимо от того кто управлял им до развода, в течение брака.

Следующей развитой страной, представляющей для нас интерес является *Австрия* и австрийское законодательство, регулирующее общественные отношения по поводу возникновения, регулирования и защиты общей собственности.

Нормативно-правовым актом, регулирующим отношения общей собственности в Австрии выступает Общее Гражданское Уложение Австрийской Республики 1811 года (ОГУ)⁶. Здесь положения, касающиеся института общей собственности закреплены в §361 и Главе 16 “Об общей собственности и других вещных правах” (§§825-858).

В §361 указывается, что если еще пока не разделенная вещь принадлежит одновременно нескольким лицам, то возникает общая собственность. В отношении целой вещи в Австрии общие сособственники рассматриваются как единое лицо, однако если им предоставлены определенные, хотя и не отделенные части (вещи), то каждый сособственник имеет полное право собственности на принадлежащую ему часть. Под этой “частью” австрийское законодательство, на наш взгляд, подразумевает общеизвестное понятие “идеальной доли” общего имущества, при этом постановляя ненадобрность ее физического отделения от остального имущества.

В §§825-827 ОГУ устанавливаются нормы относительно способов возникновения права общей собственности. Общая собственность здесь возникает в случаях если существует право собственности нескольких лиц на одну и ту же вещь. Это право может возникнуть:

- вследствие завещания;
- по закону;
- на основании заключительной декларации о намерениях;
- на основании контракта. (§828)

Как и во многих европейских государствах, в Австрии также существует деление общей собственности на общую долевую и общую совместную.

Общей долевой собственности посвящены §§829-858 ОГУ. Долевой собственник здесь называется *theilhaber*.

Установлено, что каждый долевой собственник является полноправным собственником своей доли и имеет право завещать или любым другим способом распоряжаться своей долей постольку, поскольку это не затрагивает права других долевых собственников. Далее, каждый сособственник имеет право на распределение доходов от общей собственности. Он также имеет право требовать прекращения общей собственности, однако, опять же, только в том случае, если это не ущемляет права других сособственников.

Норма, содержащаяся в § 833 Общего гражданского уложения Австрийской Республики, посвящена регулированию управления долевой собственности. Для нас представляет интерес факт разграничения обычного и чрезвычайного управления, вследствие чего существует различие в необходимом согласии сособственников.

Итак, в Австрии обычное управление имуществом - это совершение действий по сохранению целевого назначения имущества, расторжение договора аренды с арендатором общего имущества, принятие решения о назначении управляющего и т.д. Для осуществления такого управления требуется согласие большинства сособственников (§ 833). В следствие анализа судебной практики Австрии, У.Б. Филатова приходит к выводу, что к обычным мероприятиям по управлению кроме всех мер по содержанию общего имущества относят в том числе, например, расторжение договора аренды с арендатором общего имущества, принятие решения о назначении управляющего и т. д.

К чрезвычайным мерам по управлению общим имуществом в Австрии относятся как улучшение имущества, так и изменение его целевого назначения. Здесь требуется единогласие для принятия решений о применении мер чрезвычайного управления. Несогласие одного из сособственников, как и в Германии, может быть заменено исключительно решением судьи. (§ 834)

Вопросы общей совместной собственности в Австрии регулируются §§1233-1236. Так, §1233 устанавливает, что лишь наличие супружеских отношений между лицами не влечет за собой появление правоотношений общей совместной собственности, а для этого требуется наличие особого соглашения на то.

Далее, супруги или зарегистрированные брач-

ные партнеры в Австрии могут иметь также личное имущество, исключенное из состава совместно нажитого общего имущества. Из §1234 ОГУ Австрии вытекает, что, если иное не установлено законом или соглашением сторон, то доли супругов в общем совместном имуществе предполагаются равными⁸.

Австрийское законодательство довольно подробно регулирует отношения в сфере распоряжения общим совместным имуществом супругов. Так, супруги могут распоряжаться общим имуществом или своей долей в общем совместном имуществе только по взаимному согласию. В случае совместной собственности отмеченный нами термин «доля» (*share*) имеет достаточно условный характер, так как всем известно, что основной отличительной особенностью права общей долевой собственности от общей совместной, является как раз факт отсутствия долей в последнем случае.

Интересным является факт того, что для третьих лиц, кому супруг отчуждает имущество из своей доли общенажитого имущества, эти ограничения актуальны только в отношении недвижимого имущества, если запрет продажи или обременения был ранее зарегистрирован (§364). Более того, подобные ограничения на продажу или обременение имущества, закрепленные в договоре или в завещании распространяются только на первоначального сособственника, но никак не на его дальнейших правопреемников (наследники или последующие приобретатели). Таким образом, становится очевидно, что при своем незнании о наличии запрета на отчуждение общего имущества или ее доли, в Австрии добросовестный приобретатель является полноправным ее приобретателем и его права защищаются должным образом. Из этого можно сделать вывод, что в таких случаях другой супруг может потребовать соответствующего возмещения у супруга-отчуждателя, хотя и такое право прямо не зафиксировано в ОГУ Австрии.

