

На правах рукописи

ФИЛАТОВА УЛЬЯНА БОРИСОВНА

**Институт права общей собственности в странах романо-
германской правовой семьи
(Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России:
сравнительно-правовое исследование)**

Специальность 12.00.03 – Гражданское право; предпринимательское
право; семейное право; международное частное право

Автореферат диссертации на соискание ученой степени
доктора юридических наук

Москва – 2015

Работа выполнена на кафедре гражданского права Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия»

Научный консультант: Заслуженный деятель науки
Российской Федерации
доктор юридических наук, профессор
Андреев Владимир Константинович

Официальные оппоненты: **Блинков Олег Евгеньевич**
доктор юридических наук, профессор,
профессор кафедры гражданского права ФГБОУ
ВПО «Юго-Западный государственный
университет»

Серова Ольга Александровна
доктор юридических наук, профессор,
заведующая кафедрой гражданского права и
процесса ФГАОУ ВПО «Балтийский
федеральный университет имени Иммануила
Канта»

Щенникова Лариса Владимировна
доктор юридических наук, профессор,
заведующая кафедрой гражданского права
ФГБОУ ВПО «Кубанский государственный
университет»

Ведущая организация: **ФГБун «Институт государства и права
Российской академии наук»**

Защита состоится 9 декабря 2015 года в 14.00 часов на заседании диссертационного совета Д 170.003.02, созданного на базе Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по адресу: 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69, ауд. 910.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке и на сайте Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия».

Диссертация и автореферат размещены на официальном сайте Федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего образования «Российский государственный университет правосудия» по адресу <http://www.rgup.ru>

Автореферат разослан « ___ » _____ 2015 г.

Ученый секретарь
диссертационного совета

С. П. Ломтев

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы диссертационного исследования. Общая собственность – явление универсальное, свойственное всем правовым порядкам и во все времена. Общеизвестным в экономической науке считается утверждение, что если какой-либо объект или ресурс находится в состоянии общей или общинной собственности, то его пользователи будут стремиться извлечь из него как можно больше и потратить на поддержание его в рабочем состоянии как можно меньше, в результате чего общий ресурс начнет истощаться и деградировать. Экономическая неэффективность конструкции общей собственности не означает ее практической не востребуемости, напротив, анализ развития российского законодательства показывает расширение применения режима общей собственности за счет жилищной сферы, паевых инвестиционных фондов, долевого участия в строительстве многоквартирных домов, появления новых видов неделимых вещей, таких как единый недвижимый комплекс.

Проблемы, с которыми сталкиваются общие собственники в различных странах, одинаковы и объясняются схожестью человеческой природы. Многие правовые порядки имеют механизмы регулирования отношений общей собственности, учитывающие все те особенности коллективного действия, которые отмечаются экономистами. Эти механизмы складывались на протяжении нескольких веков и в окончательной редакции имеют почти полувековой опыт успешного применения. К таким можно отнести право общей собственности Германии, Австрии и Швейцарии.

Экономическая востребуемость правового режима общей собственности, невозможность отказаться от него на практике и, более того, расширение сферы его применения, предопределенность многих видов имущества выступать только как объект общей собственности выявили социально-экономическую проблему создания эффективного, детерминированного экономическими потребностями механизма правового и индивидуального регулирования отношений общей собственности в России посредством использования опыта иностранных государств.

Институт права общей собственности в России является одним из самых статичных правовых институтов, поскольку полностью основан на постулатах, разработанных еще римскими юристами, а нормы, регулирующие отношения общей собственности, содержательно почти не менялись во все периоды своего существования. Римские юристы относились к общей собственности как к кратковременной аномалии, поэтому российский правовой порядок общей собственности не ориентирован на длительные отношения, на защиту экономических интересов общих собственников.

В российском праве общей собственности существует множество проблем, связанных с несовершенством законодательства: в частности, неурегулированность правомочия управления общим имуществом,

приводящая к экономической неэффективности его использования; необходимость единогласного принятия решений о владении, пользовании и распоряжении в праве долевой собственности, порождающая невозможность принятия решений и многочисленные судебные споры; отсутствие правового регулирования договорных отношений между сосособственниками; игнорирование экономической неделимости вещи в процессе раздела или выдела доли; распределение бремени содержания общего имущества без учета его реального использования; императивность права преимущественной покупки; неопределенность момента прекращения отношений совместной собственности; непоследовательное разграничение права общей собственности на виды и проч. Кроме того, существуют и пробелы законодательного регулирования, а именно: отсутствие ответственности за злоупотребление правом общей собственности или неисполнение сосособственником своих обязанностей, вытекающих из обладания им долей; неурегулированность вопроса осуществления управленческих мероприятий в отношении общего имущества одним из сосособственников самостоятельно.

Рассмотрение судами дел по спорам, вытекающим из отношений общей собственности, изобилует проблемами применения норм права, что неоднократно приводило к нарушению прав человека и основных свобод и являлось предметом рассмотрения Европейским судом по правам человека.

Непреходящим предметом научных исследований во все времена были и остаются проблемы права общей собственности, однако многие из них так и не нашли надлежащего разрешения. Это связано в первую очередь с тем, что теория права общей собственности в России по большей части оперирует категориями, разработанными еще римскими юристами для обслуживания элементарных экономических отношений. Вместе с тем экономические отношения, лежащие в основе общей собственности, постоянно изменяются и усложняются. Доктрина не может всесторонне описать и объяснить все сложные формы взаимодействий участников отношений общей собственности и, соответственно, предложить законодателю эффективные правовые средства их урегулирования.

Для целей адекватного правового исследования теорию права общей собственности необходимо дополнить концепцией восприятия общности сосособственников как сложного объединения интегрированных общей целью сосособственников, характеризующегося наличием вещных и корпоративных отношений, что позволит в значительной степени пересмотреть устоявшиеся теоретические подходы и усовершенствовать механизм правового регулирования отношений общей собственности.

Иллюстрацией долговременной успешности применения принципов организации корпоративных отношений к отношениям общей собственности служит опыт иностранных государств, в первую очередь стран немецкоязычного правового круга. Выход за рамки национального видения права является главным требованием в развитии российского права на

современном этапе, отражает нарастающую тенденцию к интеграционным процессам и соответствует задачам, поставленным в Указе Президента РФ «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» от 18.07.2008 г. № 1108.

Наличие в правовых порядках Германии, Австрии, Швейцарии, Франции и России общих родовых признаков, обусловленных принадлежностью к романо-германской системе права, детерминирует успешность фрагментарной правовой аккультурации российского права общей собственности нормами права общей собственности европейских государств.

Таким образом, актуальность исследования как в теории, так и в практике очевидна, постановка и решение конкретных правовых задач в сравнительно-правовом аспекте придает выводам наряду с теоретико-методологическим и прикладное (функционально-инструментальное) значение.

Степень разработанности темы исследования. Изучение проблем теории и практики применения норм об общей собственности в отечественной литературе началось с конца XIX в. в трудах К. Анненкова, А. Бардского, Е. В. Васьковского, Д. И. Мейера, К. Неволина, К. Победоносцева. Дореволюционное законодательство отражало корпоративный аспект отношений общей собственности, вводя в главу об общей собственности соответствующие постановления относительно обществ, акционерных компаний и общинных земель, субъектами права собственности в которых являются юридические лица, например дворянское общество, община, а не совокупность лиц.

В советский период были осуществлены фундаментальные теоретические разработки института общей собственности, имеющие непреходящее значение. Среди научных работ, внесших особый вклад в развитие института общей собственности, необходимо назвать работы М. В. Зимелевой «Общая собственность в советском гражданском праве» (1941 г.), Р. П. Мананковой «Правоотношение общей долевой собственности граждан по советскому гражданскому законодательству» (1977 г.), В. Ф. Маслова «Вопросы общей собственности в судебной практике» (1963 г.), Ш. Тагайназарова «Общая долевая собственность в советском гражданском праве» (1966 г.). Для данного периода развития взглядов и представлений об общей собственности характерно наличие большого количества монографических работ, направленных в первую очередь на исследование и определение базовых понятий теории общей собственности, таких как правовая природа доли, природа отношений между сособственниками, правовая природа права преимущественной покупки и т. д. В монографии М. В. Зимелевой присутствуют элементы применения сравнительно-правового метода исследования, но иностранный опыт автором рассматривался через призму идеологического восприятия как чуждый советскому правопорядку.

Говоря о современном состоянии теории права общей собственности, следует отметить, что на уровне монографических и диссертационных работ

исследованию проблем права общей долевой собственности в целом посвятили свои труды: В. А. Белов, К. И. Скловский, Е. А. Суханов, А. П. Фоков.

Значительная часть исследований направлена на частные проблемы общей собственности: например, на отдельные виды общей собственности, долевую собственность (Б. Г. Гончикнимаева, Р. П. Козлов, О. Г. Козьменко, Л. М. Минкина, П. Н. Тютюник), совместную собственность (Е. В. Кецко, Т. Ю. Синельникова, А. В. Слепакова); на преимущественное право покупки (Н. В. Зубарева, И. И. Кубарь, Л. В. Кузнецова, Л. Ю. Леонова, Р. Е. Пивовар, М. В. Субботин, А. А. Онина); на отдельные виды долевой собственности, в частности, общую долевую собственность на общее имущество в многоквартирном доме (О. И. Власова, Б. М. Гонгалло, П. В. Крашенинников, С. И. Сулова, В. А. Фогель, Е. А. Чефранова), долевое участие в строительстве (О. Л. Капица, Е. В. Резцова, О. Ю. Тархова, А. Г. Щербинин), особенности осуществления права общей собственности на отдельные объекты недвижимого имущества (Т. В. Глинщикова, Д. И. Попов, И. В. Кундухова, Н. Н. Сабирзянова).

Проблемы общей собственности как теоретического, так и практического характера нашли свое освещение в старой немецкой литературе, в трудах таких ученых, как Г. Бухда, О. Гирке, К. Энглендер, К. Козак, П. Ливер, Х. Хааб. Среди работ современных иностранных авторов необходимо в первую очередь назвать исследования, которые посвящены теоретическим и практическим проблемам права собственности в целом: «Принципы вещного права и собственности» (2007 г.) Х. Рейя, «Вещное право» (2010 г.) Х. Прюттинга, «Вещное право» (2011 г.) Я. Вильгельма, «Вещное право» (2008 г.) К. Шрайбера, «История австрийского частного права» (2008 г.) У. Флоссманн, «Вещное право» (2011 г.) Х. Бёма. Проблему права долевой собственности разрабатывали Р. Шнорр («Долевая общность (§§ 741–758 ГГУ)», 2004 г.), Б. Шнайдер («Швейцарское право долевой собственности», 1973 г.); праву совместной собственности особое внимание уделил Р. Кунц в работе «О правовой природе совместной общности: поиск теоретической конструкции» (1963 г.). Отдельными проблемами права долевой собственности занимались: К. Йенер («Избранные проблемы возникновения, передачи и обременения доли в праве общей долевой собственности», 2006 г.), К. Хильбрандт («Долевая общность – исследование правовой структуры доли», 2002 г.), О. Хаусляйтер и В. Шульц («Распределение совместно нажитого имущества при разводе», 2011 г.). Данные исследования содержат элементы сравнительного правоведения, но они ориентированы на страны Европейского союза.

