

Научная статья
УДК 347.238.1
DOI 10.33184/pravgos-2026.2.8

Original article

КУЗНЕЦОВА Ольга Анатольевна
Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина,
Москва, Россия;
Пермский государственный национальный исследовательский университет,
Пермь, Россия,
kuznetsova_psu@mail.ru,
<https://orcid.org/0000-0001-6880-5604>

KUZNETSOVA Olga Anatolyevna
Kutafin Moscow State Law University,
Moscow, Russia;
Perm State National Research University,
Perm, Russia

ОСНОВАНИЯ, СЛУЧАИ И ЮРИДИЧЕСКИЕ ФАКТЫ, ВЛЕКУЩИЕ ВОЗНИКНОВЕНИЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

FOUNDINGS, CASES AND LEGAL FACTS LEADING TO THE EMERGENCE
OF CO-OWNERSHIP

Аннотация. Институт общей собственности был высоко востребован еще со времен римского частного права в связи с поступлением имущества в собственность нескольких лиц. Многообразие юридических фактов и юридических составов, порождающих общую собственность, требует их последовательной правовой регламентации, которая может быть построена только на качественной теоретической основе. При этом в цивилистической доктрине нередко смешиваются до степени не различия понятия «основания», «случаи», «юридические факты» возникновения общей собственности, что препятствует эффективности как законодательного регулирования, так и правоприменения. Цель: раскрыть смысл, содержание и взаимосвязь оснований, случаев и юридических фактов, влекущих появление общей собственности, с учетом теоретико-правовых представлений об основаниях возникновения правоотношений и их делении на нормативные и юридико-фактические. Методы: использовались общенаучные методы диалектики и формальной логики, а также частнонаучные методы познания правовых явлений (формально-догматический – для установления и анализа правовых норм, регулирующих основания возникновения общей собственности, герменевтический – для уяснения содержания правовых норм, устанавливающих случаи и основания возникновения общей собственности, историко-правовой – для демонстрации изменения доктринальных и законодательных подходов к регулированию случаев и оснований возникновения общей собственности). Результаты: предлагается различать позитивные (нормативно-правовые и договорно-правовые), юридико-фактические и естественно-фактические основания

Abstract. The institution of co-ownership has been highly sought after since the era of Roman private law, due to property coming into the ownership of several persons. The diversity of legal facts and legal compositions that give rise to co-ownership necessitates their sequential legal regulation, which can only be established on a solid theoretical foundation. In this context, civil law doctrine often conflates the concepts of “grounds”, “cases”, and “legal facts” pertaining to the emergence of co-ownership to such an extent that differentiation becomes problematic, thereby hindering the effectiveness of both legislative regulation and legal application. Purpose: to elucidate the meaning, content, and interrelationship of the grounds, cases, and legal facts that give rise to co-ownership while considering theoretical and legal notions regarding the grounds for the emergence of legal relationships and their division into normative and legal-factual categories. Methods: the study employed general scientific methods of dialectics and formal logic, as well as specific scientific methods for understanding legal phenomena, including the formal-dogmatic approach for establishing and analyzing the legal norms governing the grounds for co-ownership, the hermeneutic approach for clarifying the content of legal norms that establish cases and grounds for co-ownership, and the historical-legal method for demonstrating the evolution of doctrinal and legislative approaches to regulating the cases and grounds for co-ownership. Results: the article proposes a distinction among positive (normative-legal and contractual-legal), legal-factual, and natural-factual grounds for the emergence of co-ownership. Positive grounds presuppose the establishment by law (for indivisible property)

возникновения общей собственности. Позитивные основания предполагают установление законом (для неделимых вещей) либо законом или договором (для делимых вещей) случаев возникновения такой собственности. Юридико-фактические – это обстоятельства реальной действительности, при наступлении которых, в том числе в совокупности, возникает право собственности с множественностью лиц на стороне собственника. Предлагается различать договор как позитивное основание, устанавливающее конкретный случай возникновения общей собственности, и как юридический факт, влекущий возникновение такой собственности. Поступление имущества в собственность двух или нескольких лиц является естественно-фактическим основанием возникновения общей собственности и не может произойти в отсутствие позитивного и юридико-фактического оснований.