Более того, обращаясь к вопросам защиты общей собственности, необходимо отметить, что здесь применяются общие правила защиты собственности. Так, согласно §367 ОГУ, иск собственника против законного и добросовестного владельца движимой вещи не подлежит удовлетворению, если владелец докажет, что приобрел вещь на общественном аукционе, от предпринимателя или от кого-то, кому ее доверил прежний собственник. Таким образом, установлено, что законный и добросовестный владелец является полноправным ее собственником. Прежний собственник, также как и в случаях, связанных с истребованием недвижимого имущества, имеет право требовать возмещение ущерба от своего доверенного или другого лица⁹.

Таким образом, в отличие от Германии, где приоритет защиты отдается супругу, здесь приоритет, однозначно, находится у добросовестного приобретателя. Однако, соглашаясь с У.Б. Филатовой, отметим, что несмотря на то, что каждого супруга нужно рассматривать также как персонального должника кредитора другого супруга, тем не менее он несет ответственность за долги своего супруга только в размере общего имущества и не отвечает имуществом, находящимся в его личной собственности¹⁰. Это положение, как видим, схоже с выше исследованным законодательным регулированием данной сферы в Германии.

Обратимся также к правовому регулированию института общей собственности в англосаксонской правовой семье.

Изначально считаем необходимым отметить, что институт общей собственности в *Англии* называется “co-ownership”, т.е. “сособственность”.

В правовом регулировании института собственности в Англии особую роль играет требование *одновременности* обладания правом собственности, так как в Англии это служит отличительным признаком данного института от институтов пожизненного права на недвижимое имущество (estate for life) и безусловного права собственности (estate in free simple)¹¹.

Подразделение института собственности на совместную (joint tenancy) и общую сособственность (tenancy in common), впервые здесь было произведено на основании Закона о собственности 1925г.¹²

Следует отдельно отметить характерные черты общей долевой собственности в Англии. Ими являются права общего долевого собственника:

- иметь различные доли в имуществе;
- передать право собственности на долю в имуществе по наследству
- продать или перезаложить имущество только с согласия всех общих собственников.

Доли в праве на общее долевое имущество в Англии не обязательно являются равными, или даже распределенными пропорционально вкладам в общее имущество. Так, например, общие долевые сособственники могут в своем договоре отметить, что доли в праве на имущество равны даже если кто-либо из общих сособственников заплатил за приобретение данного имущества больше, чем остальные. Также, если они договорились о пропорциональности долей сделанным вкладам, то при продаже данного имущества, ее стоимость также будет распределена в соответствующих пропорциях.

Известный английский ученый и правовед Р. Секстон утверждал, что основное отличие между *joint tenancy* и *tenancy in common* заключается в

порядке перехода принадлежащей сособственнику доли в праве в связи с его смертью¹³. Так, при общей долевой собственности, собственники могут завещать свою долю третьему лицу, не являющемся общим долевым собственником данного имущества. При отсутствии завещания, доля общего долевого собственника переходит к семье покойного, в соответствии с правилами об отсутствии завещания, т.е. она переходит ближайшим родственникам (*next-of-kin*). Таким образом, в случае, если лицо приобретает имущество в Англии по праву общей долевой собственности, то необходимо учитывать всю важность наличия завещания.

Режим общей долевой собственности - лучший выбор для предпринимательства и инвестиционных предприятий в Англии. Также установление правоотношений общей долевой собственности между супругами довольно актуально в случаях, когда один из супругов не желает, чтобы после его смерти все имущество перешло к другому супругу. Таким образом, например, если при повторном браке (отношениях) имеется ребенок от первого брака (отношениях), его родитель может выбрать режим общей долевой собственности, для обезопасения будущего материального положения своего ребенка.

Интересным является факт того, что имущество в Англии может быть приобретено не более чем четырьмя общими совместными собственниками одновременно. То есть здесь существует количественное ограничение сособственников.

При совместной собственности доля умершего сособственника переходит к оставшемуся сособственнику.

Здесь следует отметить особенность правового регулирования распределения «доли» умершего совместного сособственника между оставшимися сособственниками. Последний оставшийся в живых сособственник становится единоличным собственником (*right of survivorship*), независимо от желаний покойного, закрепленного в его завещании. В случаях же невозможности установления очередности смерти совместных сособственников, напр, при аварии, английское законодательство содержит презумпцию о том, что смерть старшего лица наступила раньше (*the commorientes rule — правило о лицах, умерших одновременно (о соумерших)*)¹⁴.