Таким образом, проблемы применения российского института права общей собственности были рассмотрены в отечественной цивилистике всесторонне, но без использования сравнительно-правового метода. Исследование названных отношений в сравнительно-правовом аспекте

позволяет восполнить теоретический пробел и удовлетворить потребности практики.

Объект исследования представляет собой имущественные отношения, возникающие по поводу права общей собственности.

Предмет исследования включает в себя нормы российского, немецкого, французского, швейцарского и австрийского права, составляющие институт права общей собственности; положения российской и зарубежной доктрины права общей собственности и правоприменительной практики.

Цель диссертационной работы заключается в выявлении совокупности теоретических положений, образующих концепцию общей собственности и восполняющих в данной части теорию вещного и корпоративного права.

Для достижения сформулированной цели в диссертационном исследовании поставлены следующие взаимосвязанные исследовательские **задачи**:

- выявление теоретических положений, образующих концепции права общей собственности в России и странах Европы;
- исследование российской и иностранной доктрины общей собственности, объясняющей суть понятия «доля», природу отношений между сособственниками;
- установление критериев разграничения права общей собственности на виды и выявление сущностных особенностей совместной собственности;
- сравнение содержания права общей долевой собственности в России и странах Европы;
- определение особенностей осуществления права общей собственности в России и странах Европы, а именно: пользования общим имуществом, распределения расходов по содержанию общей вещи, согласования условий договора о порядке владения, пользования и распоряжения общей вещью и принятия других решений, распоряжения долей, управления общей вещью;
- сравнительно-правовое исследование способов прекращения права общей долевой собственности;
- формулирование и обоснование рекомендаций по совершенствованию российского законодательства об общей собственности.

Методологическая основа исследования состоит в использовании общенаучных (диалектика, анализ и синтез, абстрагирование и конкретизация) и частнонаучных методов исследования, в первую очередь сравнительно-правового, а также формально-юридического, технико-юридического, правового моделирования, историко-правового, метода анализа документов.

Эмпирическая база исследования представляет собой результаты изучения нормативных правовых актов Российской Федерации (19); норм международного права, нормативных правовых актов, судебных актов Германии, Швейцарии, Австрии и Франции за период с 1936 по 2011 г. (34); решений Европейского суда по правам человека за период с 1980 по 2011 г.

(9); актов Конституционного Суда РФ за период с 2000 по 2011 г. (8); актов арбитражных судов и судов общей юрисдикции за период с 1980 по 2014 г. (5 постановлений Пленумов Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ, 6 определений, 8 постановлений Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ, 3 обзора судебной практики, 32 постановления федеральных окружных арбитражных судов, 4 постановления арбитражных апелляционных судов, 5 определений судебных коллегий областных судов, 2 решения районных судов); исторических источников права (Свод законов гражданских Российской империи, гражданские кодексы РСФСР 1922 и 1964 гг. и др.).

Теоретическая основа исследования состоит из положений:

– общей теории права и отраслевых юридических наук (Н. Г. Александров, С. С. Алексеев, В. Н. Протасов, В. В. Ершов, Д. А. Керимов, С. Ф. Кечекьян, Н. М. Коркунов, В. В. Лазарев, А. В. Малько, М. Н. Марченко, Н. И. Матузов, В. И. Червонюк и др.);

– теории гражданского права и гражданских правоотношений (Т. Е. Абова, В. К. Андреев, Л. В. Андреева, К. Н. Анненков, В. А. Белов, Е. В. Богданов, Е. Е. Богданова, М. И. Брагинский, С. Н. Братусь, Е. В. Вавилин, Е. В. Васьковский, Ю. С. Гамбаров, В. П. Грибанов, О. С. Иоффе, Я. А. Канторович, О. А. Красавчиков, Е. А. Крашенинников, В. В. Лисицын, А. Л. Маковский, В. П. Мозолин, К. Неволин, К. П. Победоносцев, Н. Н. Пахомова, Е. А. Суханов, В. А. Тархов, А. П. Фоков, Р. О. Халфина, Г. Ф. Шершеневич, В. Ф. Яковлев и др.);

– теории собственности (М. М. Агарков, Т. Е. Абова, В. А. Белов, Е. В. Богданов, М. И. Брагинский, В. В. Витрянский, В. П. Голевинский, Б. М. Гонгалов, Н. Д. Егоров, Л. Г. Ефимова, С. А. Зинченко, Л. А. Кассо, О. А. Красавчиков, Д. И. Мейер, И. Б. Новицкий, Л. А. Новоселова, В. Ф. Попондопуло, М. А. Рожкова, В. С. Сарбаш, О. М. Свириденко, О. А. Серова, Е. А. Суханов, В. С. Толстой, Ю. К. Толстой, И. Н. Трепицын, Е. А. Флейшиц, В. А. Хохлов, Р. О. Халфина, Л. В. Щенникова и др.);

– о праве собственности (В. К. Андреев, Д. М. Генкин, В. П. Камышанский, В. П. Мозолин, К. И. Скловский, С. А. Хохлов, Л. В. Щенникова и др.);

– об общей собственности (В. А. Белов, О. Е. Блинков, М. В. Зимилева, В. Ф. Маслов, И. В. Маркова, Р. П. Мананкова, Л. М. Минкина, В. Н. Литовкин, К. И. Скловский, Ш. Тагайназаров, П. Н. Тютюник, Е. А. Чефранова, А. П. Фоков и др.);

– о сравнительном правоведении (Х. Бехруз, П. Винклер фон Моренфельс, Х. Кётц, В. В. Кожевников, Х. Кох, В. И. Лафитский, У. Мангус, М. Н. Марченко, К. Осакве, А. Х. Саидов, А. А. Тилле, Ю. А. Тихомиров, К. Цвайгерт, А. Э. Черноков, Г. В. Швеков);

– о гражданском праве зарубежных государств (В. В. Безбах, В. Н. Захватаев, И. А. Зенин, Ю. Г. Матвеев, В. П. Мозолин, В. А. Савельев,

Т. В. Тепляшин, А. П. Фоков, Р. О. Халфина, Б. Л. Хаскельберг, В. М. Шумилов и др.);

– зарубежных авторов (Ф. Баур, Е. Беккер, Х. Бем, М. Биндер, Г. Бухда, Р. Веслер, Я. Вильгельм, П. Вуарен, Ж. Губо, Е. Доссмани, А. Илледитс, К. Козак, Х. Козиол, О. Гирке, Р. Кройтмайер, Р. Кунц, П. Ливер, Х. Прюттинг, О. Райх-Рорвиг, Х. Рей, А. Тур, Х. Фабер, У. Флосманн, Н. Хааб, К. Хильбрандт, Б. Шнайдер, Р. Шнорр, К. Энглендер и др.).

Новизна диссертационного исследования заключается в обосновании совокупности теоретических положений, образующих целостную научную теорию правовой концепции отношений общей собственности, учитывающей современные тенденции развития права, доктрины и правоприменительной практики в России и странах Европы, относящихся к романо-германской правовой семье.

В диссертации:

- отмечены подходы в российской и иностранной юридической доктрине к установлению юридической природы отношений общей собственности, на которых основаны модели регулирования отношений общей долевой собственности в России и странах романо-германской правовой семьи;

- определены критерии разграничения права общей собственности на виды и выявлены существенные особенности совместной собственности;

- проведен сравнительный анализ содержания права общей долевой собственности в России и странах Европы;

- представлены особенности осуществления права общей собственности в России и странах Европы, а именно: пользования общим имуществом, распределения расходов по содержанию общей вещи, согласования условий договора о порядке владения, пользования и распоряжения общей вещью и принятия других решений, распоряжения долей, управления общей вещью;

- установлены особенности применения способов прекращения права общей долевой собственности;

- обоснованы и сформулированы рекомендации по совершенствованию российского законодательства об общей собственности.

Положения, выносимые на защиту:

1. В европейских правовых порядках выявлены две модели правового регулирования отношений общей долевой собственности, основанные на различных доктринальных подходах: индивидуалистической концепции и концепции общности.

Индивидуалистическая концепция рассматривает отношения общей долевой собственности только как вещные, приравнивая сособственника к индивидуальному собственнику и распространяя принцип абсолютности права собственности на право общей собственности. Порядок владения, пользования и распоряжения вещью в целом и доли в частности построен по образцу собственности одного субъекта, то есть для осуществления

правомочий собственности по отношению к вещи в целом необходимо выразить общую единую волю, а для распоряжения своей долей достаточно воли одного сособственника. Долевая собственность рассматривается не как общее право, а как система независимых прав сособственников на доли, которые в их совокупности образуют одно право.

Концепция общности характеризуется регулированием процесса существования общности, осуществляющей право собственности в отношении общего объекта, а не права собственности отдельного сособственника на общую вещь и на долю в ней, то есть рассматривает общность сособственников как квазюридическое лицо.

2. Диссертантом установлено, что особенностями правового регулирования отношений общей долевой собственности, основанного на индивидуалистической концепции, являются: применение принципа единогласия в принятии решений и *ius prohibendi*, принадлежащее каждому из сособственников; императивность правового регулирования; невозможность адекватного прекращения отношений общей собственности в случае недостижения согласия между сособственниками, а также невозможность принудительного прекращения права общей долевой собственности в случае злоупотребления правом общей долевой собственности или неисполнения обязанностей.

Особенностями правового регулирования, основанного на концепции общности, являются: применение принципа большинства с предоставлением меньшинству права на оспаривание решений общности в судебном порядке и закреплением возможности осуществлять управленческие мероприятия одному из сособственников самостоятельно, руководствуясь общими интересами; диспозитивное правовое регулирование отношений между сособственниками и стимулирование индивидуального договорного регулирования; регулирование прекращения общности с максимальным учетом интересов всех сособственников, в том числе и временный запрет раздела общего имущества в общих интересах, а также возможность требовать исключения из общности собственника, не исполняющего свои обязанности или злоупотребляющего правом.