Ключевые слова: собственность, возникновение общей собственности, основания возникновения общей собственности, случаи возникновения общей собственности, юридические факты возникновения общей собственности

Для цитирования: Кузнецова О.А. Основания, случаи и юридические факты, влекущие возникновение общей собственности / О.А. Кузнецова. – DOI 10.33184/pravgos-2026.2.8 // Правовое государство: теория и практика. – 2026. – № 2. – С. 72–81.

or by law or contract (for divisible property) of the cases in which such ownership arises. Legal-factual grounds refer to real-life circumstances under which, including in conjunction, the right of ownership with multiple parties on the owner's side arises. It is suggested to differentiate between a contract as a positive ground that establishes a specific case for the emergence of co-ownership, and as a legal fact that triggers the emergence of such ownership. The acquisition of property by two or more parties constitutes a natural-factual ground for the emergence of co-ownership and cannot occur in the absence of both positive and legal-factual grounds.

Keywords: ownership, emergence of co-ownership, grounds for the emergence of co-ownership, cases of co-ownership, legal facts of the emergence of co-ownership

For citation: Kuznetsova O.A. Grounds, Cases and Legal Facts Leading to the Emergence of Co-Ownership. *The Rule-of-Law State: Theory and Practice*, 2026, no. 2, pp. 72–81. (In Russian). DOI 10.33184/pravgos-2026.2.8.

ВВЕДЕНИЕ

В ГК РФ основаниям возникновения общей собственности посвящен короткий и малосодержательный п. 4 ст. 244: «Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона. Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом или договором». Из этого законодательного установления делается вывод, что общая собственность на неделимое имущество возникает только в случаях, предусмотренных законом, а на делимое – в случаях, предусмотренных как законом, так и договором: «Кодекс исходит из того, что общая долевая собственность на неделимую вещь образуется только в случаях, предусмотренных законом. Раз закон не предусматривает такой возможности, то установление долевой соб-

ственности невозможно» [1, с. 87]. Такое толкование имеет еще римские корни и обусловлено тем, что общая собственность считается аномалией в частном праве, неудобством как для гражданского оборота (сложные правила отчуждения долей), так и для самих собственников (согласование порядка владения, пользования, распоряжения).

Однако заметим, что сам законодатель прямо не заявляет о возможности поступления в общую собственность неделимой вещи только в случаях, предусмотренных законом. Подобный вывод делается лишь из системного толкования абз. 1 и 2 п. 4 ст. 244 ГК РФ, хотя в рассматриваемой норме речь идет не о возникновении общей собственности на основании только закона или на основании закона или договора: сами случаи возникновения должны быть установлены либо в законе, либо в законе или договоре.

Один из распространенных примеров возникновения общей собственности на неделимую вещь, который приводится как в

доктрине, так и в учебной литературе, – это множественность на стороне приобретателя по договору [2, с. 257]. Легко мыслимы и ситуации приобретения неделимых вещей в общую собственность в реальном гражданском обороте: приобретение музыкального инструмента/установки участниками музыкальной группы или автомобиля, например, братьями. Очевидно, что такие договоры не противоречат абз. 1 п. 4 ст. 244 ГК РФ. Как неделимые, так и делимые вещи могут поступать в общую собственность на основании такого юридического факта, как договор.

Пункт 1 ст. 1043 ГК РФ устанавливает, что внесенное товарищами имущество, которым они обладали на праве собственности (причем как неделимым, так и делимым), признается их общей долевой собственностью. Это положение является нормативной основой возникновения правоотношений общей собственности, а заключение договора простого товарищества будет юридико-фактической основой таких правоотношений.

Получается, что случаи возникновения права общей собственности для неделимых вещей должны быть перечислены только в законе (установлены нормой права), а для делимых вещей могут быть перечислены в законе (установлены нормой права) или «придуманы» сторонами в договоре (установлены индивидуальным правилом). Это ли имел в виду законодатель?