Соответственно, существует невозможность разделения совместной собственности путем завещания. Такое указание в завещании недействительно. Таким образом, его доля должна быть выделена при жизни (*inter vivos*). Таким образом, если лицо не желает, чтобы после своей смерти его доля перешла к другому совместному собственнику, он должен отменить совместную

собственность до своей смерти путем заключения договора, или в судебном порядке.

Далее, для установления правомерного режима общей совместной собственности в Англии существует правило “четырёх единств” (“four unities”)¹⁵. Этими единствами являются:

1. единство владения (*unity of possession*): равные права владения общим имуществом;
2. единство титула (*unity of title*): один и тот же документ права сособственников;
3. единство времени (*unity of time*): право общей совместной собственности для всех сособственников возникает и прекращается в одно и то же время;
4. единство интереса (*unity of interest*): равные интересы в общем совместном имуществе.

В отличие от общей совместной собственности, общая долевая собственность в Англии требует лишь наличия единства владения, то есть все собственники имеют равные права на владение общим имуществом, но каждый из них - собственник отдельной ее доли.

Здесь следует отметить, что при несоблюдении какого-либо из вышеуказанных условий сособственность не может быть совместной, а при их совпадении - может быть как совместной, так и долевой¹⁶. То есть при общей долевой собственности необходимо лишь наличие единства владения, но наличие и других единств не исключает ее возможности, а при общей совместной собственности, наоборот, необходимо наличие всех единств.

Рассмотрению подлежит также правовое регулирование общей собственности (*tenancy in common*) в Англии. Данный вид сособственности характеризуется наличием у общих собственников определенных долей. Хотя Закон о собственности 1925 года отдельно закрепляет “неразделенность” долей при отношениях общей собственности¹⁷, однако на наш взгляд это подразумевает физическую неразделенность общего имущества имущества.

В отличие от права общей совместной собственности, при общей долевой сособственности размер доли каждого участника является фиксированной величиной, которая не изменяется в случае смерти кого-либо из сособственников.

Особый интерес в правовом регулировании института общей собственности в Англии для нас представляет вопрос возможности “перехода” (преобразования) от одного вида права общей собственности к другому. Отдельно остановимся на способах разделения совместной собственности (*severance*).

Так, К. Грей и С.Ф. Грей эти способы подразделяют на две группы:

1. вследствие исключения возможности действия в будущем права пережившего сособственника

- выделение доли из совместной собственности путем письменного уведомления всех остальных сособственников;
- выделение долей по взаимному соглашению участников
- поведения сторон (*mutual conduct*)

2. в результате сделок, уничтожающих единство вида права и титула¹⁸.

Первым способом разделения за счет исключения возможности действия в будущем права пережившего сособственника является выделение доли из совместной собственности путем письменного уведомления всех остальных сособственников о своем решении выделить долю. Такая возможность предусмотрена Законом о собственности 1925 г. Выделение своей доли является односторонней сделкой. В уведомлении должно быть указано намерение сособственника выделить свою долю немедленно. Считается, что выделение доли произошло, если есть доказательства того, что уведомление было должным образом отправлено по почте¹⁹. Интересно то, что факт получения и ознакомления с данным уведомлением не влияет на действительность выделения доли. То есть, как утверждает Р. Секстон, отсылаясь на прецедентные решения английских судов, здесь действует презумпция получения уведомления в случае отправки заказным письмом²⁰.

К. Грей и С.Ф. Грей, в свою очередь, отсылаются к делу *Kinch v Bullard*, где уведомление, хотя и не было отправлено заказным письмом, однако было опущено почтальоном в почтовый ящик адресата²¹. По данному делу судья установил, что, начав процесс доставки уведомления по последнему известному адресу получателя, сособственник далее не может изменить свое мнение относительно разделения права совместной собственности²². Таким образом, по данному делу также суд косвенным путем зафиксировал презумпцию получения уведомления в случае ее отправки по последнему известному адресу получателя.

Далее, при выделении долей по взаимному соглашению участников (*mutual agreement*) все совместные собственники заключают соглашение о том, что с момента достижения данного соглашения, их сособственность становится долевой. Данная процедура подразумевает наличие “слов разделения совместной собственности” (*words of severance*).

Более того, в Англии такое соглашение не обязательно должно быть заключено в письменной форме²³. Это также очевидно, например, из дела *Burgess v Rawnsley*(1975), где английский суд ус-

тановил наличие факта устного согласия одной из двух совместных собственников продать свою долю второму. Во время переговоров о цене, второй собственник умер, однако суд постановил, что из поведения сторон (*mutual conduct*), из их устного соглашения следовало, что разделение совместной собственности имело место до момента смерти собственника. Соответственно, здесь суд применил также положение об обоюдном поведении (*mutual conduct*), что является еще одним способом преобразования совместной собственности в долевую. Такое поведение должно выражать явное желание совместных собственников оперировать долями в праве собственности.