3. Осуществлено разграничение правового статуса участников права общей совместной и общей долевой собственности, обусловленное тем, что отношения общей совместной собственности представляют собой общность лиц, а общей долевой – общность имущества. Участники общей совместной собственности, во-первых, не могут быть заменены, во-вторых, представляют собой во внешних отношениях единое целое, очевидное для окружающих, поэтому условно приравниваются к одному субъекту права.

Правовой статус долевых сособственников характеризуется тем, что каждый сособственник обладает правомочиями в общем едином праве, следовательно, имеет свой голос и индивидуальную сферу в виде распоряжения своей долей. Цель регулирования отношений долевой собственности заключается в создании условий по максимально

эффективному использованию сособственниками общей вещи, чему наиболее адекватен режим мнения большинства сособственников по вопросам оперативного, эффективного управления и качественного использования имущества, а не учета мнения каждого сособственника. Только совокупность долей представляет собой полное право, поэтому отчуждение общего имущества осуществляется в соответствии с единогласно выраженной волей. Понимание общности долевых собственников как общности имущества допускает изменение субъектного состава.

4. Общая долевая собственность характеризуется наличием общего права, представляющего собой систему прав (долей), принадлежащих нескольким лицам, на единый объект. Каждый конкретный сособственник владеет долей в едином праве, которая по своему содержанию не равна праву в целом или праву индивидуальной собственности. Нетождественность содержания права в целом доле в праве доказывается тем, что существуют правомочия, для осуществления которых не достаточно только доли, а необходимо объединение всех долей, то есть единство права. В отечественном правопорядке это владение, пользование и распоряжение вещью в целом, раздел общего имущества, выдел доли. В праве Германии, Австрии, Швейцарии и Франции это изменение целевого назначения вещи и распоряжение вещью в целом. Доля в праве порождает возможности, которые составляют индивидуальную сферу сособственника, в том числе распоряжение долей, пользование частью вещи пропорционально доле либо в определенный период времени. Распоряжение долей в праве составляет не только индивидуальную сферу сособственника, поскольку любое распоряжение затрагивает интересы всех сособственников.

5. Правовая общность определяется в работе как объединение лиц без образования юридического лица. Члены правовой общности являются обладателями одинаковых прав и обязанностей и несут ответственность перед третьими лицами.

6. Выявлены критерии классификации правовых общностей в европейских правопорядках: по основаниям образования (законные и договорные); по виду общих прав (вещные, обязательственные, интеллектуальные и корпоративные); по особенностям осуществления общих вещных прав (долевые и совместные).

7. Определены два вида правовых общностей в Германии и Швейцарии. Первый вид – это правовые общности, не обладающие признаками юридического лица: имущественная общность супругов, общность наследников, долевая общность. Второй вид – общности, обладающие признаками юридического лица: личное товарищество, товарищество коммандитистов и коллективное товарищество, общность собственников помещений в многоквартирных домах.

Товарищества самостоятельно приобретают права и обязанности, выступают истцом и ответчиком в суде; предусмотрена уголовно-правовая защита чести товарищества. Но внутренние отношения товарищей

представляют собой отношения, основанные на совместной собственности, товарищи несут субсидиарную ответственность за долги товарищества. Как такое товарищество может приобретать права под собственным наименованием, но эти права принадлежат совместно всем товарищам.

Конструкция общности собственников помещений в многоквартирном доме имеет больше признаков юридического лица, чем товарищества, что проявляется: 1) в наличии организационного единства; 2) в стабильности правового статуса нового участника общности и правового положения общности, поскольку порядок пользования и управления распространяется на будущего приобретателя доли, то есть общность не зависит от отдельного собственника; 3) в несении ответственности перед третьими лицами в сфере управления и пользования общим имуществом. Общность не является носителем прав: поскольку право собственности принадлежит собственникам, реализация конкретных прав остается за ними, а указанные корпоративные признаки не приводят к прекращению правовой компетенции отдельного собственника.

8. Представлена универсальная тенденция к обособлению собственников в особую группу участников гражданских правоотношений. Степень обособления может оформляться приданием: 1) статуса юридического лица (Австрия), 2) статуса квазюридического лица (Германия, Швейцария), то есть общности лиц, не имеющей статуса юридического лица, но обладающей частичной правосубъектностью и способностью выступать истцом и ответчиком в суде по делам, связанным с управлением общим имуществом.

9. Под гражданским правовым сообществом предложено понимать «неправосубъектное целевое объединение лиц, обладающих общим правом (вещным, обязательственным, корпоративным) на определенное имущество, участие в котором не прекращает собственных правомочий участников, но является предпосылкой наиболее эффективной реализации права каждого из участников с учетом его коллективного характера». К признакам такого сообщества относятся: единая цель создания, наличие организационного единства, возложение ответственности по обязательствам сообщества на его членов, обладание участниками сообщества общим правом, специфика которого определяет особенности в принятии решения по его реализации.

10. Установлено, что в праве общей долевой собственности европейских государств принятие решений о пользовании и управлении общей вещью осуществляется на основании решения большинства, что позволяет членам общности договориться и обуславливает необходимость участия в обсуждении общих дел. Единогласное принятие решений ограничено вопросами распоряжения общей вещью, изменения ее целевого назначения.

В российском праве общей долевой собственности принцип единогласия применяется для решения любых вопросов, касающихся владения, пользования и распоряжения общей вещью.

Обосновано сохранение принципа единогласия в российском праве общей долевой собственности только для решений, касающихся распоряжения вещью в целом, изменения ее целевого назначения.

В результате проведенного исследования предложено изложить п. 1, 2 ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации в следующей редакции:

«1. Порядок владения и пользования общим имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется на основании соглашения между сособственниками, которое считается принятым, если за него проголосовало большинство участников долевой собственности. Большинство устанавливается исходя из размера долей участников. Если установленный порядок владения и пользования общим имуществом явно ущемляет права лица, голосовавшего против, но оставшегося в меньшинстве, такое лицо вправе обратиться в суд об изменении соглашения о владении и пользовании общей вещью.

2. При невозможности принятия соглашения о порядке владения и пользования большинством голосов порядок владения и пользования устанавливается судом».

11. В праве Германии, Австрии, Швейцарии и Франции выявлены нормы, регулирующие управление общим имуществом. Под управлением понимаются осуществляемые в интересах всех сособственников и не требующие особых затрат действия, необходимые для содержания и поддержания потребительских качеств имущества, а также направленные на его улучшение и изменение его целевого назначения. Управленческие мероприятия подлежат строгой классификации (Германия и Австрия – обычное и чрезвычайное управление; Швейцария – необходимые действия по управлению, срочные, обычные, важные и строительные управленческие мероприятия; Франция – меры, направленные на сохранение имущества, срочные меры, иные действия в общих интересах). В зависимости от вида управленческих решений для их принятия применяется принцип либо большинства, либо единогласия.

Обоснована необходимость унификации гражданского законодательства России с правом указанных государств в этой части и возможность имплементации российского права нормами об управлении общим имуществом, обусловленной невозможностью охватить все возможные действия сособственника классической триадой правомочий собственности.

12. В праве общей долевой собственности иностранных государств закреплена возможность одного из сособственников осуществлять самостоятельные действия по управлению общей вещью как срочного, чрезвычайного характера, направленные на спасение имущества от гибели, повреждения, так и планового характера, направленные на поддержание целевого назначения имущества и сохранения его ценности. Распределение расходов, связанных с совершением указанных выше действий, может осуществляться как после их совершения, так и до. Реализация мероприятий

не ставится в зависимость от одобрения их другими сосособственниками. Совершая самостоятельные действия в отношении всей вещи в целом, сосособственник может действовать только в общих интересах.

В результате проведенного исследования предложено изложить п. 3 ст. 247 Гражданского кодекса Российской Федерации в следующей редакции:

«Каждый участник долевой собственности может осуществлять действия, необходимые для сохранения вещи или поддержания ее полезных свойств и стоимости, без согласия других участников до тех пор, пока сосособственник видит в этом необходимость. Расходы на осуществление указанных мероприятий возмещаются остальными участниками долевой собственности по правилам, предусмотренным ст. 249 настоящего Кодекса, или по иным правилам, установленным сосособственниками».

13. Установлен диспозитивный характер права общей долевой собственности в Германии, Австрии и Швейцарии. Средством индивидуального регулирования выступает договор, который в случае регистрации его условий в поземельной книге распространяет свое действие и в отношении правопреемников лиц, его заключивших. Договор регулирует пользование и управление общим имуществом, порядок и способ принятия решений, касающихся владения и пользования имуществом; порядок несения расходов по содержанию общей вещи; действия по сохранению имущества, которые вправе осуществлять любой из сосособственников без предварительного согласия остальных сосособственников; применение преимущественного права покупки; прекращения отношений общей долевой собственности и т. д.

Обосновано расширение диспозитивности регулирования в российском правопорядке общей долевой собственности с закреплением обязательности зарегистрированных как обременения договорных условий в отношении недвижимого имущества для правопреемников.

14. Выявлено, что особое внимание европейское законодательство уделяет процедуре прекращения отношений общей долевой собственности. Приоритетное прекращение общности производится путем раздела общей вещи в натуре, если это возможно приемлемым способом, то есть когда общий предмет или несколько предметов могут без уменьшения стоимости быть разделены на части, соответствующие долям участников. Если общую вещь вообще нельзя разделить или невозможно разделить без значительного уменьшения стоимости, то любой сосособственник может требовать судебной продажи и распределения вырученных средств между участниками. Право требовать раздела или выдела доли может быть ограничено на определенный срок соглашением сторон; кроме того, суд своим решением по заявлению одного из сосособственников может приостановить процесс раздела в связи с особой заинтересованностью в данный момент одного из сосособственников в использовании общего имущества. Если стороны согласны на физическое деление в неравных частях, то возможно назначение денежной компенсации.

Распределение равных долей вещи между участниками производится по жребию.

Обоснована необходимость изменения установленного ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации порядка прекращения отношений общей долевой собственности.

С учетом потребностей судебной практики и анализа положительного зарубежного опыта предложено изложить ст. 252 ГК РФ «Прекращение отношений общей долевой собственности» в следующей редакции:

«1. Имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними, если иное не предусмотрено законом.

2. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества, если иное не предусмотрено законом.

3. При недостижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества или установления способа и условий раздела общего имущества.