Обратим внимание на крайне неудачное технико-юридическое решение при формулировке основания возникновения права общей собственности в п. 4 ст. 244 ГК РФ: общая собственность на неделимую вещь возникает при ее поступлении в собственность двух или нескольких лиц, а общая собственность на делимую вещь – в случаях, предусмотренных законом или договором. В таком же ключе рассуждают и некоторые исследователи: «основаниями (способами) возникновения общей собственности являются: 1) поступление в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона; 2) общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, предусмотренных законом (при объединении двух и более зе-

мельных участков у их собственников возникает общая долевая собственность на такие участки) или договором» [3, с. 38].

При этом фактическим, объективно-реальным основанием возникновения общей собственности как на неделимую, так и на делимую вещь является именно поступление ее в собственность двух или более лиц с учетом легального понимания права общей собственности, закрепленного в п. 1 ст. 244 ГК РФ. Законные и договорные случаи, которые допускают поступление вещи в собственность двух или более лиц, – это уже другой вопрос. Это вопрос об объективно-правовых основаниях возникновения права общей собственности, которые могут быть как нормативно-правовыми (для неделимых вещей), так и в том числе индивидуально-правовыми (для делимых вещей).

Виды оснований возникновения общей собственности в цивилистической доктрине

В научной литературе предприняты попытки построения перечней и классификаций оснований возникновения общей собственности.

К.И. Скловский пишет, что «основаниями общей собственности могут быть договоры, прежде всего некоторые договоры о совместной деятельности (простого товарищества); кроме того, любой договор о приобретении неделимой вещи с множественностью на стороне приобретателя приводит к возникновению общей собственности. Общая собственность возникает также из совместного наследования, а также смешения родовых вещей с обезличиванием (*ranfusio*)» [2, с. 257].

А.П. Фоков основания возникновения права общей собственности делит на реализующиеся по воле лиц (будущих сособственников) и реализуемые вне воли лиц (приращение, смешение) [4, с. 10].

В.А. Белов классифицирует основания возникновения общей собственности на три группы по критерию наличия/отсутствия у сособственников намерения образовать такую собственность: 1) образование общей собственности посредством прямого намерения установить субъективное право общей

принадлежности (договор купли-продажи, дарения и т. д.); 2) образование общей собственности посредством подразумеваемого намерения установить общность имущества (супружество, создание крестьянского (фермерского) хозяйства, договор о совместной деятельности); 3) образование общей собственности независимо от намерения собственников. При этом последний случай, по мнению автора, – это случай, когда одно субъективное право собственности на неделимую вещь принадлежит нескольким лицам (право на общий дом, квартиру, автомобиль, телевизор, картину, коллекцию и т. д., перешедшее в порядке универсального наследственного или реорганизационного правопреемства к нескольким правопреемникам) [5, с. 259–260]. Возникает вопрос: почему в качестве примера автором приводится принадлежность нескольким лицам именно неделимой вещи? Ведь если делимая вещь перейдет в порядке универсального правопреемства к нескольким лицам, то на нее таким же образом возникнет общая собственность правопреемников и тоже без их особого намерения.

Указанные перечни и классификации оснований возникновения общей собственности не являются доктринально устоявшимися. Например, С.В. Залугин полагает, что общая собственность супругов и собственников помещений в многоквартирных домах возникает «помимо и даже вопреки воле и волеизъявлению субъектов общей собственности» [6, с. 7].

Итак, какие же случаи поступления вещи в общую собственность предусматривает закон и может предусматривать договор (позитивные правовые основания возникновения общей собственности)?

ЗАКОННЫЕ СЛУЧАИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ (ПОЗИТИВНЫЕ ОСНОВАНИЯ)

На первый взгляд кажется, что это только те случаи, когда законодатель буквально указывает на то, что имущество поступает/передается/приобретается в общую собственность.

Согласно абз. 1 ст. 1164 ГК РФ при наследовании по закону, если наследственное имущество переходит к двум или нескольким наследникам, и при наследовании по завещанию, если оно завещано двум или нескольким наследникам без указания наследуемо-

го каждым из них конкретного имущества, наследственное имущество поступает со дня открытия наследства в общую долевую собственность наследников.