Переходя к рассмотрению следующего способа разделения совместной собственности, то есть ее преобразования в долевую, отметим, что сделками, уничтожающими единство права и титула являются:

- передача сособственником своей доли кому-либо при жизни
- договор о такой передаче доли в будущем;
- залог доли.

Согласимся с английскими правоведом, считающими, что существует необходимость употребления термина «доля» к правоотношениям общей совместной собственности с особым вниманием и осторожностью²⁴.

Особый интерес представляет тот факт, что в этом случае есть наличие не консенсуальных, а именно реальных правоотношений. Так, разделение совместной собственности происходит в момент совершения таких действий, что для нас удивительно, так как согласно законодательству и правоприменительной практике Англии, совместный собственник может такими способами распоряжаться долей в праве общей собственности исключительно после ее разделения, но очевидно, на практике это далеко не так значимо.

Считаем, что в данном случае существует пробел в правовом регулировании отношений в сфере общей собственности, так как один из собственников может таким образом распорядиться частью прав на имущество, фактически не принадлежащих ему. И по вышеотмеченной логике получится, что лицо своим единством уничтожил единство титула и права и признал свою собственность в отношении доли, проданной им. А в этом случае, очевидно, что ущемляются права и интересы другого сособственника.

Наряду с вышеотмеченными способами, разделение совместной собственности может быть произведено также в результате выдела доли одного из сособственников в случае, если его имущества не хватает для покрытия долгов.

В Англии возможен также обратный переход из

общей долевой собственности в общую совместную собственность, например, если долевые собственники поженились и хотят иметь равные права по отношению к общему имуществу.

Переходя к рассмотрению правового регулирования института общей собственности в *Нидерландах*, отметим, что здесь подробное регулирование данного института осуществляется в Титуле 7 ниги 3 Гражданского Кодекса, который вступил в силу 1 января 1992 года²⁵. Здесь употребляется термин «общность имущества».

Раздел 3.7.1 Титула 7 ниги 3 (статьи 3:166-3:188) посвящен общим положениям регулирования общей собственности. Данный раздел регулирует такие отношения, как общие положения общности имущества; замену общих активов; порядок владения, пользования и распоряжения общими активами; право пользования общими активами; регулирование общей собственности (*joint property*); компетенцию возбуждения судебного разбирательства; продукты, другие выгоды и расходы; реализацию общих долгов и активов; право распоряжения долями в общих активах; приобретение доли и т.д.

Раздел 3.7.2 (статьи 3:189-3:194) посвящен отношениям по поводу некоторых отдельных общностей имущества. Здесь устанавливаются положения, касающиеся отдельных видов общего имущества, права распоряжения долей в общих активах, выплаты долгов от общей собственности; возращение кредитора против пропорционального распределения и т.д.

Раздел 3.7.3 (статьи 3:195-3:200) в свою очередь регулирует недействительность и оспариваемость распределения. Здесь, в частности, рассматриваются следующие отношения: недействительность пропорционального распределения; оспариваемость распределения; предложение остальных общих собственников о возмещении убытков; урегулирования оспариваемого распределения; исключение применения общих правил об ошибке; законный срок для начатия судебного процесса для аннулирования оспариваемости распределения.

В Гражданском Кодексе Нидерландов существует множество положений, которые представляют большой интерес для нашего исследования. Поэтому считаем необходимым детальное изучение данного института.

Изначально отметим, что в Титуле 7 Книги 3 ГК Нидерландов под «общностью имущества» подразумевается именно институт «общей собственности». Так, в ст. 3:166 указывается, что общность имущества происходит тогда, когда одно или несколько имущественных объектов принадлежат двум или более собственникам совместно. В Нидер-

ландах, также, как и в большинстве зарубежных стран, доли сособственников в общем имуществе считаются равными, если иное не установлено правоотношением между сособственниками.

Далее, голландский законодатель устанавливает право сособственников установить правила владения, пользования и распоряжения общим имуществом путем заключения договора. Если же такой договор не был заключен между сособственниками, то по ходатайству заинтересованного лица, окружной суд может установить подобные правила. При принятии данного решения суд по справедливости будет учитывать, как интересы сособственников, так и общественный интерес (ст. 3:168).

Здесь также установлено правило, согласно которому, если договорными или судебными правилами не установлено иное для владения, пользования и распоряжения общим имуществом, каждый сособственник уполномочен использовать общее имущество, при условии, что это не будет нарушать права других сособственников. (ст. 3:169).

Существуют некоторые особенности управления общим имуществом общими собственниками. Так действия, направленные на каждодневное содержание или сохранение общего имущества, или действия, которые не могут быть отложены без причинения вреда, могут быть осуществлены любым сособственником самостоятельно. Кроме указанных случаев, во всех остальных случаях действия по управлению общим имуществом осуществляются сособственниками совместно, если иное не установлено договором. Во всех остальных случаях какие-либо действия относительно общего имущества могут быть осуществлены только всеми сособственниками совместно (ст. 3:170).