Если выдел доли в натуре не возможен приемлемым способом или не допускается законом, выделяющийся собственник по его выбору имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности с их согласия либо на предоставление ему права вещной выдачи (п. 3 ст. 305).

Если раздел общего имущества в натуре невозможно осуществить приемлемым способом или не допускается законом, оно подлежит продаже, с дальнейшим распределением между сособственниками денежных средств пропорционально принадлежащим им долям.

4. Несоразмерность имущества, выделяемого в натуре участнику долевой собственности на основании настоящей статьи, его доле в праве собственности устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией с согласия как выделяющегося участника долевой собственности, так и компенсирующих несоразмерность выделенной доли.

5. Сособственник утрачивает долю в праве собственности на движимое имущество с момента получения компенсации, а долю в праве собственности на недвижимое имущество – с момента государственной регистрации перехода доли к остальным собственникам».

15. Обосновано, что отношения общей долевой собственности носят длящийся характер, поэтому важны гарантии бесконфликтного существования сособственников. Для лиц, добросовестно и разумно осуществляющих свое право, законодательством Германии, Австрии и Швейцарии установлена возможность требовать прекращения права собственности сособственника, злоупотребляющего своим правом (создающего невыносимые условия для общего владения и пользования вещью), уничтожающего или портящего общее имущество, уклоняющегося

от несения бремени содержания общего имущества, чем существенно нарушаются права иных собственников. Решение о применении такой меры ответственности выносится судом на основании решения собственников, принятого большинством голосов. Если собственников всего двое, то обратиться в суд может любой из них.

Обоснована возможность имплементации аналогичной нормы в российском праве общей долевой собственности и предложено дополнить ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации следующими пунктами:

«6. Если участник долевой собственности систематически не исполняет свои обязанности, связанные с содержанием имущества, допуская его ухудшение и разрушение, или злоупотребляет своим правом, создавая невыносимые условия для владения и пользования общим имуществом, остальные участники долевой собственности вправе предупредить собственника о необходимости устранить нарушения, а если они влекут разрушение общего имущества – также назначить собственнику разумный срок для его ремонта.

7. Если собственник после предупреждения продолжает нарушать права и интересы других собственников, создавать невыносимые условия для совместного владения и пользования общим имуществом, уклоняться от несения бремени содержания общего имущества, уничтожать или портить его либо без уважительных причин не произведет необходимый ремонт, суд по иску собственников может принять решение о продаже с публичных торгов доли в общем имуществе с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения. Решение об обращении в суд с иском о продаже доли с публичных торгов принимается большинством всех участников долевой собственности. В случае если собственников всего двое, с иском в суд вправе обратиться любой из них».

16. Установлено, что российское законодательство и законодательство европейских государств имеют принципиально разные подходы к распределению расходов по содержанию общего имущества.

Европейское законодательство ориентировано на принцип пропорциональности доли в общей собственности бремени расходов по содержанию имущества. В случае невозможности использования или неравного пользования общим имуществом этот ключ распределения расходов может быть изменен как по решению всех собственников, так и по решению суда (в случае невозможности принятия решения общим собранием). Право требовать пересмотра механизма распределения расходов не может быть ни изменено, ни отменено соглашением между собственниками.

Российское право и судебная практика отталкиваются от единственного формального критерия размера доли. Обоснована возможность имплементации нормы, закрепляющей право собственника требовать пересмотра распределения расходов с учетом объема и возможности

пользования общим имуществом. Предложено дополнить ст. 249 ГК РФ следующим положением: «Если в силу конструктивных особенностей имущества, находящегося в общей долевой собственности, собственник лишен возможности пользования какой-либо его частью или объем использования общего имущества незначителен по сравнению с другими собственниками, размер участия такого собственника в издержках по содержанию и сохранению, в том числе связанных с уплатой налогов и сборов, подлежит уменьшению».

Пункт 2 ст. 39 ЖК РФ изложить в следующей редакции: «Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Если в силу конструктивных особенностей имущества, находящегося в общей долевой собственности, собственник лишен возможности пользования какой-либо его частью или объем использования общего имущества незначителен по сравнению с объемом использования другими собственниками, размер его участия в издержках по содержанию и сохранению, в том числе связанных с уплатой налогов и сборов, подлежит уменьшению».

17. Тенденции развития права общей собственности в странах романо-германской правовой семьи свидетельствуют о дальнейшем развитии корпоративной концепции общей собственности. Рассмотрение общности сособственников через призму конструкции юридического лица, приравненной к квазиюридическому лицу (Германия, Швейцария), а в Австрии – к юридическому лицу, наиболее наглядно демонстрирует эту тенденцию. Развитие российского гражданского права в аспекте сближения с правом Евросоюза убедительно показывают уже вступившие в силу изменения ГК РФ в части признания гражданско-правового сообщества.

В значительной степени вбирает в себя европейский опыт правового регулирования отношений общей собственности Проект изменений ГК РФ. Так, в частности, в Проекте введены новые правовые нормы, ранее неизвестные российскому законодательству, об общей собственности, среди которых, прежде всего, право внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество условий соглашения о владении и пользовании недвижимой вещью и право вещной выдачи.

Теоретическая значимость положений и выводов диссертации заключается в том, что они дополняют и развивают гражданско-правовую теорию права общей собственности, касающуюся концептуальных положений об отношениях общей собственности (о концепциях права общей долевой собственности, о правовой природе отношений общей долевой собственности и общей совместной собственности, о понятии общности долевых собственников и их видах, о понятии «гражданско-правовое сообщество», классификации правоотношений общей собственности, об особенностях осуществления правомочий общей собственности, о порядке

принятия решений, о регулировании договорных отношений между собственниками, о возможности дробления доли на части, о правовом положении владельца незначительной доли, о прекращении отношений общей собственности).

Практическая значимость диссертации состоит в том, что полученные в ходе исследования выводы и сформулированные на их основе практические предложения могут послужить теоретической базой для совершенствования законодательства и правоприменительной практики, проведения экспертиз нормативных правовых актов, использоваться в учебном процессе и юридической практике.

Апробация работы и внедрение результатов исследования. Основные теоретические положения и выводы, научно-практические и законодательные предложения изложены в опубликованных работах, а также докладах, сообщениях на научных, научно-практических конференциях: международных (Иркутск, 7–8 октября 2010 г.; Уфа, 21 февраля 2011 г.; Барнаул, 4–5 марта 2011 г.; Иркутск, 29–30 июня 2011 г.; Иркутск, 12 ноября 2011 г.; Новосибирск, 3 мая 2012 г.; Иркутск, 13–14 апреля 2012 г.; Иркутск, 29–30 июня 2012 г.; Красноярск, 25–26 июня 2012 г.; Иркутск, 26 ноября 2012 г.; Караганда, 12 декабря 2012 г.; Уфа, 23 января 2013 г.; Штутгарт, 18–19 февраля 2013 г.; Иркутск, 20–21 июня 2013 г.; Казань 14–15 апреля 2014 г.; Астана, 29–30 августа 2014 г.; Москва, 25–27 ноября 2014 г.); всероссийских (Иркутск, 19 ноября 2010 г.; Иркутск, 13–14 октября 2011 г.; Тамбов, 20 апреля 2012 г.; Саратов, 1–2 июня 2012 г.; Москва, 28–29 апреля 2012 г.; Киров, 7 декабря 2012 г.; Иркутск, 19 марта 2013 г.; Москва, 9 апреля 2013 г.; Иркутск, 23–24 мая 2014 г.).

Выводы диссертационного исследования использовались при решении вопросов, связанных с применением норм, регулирующих особенности осуществления права общей долевой собственности и отдельных его видов, Четвертым арбитражным апелляционным судом РФ; Верховным судом Республики Тыва; Верховным судом Республики Бурятия; использованы в научно-консультативном совете при Федеральном арбитражном суде Восточно-Сибирского округа; в экспертной работе в Конституционном совете Республики Казахстан по делу о признании неконституционной нормы п. 6 ст. 220 Гражданского кодекса Республики Казахстан, Верховном суде Республики Казахстан.

Эмпирическая и теоретическая база для исследования была собрана в процессе стажировок в ведущих научных и образовательных центрах, а также в высших органах судебной власти Российской Федерации. Среди них, в частности:

- Верховный Суд Российской Федерации (г. Москва, Россия, 2013 г.);
- Кёльнский университет (г. Кёльн, Германия, 2011 г.);
- Университет Людвиг-Максимилиана (г. Мюнхен, Германия, 2013 г.);
- Зальцбургский университет (г. Зальцбург, Австрия, 2013 г.);
- Бернский университет (г. Берн, Швейцария, 2013 г.).

Выводы диссертации использованы в учебном процессе при чтении лекций и проведении практических занятий по курсам «Гражданское право». Разработаны магистерские учебные курсы «Вещное право: проблемы теории и практики», «Теоретические и практические проблемы осуществления сделок с недвижимым имуществом», при подготовке магистрантов в процессе научного руководства, проведении занятий по проблемам вещного права на факультете повышения квалификации судей судов общей юрисдикции и арбитражных судов Российского государственного университета правосудия.

Структура диссертации. Работа состоит из введения, четырех глав, включающих 11 параграфов, заключения и библиографического списка.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во введении обосновывается актуальность избранной темы, анализируется степень ее разработанности, определяются цели и задачи, раскрываются методологические и теоретические основания исследования, демонстрируется научная новизна, описывается теоретическое и практическое значение выносимых на защиту выводов и формулируются сами эти выводы.

Первая глава «Институт права общей собственности в России и странах Европы: понятие, виды, концепции» имеет целью составить общее представление о структуре и видах правоотношений, относимых к общей собственности в России и за рубежом. Определены источники правового регулирования исследуемых отношений, а также причины формирования правил регулирования общей собственности в названных странах. *Первый параграф «Моделирование права общей собственности в России и странах романо-германской правовой семьи»* нацелен на анализ основных принципов регулирования общей собственности, разработанных в исследуемых правовых порядках.

Римскими юристами были разработаны принципы правового регулирования отношений общей собственности, в основе которых лежал тезис об абсолютности права собственности. Римский правовой порядок общей собственности построен по образцу собственности индивидуальной, что проявляется в необходимости единогласного решения вопросов владения, пользования, распоряжения вещью.

Российское право общей собственности дореволюционного, советского и современного периодов основывалось на римской индивидуалистической модели правового регулирования отношений общей собственности. Анализ истории развития данного института в России свидетельствует о его количественной динамике. Однако серьезному изменению нормы, регулирующие отношения общей собственности, в России не подвергались.