В Нидерландах, также, как и в Англии, в случае, если договором не установлено иное, каждый сособственник также уполномочен предъявить иск и подать жалобу в суд для получения судебного решения в пользу общего имущества. (ст. 3:171).

Особый интерес в правовом регулировании института общей собственности в Нидерландах для нас представляет также возможность каждого сособственника в судебном порядке требовать предоставления ежегодного расчета, или, в крайнем случае, по окончании своего управления, в том случае, если управление общей собственностью от имени всех сособственников было возложено на отдельного сособственника (ст. 3:173). Этим голландский законодатель защитил права каждого сособственника отдельно, и всех вместе взятых.

Для приобретения доли в общем имуществе или ограниченного права в такой доле, в Нидерландах предусмотрен особый механизм. Так, приобретатель

в обязательном порядке должен незамедлительно известить об этом остальных сособственников (ст. 3:176). С переходом доли в общем имуществе переходит также обременения данной доли перед общими сособственниками. Более того, отчуждатель и приобретатель доли несут солидарную ответственность перед остальными сособственниками за исполнении этих обременений.

Голландский законодатель особое внимание уделяет отношениям по поводу распределения (раздела) общего имущества. Этим правоотношениям посвящены ст. 3:178- 3:200 Гражданского Кодекса Нидерландов. Здесь закрепляется ряд основополагающих положений в данной сфере. Так, статья 3:178 устанавливает правомочия по требованию распределения общего имущества. Указывается, что, если иное не вытекает из сущности общности, то каждый сособственник, также как и каждое лицо, имеющее ограниченные права на долю в общем имуществе, может в любое время в судебном порядке требовать раздела общего имущества и выдела из него.

В ст. 179 закреплена возможность суда по делу о разделе общего имущества, в случае наличия требования на то сособственника, требовать погашения всех или части долгов до произведения раздела. Если нет важной причины для частичного раздела, каждый из сособственников может требовать разделения всего общего имущества или ее пассивов. Кредитор же, имеющий требование по долгу сособственника, также имеет право требовать раздела общего имущества по суду в части, необходимой для погашения его требования.

Раздел 3.7.2 же посвящен отношениям по поводу некоторых отдельных общностей имущества. Здесь для нас представляет интерес закрепленное в ст. 3:189 положение, согласно которому общие положения Титула 7 не применяются к “брачному” общему имуществу, общему имуществу зарегистрированного сожительства, общему имуществу коммерческого товарищества до тех пор, пока эти общности не были распущены.

Для нас особый интерес представляют отношения по поводу общей совместной собственности между супругами. Так, в настоящее время Нидерланды являются одним из нескольких стран мира, где существует режим абсолютной общности брачного имущества. Это значит, что если иное не было оговорено брачным договором, личная собственность супругов, приобретенная как до свадьбы, так и после нее, с момента заключения брака считается общим совместным имуществом супругов.

Правоотношения в сфере общей совместной собственности супругов в Нидерландах регулируются статьями 1:93-1:117 Титула 1.7 Книги

1 Гражданского Кодекса. Следует отметить, что в Нидерландах узаконено как совместное проживание без регистрации брака, так и регистрация однополного брака. Таким образом, данные правоотношения также попадают под сферу регулирования общей совместной собственности супругов.

Следует подчеркнуть недавние изменения положений об общей совместной собственности супругов в Нидерландах. Так, изменения в Титуле 1.7 Книги 1 Гражданского Кодекса и принятые новые правовые нормы в данной сфере вошли в силу с 1 января 2012 года. Однако данные изменения не имеют обратной силы, то есть они не распространяются на общее совместное имущество супругов, возникшее до их принятия.

В Нидерландах общая совместная собственность супругов является полной и начинает действовать с момента заключения брака. В общую совместную собственность супругов входит все имущество супругов, имеющееся на момент заключения брака, так и приобретенное в период брака. Исключением являются:

- если завещатель в своей последней воле или даритель в своем пожертвовании оговорили, что передаваемое или даримое имущество не входит в общую совместную собственность супругов;
- пенсия и пенсионные права выживших родственников (иждивенцев);
- права на установление узуфрукта.
- плоды и продукция, полученная от имущества, которое не входит в состав общего имущества супругов

В прецедентном праве наблюдается тенденция ограничения случаев приписывания, и установления наиболее частого применения режима полной общности имущества²⁶.

Интересным является факт того, что в Нидерландах общим совместным имуществом супругов считаются также все долги (обязательства) каждого супруга, за исключением долгов, относящихся к имуществу, которое не является общим. Если же супруги не могут определить кому из них принадлежит конкретное имущество, то оно считается их общим имуществом.

В Нидерландах существует особый порядок удовлетворения требований кредиторов из имущества супругов. Так, согласно части 1 статьи 1:96 ГК Нидерландов, независимо оттого, является ли конкретное имущество общим совместным имуществом супругов или нет, в целях получения долга у конкретного супруга кредитор вправе продать как общее совместное имущество супругов, так и личное имущество супруга-должника. Однако, если другой супруг укажет на наличие и дос-

таточность личного имущества супруга-должника, то кредитор не имеет права продать общее совместное имущество супругов.

Более того, в Нидерландах интересным является закрепленное положение, согласно которому супруг, задолженность которого была погашена из общего совместного имущества, однако не входила в нее, ответственен за компенсацию данной части общего совместного имущества. И соответственно, супруг, из личного имущества которого были погашены долги общего совместного имущества, имеет права требовать дальнейшей компенсации из их общего совместного имущества (части 3-4 статьи 1:96 ГК Нидерландов). Если же один из супругов объявляет о том, что имущество которое кредитор хочет продать, не является общим совместным, несет бремя доказывания данного факта (часть 5 статьи 1:96). То есть здесь существует презумпция общей собственности.

Из правового регулирования отношений между кредитором и должником-супругом, можно сделать вывод, что кредитор предъявляет иск не против лица, а против имущества данного лица, куда и вследствие своей абсолютной общности, входит также супружеское имущество. Вследствие этого получается, что супруги совместно обязаны выплачивать долг из общего совместного имущества.

Переходя к рассмотрению вопросов управления общей совместной собственностью супругов, отметим, что отношения по данному поводу регулируются Разделом 1.7.2 ГК Нидерландов. Данный раздел является наиболее узким, так как здесь действует лишь одна статья, 1:97, посвящена, соответственно, праву управления. Согласно положениям, установленным в данной статье, имущество, зарегистрированное на имя одного из супругов и имущество, которое он приобрел в результате правопреемства по наследованию, завещанию, завещательному распоряжению при наличии условия или пожертвования, является предметом его исключительного управления. Таким образом, супруг самостоятельно осуществляет управление имуществом, полученным в личную собственность. Во всех остальных случаях каждый из супругов имеет право управления всем общим совместным имуществом.

Далее, Раздел 1.7.3. ГК Нидерландов посвящен вопросам прекращения общего совместного имущества супругов. Так ч. 1 ст. 1:99 устанавливает основания для такого прекращения:

- при прекращении брака или сожителства в результате смерти одного из супругов;
- в результате расторжения брака или прекращения сожителства в судебном порядке;
- в случае подачи заявления в суд о правовом разделении;

• в случае безвестного отсутствия одного из супругов/сожителей, если другой супруг/сожитель вступает в повторный брак или сожительство; и т.д.

Если иное не установлено брачным договором или письменным соглашением между супругами, оба супруга имеют равные доли в прекращенном общем совместном имуществе (ч. 1 ст. 1:100).

Отдельно регулируются вопросы ответственности за общие долги. Регулированию данного вопроса посвящена статья 1:102 ГК Нидерландов. Установлено, что после прекращения общего совместного имущества каждый из супругов остается полностью ответственным за долги общности, за которые он был ответственен прежде. Для остальных долгов общности супруг несет солидарную и субсидиарную ответственность по отношению к другому супругу, на основании того, что для погашения долгов кредитор по отношению к другому супругу может только продать то, что этот другой супруг приобрел в результате разделения общего совместного имущества (ст. 1:102).

Здесь следует отметить еще одну особенность регулирования права общей совместной собственности супругов в Нидерландах. Так, относительно долгов, входящих в состав общего совместного имущества супругов, должно быть произведено четкое разграничение между ответственным супругом, являющимся должником кредитора и супругом, который сам по себе не является ответственным должником, но который так или иначе должен принять положение обязательственного права, по которому кредитор его ответственного супруга-должника может удовлетворить свои требования за счет всего общего совместного имущества и таким образом, включая его долю (если иное не установлено брачным договором, половину) в общем совместном имуществе.

Однако следует отметить, что несмотря на то, что против него, то есть против общего совместного имущества, могут быть предприняты такие действия, однако супруг, который не является должником кредитора, все равно вследствие этого не становится должником, который сам по себе уже ответственен перед кредитором. Только супруг, который обязался перед кредитором, ответственен перед ним за погашение этого долга. Эти изменения в гражданском законодательстве Нидерландов привели к тому, что даже после расторжения общей совместной собственности супругов, долг мог быть установлен как «общий». Супруг, который был ответственен перед кредитором до расторжения, остается полностью ответственным за него и после. Другой супруг, который не нес ответственность за этот долг и не был должником кредитора в период наличия

отношений общей совместной собственности (хотя и он должен был знать и терпеть возможность продажи всего общего имущества кредитором), теперь впервые становится ответственным за все общие долги, и таким образом, становится солидарным и субсидиарным должником перед кредитором. Однако кредитор может удовлетворить свои требования против него только в размере имущества, которое перешло к нему в результате раздела общей собственности. Ни на какое другое имущество кредитор не может претендовать. Это положение гарантирует право кредитора иметь те же возможности для удовлетворения своего требования как до, так и после раздела совместной собственности.