В данном параграфе рассмотрено новое для российского законодательства понятие – единый недвижимый комплекс (далее – ЕНК), который характеризуется следующими признаками: комплекс вещей (а не прав), как движимых, так и недвижимых; вещи объединены общим целевым

назначением, а потому связаны между собой физически, технологически или размещены на общем земельном участке. Неоправданно включение законодателем в легальное определение ЕНК признака государственной регистрации права как на единый объект, поскольку это создаст трудности для судей по делам об обжаловании отказа в государственной регистрации права на ЕНК и не соответствует признакам недвижимого имущества, перечисленным в ст. 130 ГК РФ. Предлагается следующая редакция ст. 133.1 ГК РФ: «Недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс — совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке.

Право собственности на совокупность указанных объектов в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество подлежит регистрации в целом как на одну недвижимую вещь.

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах».

Развитие института права общей долевой собственности в Германии берет свое начало с Гражданского уложения Пруссии 1794 г., которое уже закрепляло принятие решений большинством голосов, ответственность за неисполнение обязанности по содержанию имущества, регулирование правомочия управления общей вещью. Германское гражданское уложение 1896 г. восприняло опыт предшествующего нормативного правового акта, но при этом произвело дифференциацию правового регулирования. Отношения общей собственности, относящиеся к реализации сособственниками вещных правомочий, регулируются нормами вещного права; управление общей вещью, порядок принятия решений, прекращение отношений общей собственности регулируются обязательственным правом, с применением в субсидиарном порядке правовых норм, регулирующих статус союзов.

Гражданский кодекс Швейцарии в построении концепции правового регулирования учел не только римские нормы, но и опыт соседних государств, в первую очередь Германии. Помимо этого, в 50–60-е гг. XX в. институт общей собственности был подвергнут глобальной ревизии, целью которой было устранение выявленных в процессе существования института недостатков и подготовка фундамента для развития института общей долевой собственности на многоквартирные дома.

Всеобщий Гражданский кодекс Австрии регулирует отношения общей собственности, учитывая их не только вещную, но и корпоративную природу.

Общая собственность во французском праве урегулирована весьма лаконично, но вместе с тем имеет исторически подробную и не утратившую актуальность и сегодня дифференциацию.

Второй параграф первой главы «Концепции права общей долевой собственности: «индивидуалистическая концепция» и «концепция общности» направлен на обоснование существования двух концепций, которые сложились, с одной стороны, под влиянием римского права, с другой – немецких обычаев и традиций, и выявление их отличительных особенностей.

Индивидуалистическая концепция приравнивает не только саму общность, но и собственника доли к положению единоличного собственника. Главным признаком индивидуалистического подхода регулирования отношений общей собственности является принцип единогласия, заложенный в основу принятия решений, касающихся осуществления всех правомочий собственности и *ius prohibendi* (право налагать запрет), которое принадлежит каждому участнику. Запрет носит абсолютный характер, распространяется на любые решения и судебному обжалованию не подлежит.

Данная концепция понимания долевой собственности была характерна для римского права, а затем воспринималась российским законодательством разных периодов. Некоторые ее отголоски, но не в абсолютной форме, проявляются в законодательстве Франции.

Для второго типа регулирования отношений общей долевой собственности характерна концепция «общности». На чаше весов в словосочетании «общая собственность» перевешивает термин «общая». Общая собственность рассматривается через призму не вещного права, а корпоративного. Общность сособственников воспринимается как корпорация, поскольку в иностранных правопорядках термин «корпорация» не тождественен понятию «юридическое лицо».

В качестве характерных для данной концепции признаков можно назвать: применение принципа большинства в принятии решений об управлении и пользовании общей вещью; управление общей вещью; законодательное закрепление понятия «общие интересы»; договорное регулирование отношений между участниками общности, при этом условия договора распространяются на правопреемников; регулирование прекращения общности с максимальным учетом экономических интересов всех сособственников, в том числе и временный запрет раздела общего имущества в общих интересах, а также возможность требовать исключения из общности собственника, не исполняющего свои обязанности или злоупотребляющего правом.

Вторая глава «Теории общей собственности» раскрывает научные доктрины, обосновывающие правовую природу общей долевой собственности, и состоит из двух параграфов.

Параграф первый «Понятие, значение и содержание доли в праве общей долевой собственности». Юридические конструкции общей собственности всегда были полем для весьма категоричных споров.

Почти все принципиальные идеи основных теорий, объясняющих конструкцию общей собственности, были сформированы европейской наукой в XVII–XVIII вв., в дальнейшем эти идеи получили лишь развитие.

В немецкой правовой доктрине сложилась классическая теория, объясняющая правовую природу доли (теория единого, но многокомпетентного права собственности), и ряд других, которые в тот или иной период также имели определенное влияние (теория общности собственников как системы долей права; понимание общности сособственников как единого субъекта собственности; теории, рассматривающие долю как полное право; теория деления вещи на доли; теория деления права; комбинированная теория деления вещи и права). Кроме того, на сегодняшний день начинают появляться новые концепции, объясняющие сущность этого правового явления (теория единого права К. Хильбрандта, улучшенная теория правовой множественности Р. Шнорра).

В российской цивилистике исторически первой появилась концепция, объясняющая природу доли в праве общей собственности посредством конструкции «идеальная доля», далее были разработаны теории «доля в вещи», «доля в стоимости» и «доля в праве», последняя воспринята законодателем.

Параграф второй «Правовая природа отношений общей долевой собственности» освещает теории, обосновывающие правовую природу отношений общей долевой собственности. Господствующей теорией в европейских правовых порядках и в России является теория двойственной природы общей собственности, но существуют также обязательственно-правовая концепция общности, а также иные теории, которые отталкиваются от невозможности регулирования отношений общности собственников ни вещным, ни обязательственным правом. Правовая природа общности долевых сособственников носит двойственный характер и отмечается наличием как вещных, так и корпоративных элементов. Ввиду проявления у отношений общей собственности некоторых корпоративных признаков допустимо применение к ним по аналогии некоторых принципов организации корпоративных отношений, в основном в аспекте управления имуществом общих собственников.

В данном параграфе исследуется универсальная тенденция к обособлению сособственников в особую группу участников гражданских правоотношений с приданием статуса либо юридического лица (Австрия), либо квазюридического лица (Германия, Швейцария), то есть общности лиц, не имеющей статуса юридического лица, но обладающей частичной правосубъектностью и способностью выступать истцом и ответчиком в суде по делам, связанным с управлением общим имуществом. В зависимости от вида общность представляет собой связь либо только физических лиц, либо физических и юридических, либо только юридических лиц.

«Правовая общность», термин, применяемый для обозначения сособственников, понимается как объединение лиц на основании общего

обязательственного или вещного права, обладающих одинаковыми правами, действующих в рамках общности, но для реализации своей цели, поскольку, минуя общность, данную цель достичь невозможно. Например, не взаимодействуя с другими собственниками, невозможно установить оптимальный режим пользования общей вещью. Российское гражданское право оперирует термином «гражданско-правовое сообщество», которое можно определить как неправосубъектное целевое объединение лиц, обладающих общим правом (вещным, обязательственным, корпоративным) на определенное имущество, участие в котором не прекращает собственных правомочий участников, но является предпосылкой наиболее эффективной реализации права каждого из участников, с учетом его коллективного характера. Признаками такого сообщества можно назвать: единую цель создания, наличие организационного единства. Также для него характерным является то, что ответственность по обязательствам сообщества несут его члены, участник сообщества обладает общим правом, специфика которого определяет особенности в принятии решения по его реализации.

К правовым общностям в Германии и Швейцарии относятся имущественная общность супругов, личное товарищество, товарищество коммандитистов и коллективное товарищество, общность наследников, долевая общность и общность собственников помещений в многоквартирных домах.

Наиболее близки к конструкции юридического лица товарищества, поскольку как коллективное, так и коммандитное товарищества могут приобретать права и обязанности, выступать истцом и ответчиком в суде; предусмотрена уголовно-правовая защита чести товарищества. Но внутренние отношения товарищей представляют собой отношения, основанные на совместной собственности. Товарищи несут субсидиарную ответственность за долги товарищества. Как таковое товарищество может приобретать права под собственным наименованием, но эти права принадлежат совместно всем товарищам. Конструкция общности собственников помещений в многоквартирном доме еще ближе к юридическому лицу, чем товарищества, механизмом управления общностью, распространением на будущего приобретателя доли всех принятых общностью соглашений и договоренностей. Несмотря на то что общность в области общего управления по отношению к третьим лицам рассматривается как единое целое, реализация конкретных прав остается за отдельными собственниками. Указанные корпоративные признаки не приводят к прекращению правовой компетенции отдельного собственника. Ответственность перед третьими лицами общность несет только в ограниченных областях – управление и пользование. Иски, выходящие за пределы этих областей, имеют свое действие против конкретных собственников.

Правовые общности в Германии, Австрии и Швейцарии могут быть классифицированы на следующие виды:

- в зависимости от особенностей осуществления общих прав – на долевые и совместные (в долевой общности каждый собственник может распоряжаться своей долей, в совместной общности распоряжение осуществляется всеми собственниками);

- в зависимости от основания образования общности – на законные и договорные. На основании закона могут возникать наследственная общность и долевые общности в некоторых случаях (например, при соединении или смешении движимых вещей, принадлежащих различным собственникам) или общая долевая собственность на общее приспособление для разграничения земельных участков. На основании договора может возникнуть обычная долевая общность, общая долевая собственность собственников помещений в многоквартирном доме, брачная имущественная общность, коммунальная общность и личное товарищество;

– в зависимости от особенностей внутренних отношений – на правовые общности, в основе которых лежат вещные, обязательственные, интеллектуальные, корпоративные права.

Глава третья «Право общей долевой собственности: концептуальные особенности осуществления и прекращения» нацелена на детальный сравнительно-правовой анализ института общей долевой собственности и обоснование и раскрытие концепций права общей собственности через анализ правомочий, осуществляемых собственниками.

Первый параграф «Содержание права общей долевой собственности» имеет центральное значение, так как содержит основные компаративные выводы относительно особенностей осуществления права общей долевой собственности в России и европейских правовых порядках, которые в общем виде сводятся к следующему.

Во-первых, иностранное законодательство особое внимание уделяет регулированию управления и пользования общей вещью. Управление осуществляется как всей общностью в целом, так и одним собственником, который руководствуется общими интересами. Российское законодательство регулирует владение, пользование и распоряжение общим имуществом. Связано это главным образом с разностью подходов как к определению права собственности в целом, так и к определению правовой природы отношений общей собственности.