Также очевидно, что если в течении действия режима общей совместной собственности супруги взяли долг, который, по законодательству подразумевает его общность, то оба супруга становятся солидарными и субсидиарными должниками перед кредитором как во время действия режима общей совместной собственности, так и после расторжения общности. В этом случае кредитор может удовлетворить свои требования из имущества каждого из супругов, в том числе и личного.

Особому вниманию со стороны законодателя Нидерландов удостоились вопросы отказа супруга от общей собственности. Им посвящены статьи 1:103-1:108. Здесь установлено, что каждый супруг может отказаться от общего совместного имущества. Любые отступления, сделанные в брачном контракте или любом другом договоре, ничтожны. Часть общего совместного имущества, от которого отказался один из супругов, переходит в собственность другого. При отказе супруг освобождается от ответственности за долги по общему совместному имуществу, за которые он не был ответственен до прекращения общей совместной собственности, а также за соответствующие долги перед другим супругом, однако он остается ответственным за долги по общему совместному имуществу, за которые он был ответственен еще до прекращения общего совместного имущества.

В случае, если оба сособственника-супруга хотят отказаться от общего совместного имущества, то они обязаны ликвидировать его в общем порядке.

Далее, Раздел 1.7.4 посвящен прекращению общей совместной собственности супругов в судебном порядке на основании заявления о том, поданного другим супругом. Так, ст. 1:109 устанавливает основания для такого прекращения: если супруг опрометчивым образом задалживается, тратит общее имущество, предпринимает действия, которые явным образом противоречат праву другого супруга на управление общим имуществом, или если другой супруг отказывается предоставить необходимую

информацию относительно активов общего совместного имущества и долгов, которые могут быть погашены за счет этих активов, или о способе управления этих активов.

Таким образом, институт общей собственности многогранен. В каждом конкретном государстве имеются свои особенности в правовом регулировании данного института, отвечающие принципам верховенства права и демократизма.

Выявленные нами особенности регулирования института общей собственности и ее подвидов в

каждом конкретном зарубежном государстве, несомненно, окажут положительное влияние на осознание сути данного института в целом, а также поспособствуют внесению необходимых изменений и дополнений в законодательство Республики Армения для осуществления наиболее детального и отвечающего нуждам практики правового регулирования данного института.

¹ German Civil Code/ http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/

Гражданское Уложение Германии, Серия «Германские и европейские законы», 3-е издание, 3. Auflage// <http://books.google.ru/books?id=RUVV5KCKf4oC&printsec=frontcover&hl=ru#v=onepage&q&f=false>

² Wieling H.J. Sachenrecht. Bd., Berlin; Heidelberg: Springer, 2006. С. 284.

³ В. Ф.Зелер, Учение о праве общей долевой собственности по римскому праву Харьков, 1895г. С. 10.

⁴ К.И. Скловский, Собственность в гражданском праве, М.: Изд. «Статут», 2010г., С. 261.

⁵ Heinrichs H. in: Palandt Kommentar zum burgerlichen Gesetzbuch, Munchen: Beck, 1998. §432, С. 488.

⁶ Общее гражданское уложение Австрийской Республики / Под ред. Л. Шарингера и Л. Шпехта. Пер. с нем. Д. Бродская-Карир, Н. Знаменская и др., М.: Статут, 2013г., С. 584.

⁷ У.Б. Филагова, Управление общим имуществом в праве общей долевой собственности Германии, Австрии и Швейцарии: сравнительно-правовое исследование// Актуальные вопросы права: материалы международной заочной научно-практической конференции, Новосибирск: Изд. «Сибирская ассоциация консултантов», 2012г., С. 67-72.

⁸ Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbldnder der Osterreichischen Monarchie vom 1. Juni 1811 JGS ? 946/1811 Inkrafttreten am 1. Jdnnr 1812.//

<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622>.

⁹ Feil E., Marent K.-H. Ausserstreitgesetz Kommentar. 2. Auflage 2007, Linde Verlag Wien, 2004, С. 120.

¹⁰ У.Б. Филагова, Особенности распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности супругов (бывших супругов), в России и странах Европы: сравнительно-правовой анализ. Научно-практический экономико-правовой журнал «Бизнес, менеджмент, право», С. 104-108. http://www.bmpravo.ru/show_stat.php?stat=969

¹¹ Е.С. Кончагина, Право общей собственности и право совместной собственности на недвижимость в Англии, Вестник РУДН, серия Юридические науки, 2008г., N4, С. 37.

¹² Англо-русский юридический словарь / С.Н. Андрианов, А.С. Берсон, А.С. Никифоров., М., 2003г., С.179, 426.