Во-вторых, правовые механизмы принятия решений собственниками в России и в странах Европы имеют значительные отличия. В европейских правовых порядках применяется принцип большинства, что получило соответствующее теоретическое обоснование. Применение принципа большинства стимулирует собственников принимать участие в обсуждении общих дел, способствует эффективному управлению имуществом. Российское законодательство (кроме ЖК РФ) закрепляет единогласный принцип принятия решений как в общей долевой, так и в общей совместной собственности.

В-третьих, в европейских правовых порядках широко применяется принцип свободы договора. Условия договора между собственниками в отношении недвижимого имущества, зарегистрированные в поземельной книге, распространяются также на приобретателей доли в будущем. Данное правило – гарантия стабильности отношений между собственниками. Проект изменений ГК РФ закрепляет аналогичную норму (ст. 277).

В-четвертых, европейское законодательство ориентировано на принцип справедливости при распределении расходов (пропорциональность интенсивности использования общей вещи), и хотя в качестве генерального правила взят критерий соразмерности доли, в случае невозможности использования или неравного использования общего имущества этот ключ может быть изменен как по решению всех собственников, так и по решению суда. Российское право и судебная практика отталкиваются от единственного формального критерия (пропорциональность размеру доли), несмотря на всю очевидную несправедливость его применения в ряде случаев.

В-пятых, право преимущественной покупки применяется с целью препятствовать возможности вступления третьих лиц в общность собственников. Правовая природа и сфера применения этого права различны. В Австрии данное право существует только на основании договора, которым и определяется сфера его действия. В Германии право преимущественной покупки применяется при продаже доли в наследуемом имуществе в пользу сонаследников (§ 2034 ГГУ). В швейцарском праве общая недвижимая вещь – это законодательное основание для возникновения преимущественного права покупки у других собственников, и в Германии, и в Швейцарии оно может быть исключено договором между собственниками, подлежит регистрации в поземельной книге и распространяется на все возмездные сделки, направленные на отчуждение имущества.

Во Франции и России преимущественное право покупки распространяется на любое имущество, являющееся объектом права общей долевой собственности, причем во Франции даже на то, которое отчуждается с публичных торгов (ст. 815-6 ГК Франции).

Второй параграф «Способы прекращения отношений общей долевой собственности» ставит своей целью раскрыть проблематику, возникающую при прекращении отношений общей долевой собственности, обращая особое внимание на следующие вопросы.

В европейских правовых порядках закрепляется право каждого собственника прекращать отношения долевой собственности. Данное право может быть ограничено законом (например, при праве долевой собственности на часть здания), соглашением сторон либо длительностью цели использования вещи. Если общей вещью является земельный участок, данное соглашение подлежит регистрации в поземельной книге, что обеспечивает его действие в отношении правопреемников. Отмена не должна

испрашиваться в неблагоприятное время, то есть в период, в который собственник имеет особую заинтересованность в пользовании вещью (например, сельскохозяйственная уборочная техника в период уборки урожая).

Существуют следующие варианты отмены общности: физический раздел вещи; продажа вещи в обычном порядке либо с аукциона, посредством деления дохода пропорционально долям; передача вещи одному или нескольким совладельцам. Если стороны не смогли договориться о способе раздела, его выбирает судья. В первую очередь обсуждается возможность физического раздела вещи; если это влечет существенное уменьшение ее стоимости, тогда вещь продается. Если стороны согласны на физическое деление в неравных частях, то возможно назначение денежной компенсации.

Обоснована возможность имплементации норм о прекращении отношений общей долевой собственности. Раздел общего имущества и выдел доли из него должен осуществляться по соглашению между собственниками. Если собственники не смогли достичь соглашения, они вправе обратиться в суд. Суд с учетом возможности раздела вещи в натуре осуществляет раздел или выдел доли. Если выдел доли в натуре не возможен, другим собственникам предлагается выкупить долю. Если остальные собственники не заинтересованы в выкупе доли или сторонам не удалось согласовать стоимость доли, осуществляется раздел вещи. Раздел или выдел доли в натуре, осуществляемый в отступление от размера доли с денежным уравниванием, возможен только с согласия собственников. Если соглашение не достигнуто, осуществляется продажа вещи с разделом суммы вырученной от продажи вещи пропорционально долям. Способ продажи определяется в соглашении между собственниками или судом, который принимает решение, отталкиваясь от мнения собственников. С учетом пожеланий собственников продажа осуществляется между собственниками либо третьими лицами посредством проведения торгов либо проведением обычных мероприятий, связанных с продажей имущества.

Европейское законодательство закрепляет возможность прекращения права собственности собственника, не исполняющего свои обязанности или злоупотребляющего своим правом, создающего невыносимые условия для пользования и владения общей вещью, уничтожающего или портящего общее имущество, уклоняющегося от несения бремени содержания общего имущества, что приводит к существенному нарушению прав иных собственников. Злоупотребление правом общей долевой собственности может выражаться в различных формах. Например, в создании условий правовой неопределенности, выражающейся в уклонении от принятия решения по вопросам, требующим единогласного решения, в результате которых общность собственников не может нормально владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, в препятствовании или создании невыносимых условий для мирного сосуществования в общем

жилом помещении и т. д. Исключение из общности долевых собственников рассматривается как крайняя мера и возможно после ряда превентивных мер (в том числе обращения к собственнику с требованием прекратить злоупотребление правом или исполнить свои обязательства, обращения в суд с иском или в полицию). Решение об исключении принимается большинством голосов собственников. Обращается внимание на полезность имплементации такого способа прекращения отношений долевой собственности в российское право.

Понятия «незначительная доля» в иностранных правовых порядках не существует, и потому прекращение права собственности на «незначительную долю» ничем не отличается от прекращения права собственности на значительную или какую-либо другую долю. В России прекращение права собственности на незначительную долю регулируется п. 4 ст. 252 ГК РФ. Претерпевание владельцем незначительной доли негативных правовых последствий только ввиду малого размера своей доли противоречит главной концептуальной парадигме права общей долевой собственности, разработанной еще римскими юристами и нашедшей отражение во всех европейских кодификациях, – концепции «доля в праве».

Четвертая глава «Право общей совместной собственности» состоит из пяти параграфов.

Первый параграф «Основные отличия права общей совместной собственности от права общей долевой собственности в европейских правовых порядках» раскрывает особенности видов общей собственности в европейских правовых порядках. Для права совместной общности характерно наличие доли в отдельных имущественных объектах, однако исключено распоряжение участником своей долей в отдельных предметах совместного имущества, в отличие от долевой собственности.

Второй параграф «Критерии разграничения права общей собственности на виды» посвящен анализу отечественных и иностранных теорий, обосновывающих разделение общей собственности на долевую и совместную. Теории исходят из различных критериев: отсутствия долей, неопределенности размера долей, признака равенства прав собственников, признака корпоративности, отличия внутреннего порядка, наличия личной связи.

Третий параграф «Традиционная интерпретация и новое учение о совместной общности как о юридическом субъекте в Германии» представлен анализом теории В. Флуме. Традиционное учение о совместных общностях исходит из противопоставления их юридическому лицу, в противоположность которому совместная общность понимается таким образом, что права и обязанности возникают только у участников и что совместная общность как таковая не имеет прав и обязанностей.

Четвертый параграф «Совместная собственность в российском праве» посвящен особенностям содержания и отдельным видам совместной собственности в России. Анализируется место имущества крестьянского

(фермерского) хозяйства в системе общей собственности. Отмечается, что ст. 281 Проекта изменений ГК РФ относит имущество крестьянского (фермерского) хозяйства к общей долевой собственности. Такое решение законодателя является вполне оправданным, поскольку имущество крестьянского хозяйства предполагает прежде всего коммерческое использование, а значит, должно быть вовлечено в оборот в максимальной степени – насколько это возможно, даже если члены крестьянского хозяйства решают функционировать без приобретения статуса юридического лица. Режим долевой собственности более соответствует данной цели.

Обосновывается позиция автора, что отношения между членами общей совместной собственности в первую очередь представляют собой общность лиц, члены которой, во-первых, не могут быть заменены, а во-вторых, объединяясь, представляют собой во внешних отношениях единое целое, что показывает современная теория понимания совместной общности, разработанная В. Флуме. Исходя из такого понимания, можно представлять общих совместных собственников как единое целое и условно приравнивать их к индивидуальному субъекту.

Долевая общность является общностью имущества, а не лиц, с чем должно быть связано принципиальное отличие в правовом регулировании отношений общей долевой собственности. Поскольку каждый собственник обладает правомочиями в общем едином праве, то, следовательно, он имеет и свой голос, и свою индивидуальную сферу в виде распоряжения своей долей. Но цель долевой собственности – это не учет мнения каждого собственника, а создание условий по максимально эффективному использованию собственниками общей вещи. В данном случае достаточно мнения большинства для того, чтобы эффективно и оперативно управлять и качественно использовать общее имущество. Поскольку общая долевая собственность – это общность имущества, то перемена собственников возможна. Только совокупность долей представляет собой полное право, поэтому все акты распоряжения должны осуществляться по единогласному решению.

Пятый параграф «Совместная собственность супругов (бывших супругов)» освещает основные особенности распоряжения совместным имуществом супругов. В Германии и Швейцарии развод прекращает режим совместной собственности супругов, имущество супругов либо переходит в индивидуальную собственность либо в долевую. В России право совместной собственности продолжает существовать, что не способствует стабильности имущественного оборота.

В **Заключении** автор приводит краткие итоги научного исследования и предложения по изменению действующего российского законодательства.

По теме диссертации опубликованы следующие работы:

I. В ведущих рецензируемых научных журналах, рекомендованных Высшей аттестационной комиссией при Министерстве образования и науки Российской Федерации:

1. Филатова, У. Б. Гражданско-правовое сообщество собственников: сравнительно-правовое исследование / У. Б. Филатова // Российская юстиция. – 2015. – № 2. – С. 18–20. (0,5 п. л.)

2. Филатова, У. Б., Фоков, А. П. Современная немецкая доктрина о правовой природе отношений долевой собственности / А. П. Фоков, У. Б. Филатова // Гражданское право. – 2015. – № 2. – С. 40–43. (0,5 п. л./ 0,25 п. л.)

3. Филатова, У. Б. Концепции права общей долевой собственности и их законодательное закрепление в России и странах романо-германской правовой семьи / У. Б. Филатова // Российское правосудие. – 2014. – № 10. – С. 42–53. (0,75 п. л.)

4. Филатова, У. Б. Собственники общего имущества в многоквартирном доме: компаративное исследование понятия «гражданско-правовое сообщество» / У. Б. Филатова // Сибирский юридический вестник. – 2014. – № 3. – С. 122–126. (0,625 п. л.)

5. Филатова, У. Б. Управление общим имуществом в праве общей долевой собственности в России и странах немецкоязычного правового круга / У. Б. Филатова // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2013. – 2 (137). – С. 94–104. (1,3 п. л.)

6. Филатова, У. Б. Прекращение отношений общей долевой собственности: сравнительно-правовое исследование / У. Б. Филатова // Российское правосудие. – 2013. № 2 (82). – С. 60–72. (0,75 п. л.)

7. Филатова, У. Б. Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы теории и правоприменения / У. Б. Филатова // Сибирский юридический вестник. – 2013. – № 2. – С. 49–55. (0,87 п. л.)

8. Филатова, У. Б. Соглашение об определении порядка владения и пользования вещью в праве общей долевой собственности в аспекте модернизации правового регулирования / У. Б. Филатова // Вопросы экономики и права. – 2013. – № 5. – С. 35–40. (0,75 п. л.)

9. Филатова, У. Б. Медиация как способ урегулирования споров между собственниками в праве общей долевой собственности / У. Б. Филатова // Российский судья. – 2013. – № 7. – С. 24–27. (0,5 п. л.)

10. Филатова, У. Б. Особенности правового регулирования общей долевой собственности в некоторых европейских правовых порядках / У. Б. Филатова // Гражданское право. – 2013. – № 5. – С. 35–40. (0,75 п. л.)

11. Филатова, У. Б. Механизм распределения расходов в содержании общего имущества в многоквартирном доме в России и странах Европы / У. Б. Филатова // Вопросы экономики и права. – 2013. – № 6. – С. 12–16. (0,625 п. л.)

12. Филатова, У. Б. Особенности распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности супругов (бывших супругов), в России и странах Европы: сравнительно-правовой анализ / У. Б. Филатова // Бизнес, Менеджмент и Право. – 2013. – № 2. – С. 104–108. (0,625 п. л.)

13. Филатова, У. Б. Основания и процедура исключения из общности собственников помещений в многоквартирном доме: сравнительно-правовой анализ / У. Б. Филатова // Сибирский юридический вестник. – 2013. – № 3. – С. 49–55. (0,875 п. л.)

14. Филатова, У. Б. Особенности принятия решений собственниками в праве общей долевой собственности в России и некоторых европейских правовых порядках / У. Б. Филатова // Проблемы права. – 2012. – № 6. – С. 139–146. (0,5 п. л.)

15. Филатова, У. Б. Раздел общего имущества и выдел доли в натуре в России и в странах немецкого правового круга: сравнительно-правовое исследование / У. Б. Филатова // Арбитражный и гражданский процесс. – 2012. – № 11. – С. 33–36. (0,5 п. л.)

16. Филатова, У. Б. Правовое регулирование механизма принятия решений собственниками в праве общей собственности в России и странах немецкоязычного правового круга / У. Б. Филатова // В мире научных открытий. – 2012. – № 11.5. – С. 220–241. (1,3 п. л.)

17. Филатова, У. Б. Отчуждение части доли в праве общей долевой собственности: анализ положений проекта Гражданского кодекса Российской Федерации / У. Б. Филатова // Российская юстиция. – 2012. – № 8. – С. 9–11. (0,37 п. л.)

18. Филатова, У. Б. Критерии разграничения права общей собственности на виды / У. Б. Филатова // Вестник ЧитГУ. – 2011. – № 7 (74). – С. 53–57. (0,6 п. л.)

19. Филатова, У. Б. Проблема разграничения видов общей собственности / У. Б. Филатова // Нотариус. – 2011. – № 4. – С. 4–8. (0,6 п. л.)

20. Филатова, У. Б. О судебной практике разрешения споров, связанных с определением гражданами порядка пользования общими жилыми помещениями / У. Б. Филатова // Арбитражный и гражданский процесс. – 2011. – № 12 – С. 30–33. (0,5 п. л.)

21. Филатова, У. Б. Право общей долевой собственности в дореволюционной России / У. Б. Филатова // История государства и права. – 2010. – № 22. – С. 15–17. (0,37 п. л.)

22. Филатова, У. Б. Институт общей долевой собственности в советском гражданском праве / У. Б. Филатова // Российская юстиция. – 2010. – № 11. – С. 14–16. (0,37 п. л.)

23. Филатова, У. Б. Соглашение о порядке владения, пользования и распоряжения общим имуществом в праве общей долевой собственности / У. Б. Филатова // Евразийский юридический журнал. – 2010. – № 12. – С. 64–67. (0,5 п. л.)

24. Филатова, У. Б. Понятие, признаки и виды режимов общей

собственности / У. Б. Филатова // Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики. – 2011. – № 3 (9) ч. 3. – С. 173–176. (0,5 п. л.)

II. В иных научных изданиях:

25. Филатова, У. Б. Институт права общей долевой собственности в странах СНГ и ЕС / У. Б. Филатова // Україно-грецький міжнародний науковий юридичний журнал «Порівняльно-правові дослідження». – 2014. – № 2. – С. 163–174. (1 п. л.)

26. Филатова, У. Б. Модернизация правового регулирования соглашения участников долевой собственности о владении и пользовании общим имуществом / У. Б. Филатова // Модернизация гражданско-правового регулирования договорных отношений : сб. науч. ст. / отв. ред. Л. А. Аксенчук. – М. : РАП, 2014. – С. 272–279. (0,4 п. л.)

27. Филатова, У. Б. Правовое регулирование самостоятельных действий собственника в отношении общего имущества в России и странах Европы: сравнительно-правовой анализ / У.Б. Филатова // Реализация и защита гражданских прав и законных интересов граждан и юридических лиц в свете реформирования гражданского законодательства Российской Федерации : материалы всерос. науч. -практ. конф. Иркутск, 23–24 мая 2014г. / под. общ. ред. У. Б. Филатовой ; Рос. акад. правосудия; Вост-Сиб. фил. – Иркутск : Изд-во ИГУ, 2014. – С. 185–191. (0,375 п. л.)

28. Филатова, У. Б. Концепции права общей долевой собственности: сравнительно-правовой анализ законодательства стран ЕС и СНГ / У.Б. Филатова // Конституция: стабильность, мир и общественное согласие : сб. материалов Междунар. науч.-практ. конф. (29–30 августа 2014 г.) / под общ. ред. И. И. Рогова, А. О. Шакирова, Е. Б. Сыдыкова. – Астана : Изд-во ЕНУ им. Л. Н. Гумилева: 2014. – С. 160–168. (0,6 п. л.)

29. Филатова, У. Б. С учетом европейского опыта / У.Б. Филатова // Правосудие в Восточной Сибири. – 2014. – № 2. – С. 33–36. (0,25 п. л.)

30. Filatova, U. B. Die Revision des Miteigentums in der Russischen Foederation (статья) / U. B. Filatova // Legal system and challenges of modernity / ed. by S. Savchenko. – Stuttgart, ORT Publishing, 2013. – P. 89–99. (0,68 п. л.) (Филатова, У. Б. Развитие законодательства об общей собственности в Российской Федерации / У.Б. Филатова // Правовые системы и вызовы современности/ под ред. С. Савченко. – Штутгарт, Германия, ОРТ Публишинг, 2013. – С. 89–99 (0,68 п. л.)

31. Филатова, У. Б. Концепция развития института общей собственности в России и за рубежом : монография. / У.Б. Филатова – М. : Юрлитинформ. 2013. – 224 с. (14 п. л.)

32. Filatova, U. Begriff und Arten des Miteigentums in der Russischen Foederation (тезисы доклада) / U. B. Filatova // 2nd International scientific conferece «European Applied Sciences : modern approaches in scientific researches» 18–19 February 2013 Volume 4 Stuttgart, Germany P. 286–288. (0,4

п. л.) (Филатова, У. Б. Понятие и виды общей долевой собственности в Российской Федерации (тезисы доклада) / У.Б. Филатова // Европейские прикладные науки: современные подходы в научных исследованиях : Вторая междунар. науч. конф. 18–19 февраля 2013 г. Т. 4. – Штутгарт, Германия. – 2013. – С. 286–288. (0,4 п. л.)

33. Филатова, У. Б. Договорное регулирование в праве общей собственности в контексте реформирования гражданского законодательства России на современном этапе / У. Б. Филатова // Глаголь правосудия : сб. науч. тр. / Вост.-Сиб. филиал ФГБОУВПО «Российская академия правосудия». – Иркутск, 2013. – № 1 (5). – С. 56–58. (0,375 п. л.)

34. Filatova, U. B. Specific Aspects of Determining the Share of Expenses in Common Property Maintenance Costs in a Block of Apartments in Russia and European Countries: Comparative Legal Analysis / U. B. Filatova // Russian Law – 2013. – №2. – С. 54–61. (0,5 п. л.) (Филатова, У. Б. Некоторые аспекты определения доли расходов в содержании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в России и странах Европы: сравнительно-правовой анализ / У.Б. Филатова // Российское право. – 2013. – № 2. – С. 54-61. (0,5 п. л.)

35. Филатова, У. Б. Медиация как способ урегулирования споров между сособственниками в праве общей долевой собственности / У.Б. Филатова // Защита частных прав: проблемы теории и практики : материалы II ежегод. Междунар. науч-практ. конф. (г. Иркутск, 20–21 июня 2013 г.) / под ред. Н. П. Асланян, Ю. В. Виниченко. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2013. – С. 219–225. (0,45 п. л.)

36. Филатова, У. Б. Общая собственность в России, Германии, Австрии и Швейцарии: историко-компаративистское исследование : монография / У. Б. Филатова. – М. : ИД «Юриспруденция», 2012. – 120 с. (7,5 п. л.)

37. Филатова, У. Б. Индивидуалистический подход регулирования общей собственности: история и современность / У. Б. Филатова // Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения : материалы II Междунар. науч.-практ. конф. (г. Уфа, 23 января 2012 г.) : в 3 ч. / под общ. ред. А. В. Рагулина, М. С. Шайхуллина; Евразийский научно-исследовательский институт проблем права . – Уфа. – 2012. – С. 157–159. (0,18 п. л.)

38. Филатова, У. Б. Управление общим имуществом в праве общей долевой собственности в Германии, Австрии и Швейцарии: сравнительно-правовое исследование / У. Б. Филатова // Актуальные вопросы права : материалы междунар. заоч. науч.-практ. конф. 03 мая 2012 г. – Новосибирск : Сибирская ассоциация консультантов, 2012. – 67–72. (0,37 п. л.)