¹³ Sexton R. Land Law Textbook. 2nd ed. Oxford University Press. 2006, С. 186.

¹⁴ Law of Property Act, 1925, http://www.opsi.gov.uk/RevisedStatutes/Acts/ukpga/1925/cukpga_19250020_en_1

¹⁵ Duhaime, Lloyd, Joint tenancy: legal definitions

<http://www.duhaime.org/LegalDictionary/J/JointTenancy.aspx>

¹⁶ Е.С. Кончагина. Право общей собственности и право совместной собственности на недвижимость в Англии, Вестник РУДН, серия Юридические науки, 2008г., N4, С. 38.

¹⁷ Law of Property Act, 1925,

http://www.opsi.gov.uk/RevisedStatutes/Acts/ukpga/1925/cukpga_19250020_en_1.

¹⁸ Gray K., Gray S.F. Land Law. 4th ed. Oxford University Press, 2006, С. 364.

¹⁹ Law of Property Act, 1925,

http://www.opsi.gov.uk/RevisedStatutes/Acts/ukpga/1925/cukpga_19250020_en_1

²⁰ Sexton R. Land Law Textbook. 2nd ed., Oxford University Press. 2006, С.203.

²¹ Gray K., Gray S.F. Land Law. 4th ed., Oxford University Press, 2006, С. 366.

²² Case of Kinch v Bullard 1999,

<http://caselawyer.blogspot.com/2012/03/kinch-v-bullard-1998-4-all-cr-650.html>

²³ Law of Property Act, 1989, http://www.opsi.gov.uk/acts/acts1989/Ukpga_19890034_en_1

²⁴ Megarry R., Wade H.W.R. The Law of Real Property, 5th ed. London, 1984, C. 404.

²⁵ Гражданский Кодекс Нидерландов, <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook033.htm>

²⁶ “Правовая система Нидерландов” под ред. В.В. Бойцовой и Л.В. Бойцовой, Изд. “Зерпало”, 1998г., цитируется в статье “Семейное право в Нидерландах”, <http://www.gollandia.com/pravo.htm>

Մարիամ Էվոյան

Հայ - ռուսական (սլավոնական) համալսարանի իրավունքի և քաղաքականության ինստիտուտի քաղաքացիական և քաղաքացիական դատավարության իրավունքի ամբիոնի ասպիրանտ

ԱՄՓՈՓՈՒՄ

Որոշ արտասահմանյան երկրներում ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի իրավական կարգավորման վերլուծություն:

Հոդվածը ուղղված է մի շարք օտար երկրներում ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի իրավական կարգավորման հետազոտմանը և յուրաքանչյուր առանձին երկրում նշված ինստիտուտի կարգավորման առանձնահատկությունների հայտնաբերմանը: Աշխատության հեղինակի կողմից դիտարկվել են նշված ինստիտուտի իրավական կարգավորումները Գերմանիայում, Ավստրիայում, Անգլիայում և Նիդեռլանդներում: Մասնավորապես, հեղինակի կողմից ուշադրության են արժանացել նշված երկրներում ինչպես համատեղ, այնպես էլ բաժնային սեփականության իրավական կարգավորման առանձնահատկությունները:

Սույն հոդվածի արդյունքում հեղինակի կողմից հայտնաբերվել են ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի իրավական կարգավորման ինչպես առանձին պետությունների բացառիկ հատկանիշները, այնպես էլ առանձին վերցված մի խումբ պետություններին պատկանող առանձնահատկությունները, ինչը իր հերթին կարող է հիմք հանդիսանալ հետագայում Հայաստանի Հանրապետությունում ընդհանուր սեփականության ինստիտուտի իրավական կարգավորման կատարելագործման համար:

Հիմնարար բառեր- ընդհանուր սեփականություն, համատեղ սեփականություն, բաժնային սեփականություն, առանձնահատկություններ, Գերմանիա, Ավստրիա, Անգլիա, Նիդեռլանդներ:

Mariam Evoyan

Graduate student of the Department of Civil and Civil Procedure Law and Policy Institute of the Russian-Armenian (Slavonic) University

SUMMARY

Analysis of legal regulation of common ownership institute in certain foreign countries.

The article deals with the legal regulation of the institute of common ownership in a number of foreign countries, detection of features of regulation of mentioned institute in each specific country. The author has considered the issues of legal regulation of the mentioned institute in Germany, Austria, England and the Netherlands. In particular, the author researched the specific features of legal regulation of both joint and common ownership in the mentioned countries.

As a result of this research the author has identified both exceptional features of legal regulation of the institute of common ownership in each specific country, and similarities in a group of specific countries, which could serve as a ground for further development of legal regulations of the institute of common ownership in the Republic of Armenia.

Keywords: co-ownership, common ownership, joint ownership, specific features, Germany, Austria, England, the Netherlands.