39. Филатова, У. Б. Препятствование в осуществлении пользования общей вещью: значение и последствия / У. Б. Филатова // Актуальные вопросы современного российского права : сб. материалов межвуз. общерос. науч.-практ. конф., 20 апреля 2012 г. / М. В. Торопов отв. ред. – Тамбов : Изд-во Першина Р. В., 2012. – С. 79–80. (0,25 п. л.)

40. Филатова, У. Б. Основания возникновения, виды и сфера действия права преимущественной покупки в ФРГ / У. Б. Филатова // Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности в РФ : материалы Междунар. науч.-практ. конф., посв. памяти декана юрид. факультета ИГУ проф. Н. И. Трофимова. Иркутск, 13–14 апреля 2012, ИГУ/ФГБОУ ВПО «ИГУ», Юрид. ин-т. – Иркутск : Изд-во ИГУ, 2012. – С. 275–278. (0,25 п. л.)

41. Филатова, У. Б. Правовое регулирование имущественный отношений супругов в КНР: сравнительно-правовой аспект / У. Б. Филатова // Развитие судебных систем России и стран Азиатско-Тихоокеанского региона: история, современное состояние, тенденции и перспективы : материалы Междунар. науч.-практ. конф., Иркутск, 29–30 июня 2011 г.. – Иркутск, 2012. – С. 110–120. (0,68 п. л.)

42. Филатова, У. Б. К вопросу об управлении общим имуществом в праве общей долевой собственности в некоторых европейских правовых порядках. / У. Б. Филатова // Юридическая наука и правоприменение (V Саратовские правовые чтения) : сб. тезисов докладов Всерос. науч.-практ. конф. (г. Саратов, 1–2 июня 2012г.). – Саратов: Изд-во ФГБОУ ВПО «Саратовская государственная юридическая академия», 2012. – С. 261–262. (0,25 п. л.)

43. Филатова, У. Б. Основные теоретические подходы к определению правовой природы доли в праве общей долевой собственности / У. Б. Филатова // Глаголь правосудия : сб. научных трудов. Вост.-Сиб. филиал ФГБОУ ВПО «РАП», Иркутск : Изд-во ИГУ, 2012. – № 1 (3). – С. 66–71. (0,75 п. л.)

44. Филатова, У. Б. Право преимущественной покупки в европейских правовых порядках: история и современность / У. Б. Филатова // Правовые вопросы недвижимости. – М.: Юрист, 2012. – № 2. – С. 30–32. (0,375 п. л.)

45. Филатова, У. Б. Общая долевая собственность: анализ положений проекта Гражданского кодекса Российской Федерации / У. Б. Филатова // Глаголь правосудия : сб. научных трудов / Вост.-Сиб. филиал ФГБОУ ВПО «Российская академия правосудия», Иркутск : Изд-во ИГУ, 2012. – № 2 (4). – С. 37–40. (0,5 п. л.)

46. Филатова, У. Б. Общая долевая собственность: подходы к правовому регулированию в некоторых европейских правовых порядках / У. Б. Филатова // Правовая политика и развитие российского законодательства в условиях модернизации : сб. докл. / под ред. д-ра юрид. наук А. В. Малько, д-ра юрид. наук В. М. Шафирова, д-ра юрид. наук А. В. Усса. – Красноярск : СФУ, 2012. – С. 497–505. (0,6 п. л.)

47. Филатова, У. Б. Иностраный опыт применения права преимущественной покупки и реформа гражданского законодательства в России / У. Б. Филатова // Итоги и перспективы развития судебной реформы в Российской Федерации : материалы Всерос. науч.-практ. конф. / Вост.-Сиб. фил. ФГБОУ ВПО «РАП». – Иркутск, 2012. – С. 307–312. (0,375 п. л.)

48. Filatova, U. Die Konzeptionen des Miteigentum im Recht der Russischen Federation sowie der Staaten des Deutschen Rechtskreises / U.B. Filatova // Materialien zum wissenschaftlichen Seminar der Stipendiaten der Programme «Michail Lomonosov II und Immanuel Kant II 2011/2012». DAAD-Ministerium fuer Bildung und Wissenschaft der RF. Moskau, 28–29 April 2012. S. 220–222. (0,375 п. л.); (Филатова, У. Б. Концепции права общей долевой собственности в праве Российской Федерации и государствах немецкоязычного правового круга / У. Б. Филатова // Михаил Ломоносов II и Эммануил Кант II 2011/2012 : материалы к научному семинару стипендиатов программ; Германская служба академических обменов и Министерство образования и науки Российской Федерации. Москва, 28–29 апреля 2012 г. С. 220-222. (0,375 п. л.)

49. Филатова, У. Б. Особенности прекращения отношений общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме в России и странах немецкоязычного правового круга / У. Б. Филатова // «Жилищное право на современном этапе», посв. 15-летию со дня принятия закона РК «О жилищных отношениях» : материалы Междун. науч.-практ. конф., Караганда; НИИ правовых и сравнительных исследований, 14 июня 2012 г. / отв. ред. Б. М. Нургалиев. – Караганда : РИО «Болашак-Баспа», 2012. – С. 298–308. (0,68 п. л.)

50. Филатова У. Б. Некоторые аспекты реализации принципа свободы договора в праве общей долевой собственности / У. Б. Филатова // Принципы права: общетеоретические и отраслевые аспекты : материалы межвуз. круглого стола, проводимого в рамках 70-й конф. преподавателей и докторантов БГУЭП, Иркутск, 25 марта 2011 г. / под ред. И.А. Минникеса, Ю. В. Виниченко. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2011. – 246–250. (0,3 п. л.)

51. Филатова, У. Б. К вопросу об ограничениях принципа свободы договора при осуществлении правомочия распоряжения в праве общей долевой собственности / У. Б. Филатова // Актуальные проблемы совершенствования законодательства и правоприменения : материалы Междунар. науч.-практ. конф. (г. Уфа, 21 февраля 2011 г.) : в 3 ч. / под общ. ред. А. В. Рагулина, М. С. Шайхуллина; Евразийский научно-исследовательский институт проблем права. – Уфа, 2011. – С. 293–297. (0,3 п. л.)

52. Филатова, У. Б. К вопросу о понятии гражданско-правового режима / У. Б. Филатова // Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности в РФ : материалы Междунар. науч.-практ. конф. – Иркутск : Изд-во ИГУ, 2011. – С. 232–234. (0,2 п. л.)

53. Филатова, У. Б. О возможности применения обычаев в праве общей собственности / У. Б. Филатова // Актуальные проблемы правотворчества и правоприменительной деятельности в Российской Федерации : материалы Междунар. науч.-практ. конф. Иркутск, 12 ноября 2011 г. / ФГБОУ ВПО «ИГУ», Юрид. ин-т. – Иркутск : Изд-во ИГУ, 2011. – С. 140–143. (0,25 п. л.)

54. Филатова, У. Б. К вопросу о разграничении права общей собственности на виды / У. Б. Филатова // Гражданское общество и правовое государство : материалы Междунар. науч.-практ. конф. : в 2т. ; т. 2 / под ред. М. Н. Марченко и Л. В. Тена. – Барнаул : Изд-во ААЭП, 2011. – С. 56–59. (0,25 п. л.)

55. Филатова, У. Б. Общая характеристика правового регулирования права собственности на квартиру в ФРГ / У. Б. Филатова // Правовое регулирование: общетеоретические, конституционные, цивилистические аспекты : материалы Всерос. науч.-практ. конф. (Иркутск, 13–14 октября 2011 г.) / под ред. И. А. Минникеса, А. А. Петрова. – Иркутск : Сибирская академия права, экономики и управления; Иркутский институт законодательства и правовой информации им. М. М. Сперанского, 2011. – С. 301–306. (0,37 п. л.)

56. Филатова, У. Б. Становление и развитие института общей собственности в Федеративной Республике Германия / У. Б. Филатова // Вестник Сибирской академии права, экономики и управления. – 2011. – № 3 (4). – С. 11–14. (0,5 п. л.)

57. Филатова, У. Б. К вопросу о правовой природе доли в праве общей долевой собственности / У. Б. Филатова // Современные проблемы юридической науки и правового образования : материалы Междунар. науч.-практ. конф. Иркутск, 7–8 окт. 2010 г. / под ред. И. А. Минникеса, Ю. В. Винниченко. – Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2010. – С. 154–159. (0,4 п. л.)

58. Филатова, У. Б. Общая долевая собственность собственников помещений в многоквартирном доме: понятие и определение / У. Б. Филатова // Гражданин и право. – 2010. – №4. – С. 38–43. (0,4 п. л.)

59. Филатова, У. Б. Анализ положений Концепции развития гражданского законодательства об общей собственности / У. Б. Филатова // Концепция развития гражданского законодательства: проблемы реализации : материалы всерос. науч.-практ. конф. «Сибирские юридические чтения – 2010», Иркутск, 19 ноября 2010 г. / под ред. И. А. Минникеса, А. А. Петрова. – Иркутск : Сибирская академия права, экономики и управления; Иркутский институт законодательства и правовой информации им. М. М. Сперанского, 2010. – С. 88–96. (0,6 п. л.)

60. Филатова, У. Б. Товарищество собственников жилья как способ управления многоквартирным домом / У. Б. Филатова // Проблемы российского права : сб. науч. тр. Иркутск : Изд-во БГУЭП, 2008. – С. –59–66. (0,5 п. л.)

61. Филатова, У. Б. Некоммерческое партнёрство как способ управления общим имуществом / У. Б. Филатова // Жилищное право. – 2008. – №7. – С. 21–25. (0,6 п. л.)

62. Филатова, У. Б. Понятие «доли» в праве общей долевой собственности: основные теоретические подходы / У. Б. Филатова // Право: теория и практика. – 2006. – № 1. – С. 16–20. (0,625 п. л.)

63. Филатова, У. Б. Понятие «виды общей собственности» / У. Б. Филатова // Федерация. – 2006. – № 1. – С. 34–39. (0,75 п. л.)

64. Филатова, У. Б. Право преимущественной покупки доли в общей долевой собственности / У. Б. Филатова // Право: теория и практика. – 2006. – № 4. – С. 19–22. (0,25 п. л.)

65. Филатова, У. Б. Общая долевая собственность в современном курсе гражданского права / У. Б. Филатова // Современные методы преподавания цивилистических дисциплин : материалы город. науч.-метод. семинара, 26 апреля 2006 г. Иркутск: Изд-во БГУЭП, 2006. – С. 58–65. (0,5 п. л.)