В силу абз. 1 ст. 2 Закона «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» граждане Российской Федерации, имеющие право пользования жилыми помещениями государственного или муниципального жилищного фонда на условиях социального найма, вправе приобрести их в общую собственность¹.

В соответствии с п. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. Аналогично: собственникам гаражей, расположенных в границах территории гаражного назначения, принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в этих границах, а собственникам машино-мест, нежилых помещений в гаражном комплексе – общее имущество в гаражном комплексе². Согласно п. 1 ст. 41 ЖК РФ собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (общее имущество в коммунальной квартире).

В силу п. 4 ст. 10 Федерального закона «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» лицо, получившее сертификат, его супруг (супруга) обязаны оформить жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, в общую собственность такого лица, его супруга (супруги), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению³.

1 О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации : Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 (ред. от 11.06.2021) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2 О гаражных объединениях и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 24.07.2023 № 338-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2023. № 31 (ч. III), ст. 5764.

3 О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей : Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ (ред. от 31.07.2025) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Согласно подп. 3 ст. 39.5 ЗК РФ находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок, образованный в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, и относящийся к имуществу общего пользования, в случаях, предусмотренных федеральным законом, предоставляется в общую собственность членов данной некоммерческой организации бесплатно на основании решения уполномоченного органа.

Фактически все указанные случаи охватываются двумя видами общегражданских оснований приобретения права собственности: сделки и иные правомерные действия по отчуждению/приобретению вещи в собственность, наследование вещи. Заметим также, что такое производное основание приобретения собственности, как реорганизация юридического лица в форме разделения, тоже может привести к возникновению общей долевой собственности вновь образованных организаций при обнаружении имущества, не упомянутого в передаточном акте.

Однако имущество может поступить в общую собственность и по общегражданским первоначальным основаниям возникновения права собственности, предусмотренным ГК РФ: создание новой вещи, переработка, приобретательная давность, самовольная постройка, обращение в собственность бесхозяйных вещей (кроме бесхозяйной недвижимости). Плоды, продукция, доходы от использования общего имущества также поступают в общую долевую собственность (абз. 2 п. 1 ст. 218, 248 ГК РФ).

К этому списку нормативных случаев возникновения общей собственности следует добавить смешение вещей. В силу ч. 4 ст. 11.6 ЗК РФ при объединении земельных участков, принадлежащих на праве общей собственности разным лицам, у них возникает право общей собственности на образуемый земельный участок. На смешение вещей при хранении с обезличением также указывается в доктрине как на нормативный случай возникновения права общей собственности у поклажедателей (ст. 890 ГК РФ). Заметим, что в законопроекте № 47538-6/5 (второе чтение) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодек-

са Российской Федерации»⁴ предусматривается общее правило о смешении вещей как о случае возникновения общей собственности: общая собственность возникает при смешении однородных вещей, принадлежащих двум и более лицам, если иное не предусмотрено законом или договором. В этом случае размеры долей в праве общей собственности определяются пропорционально количеству вещей, принадлежавших каждому из сособственников до смешения, если иное не предусмотрено законом или соглашением сторон.

При этом заметим, что большинство законных случаев возникновения общей собственности относимы как к делимым, так и к неделимым вещам, за исключением прямо касающихся неделимых жилых помещений, зданий, сооружений.

Обратимся к индивидуально-правовым случаям возникновения общей собственности, которые могут быть установлены в договоре и допустимы только для поступления в такую собственность делимых вещей.

ДОГОВОРНЫЕ СЛУЧАИ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ (ПОЗИТИВНЫЕ ОСНОВАНИЯ)

В качестве примеров установленных договором случаев возникновения общей собственности называют соглашение собственников животных об объединении животных в одно стадо, соглашение нескольких грузоотправителей о возникновении общей собственности на отправляемые грузы [7, с. 223]. Наиболее дискуссионным случаем возникновения общей собственности является единоличное принятие одним лицом второго лица в сособственники (участники общей собственности). Этот случай упоминается и в Концепции развития гражданского законодательства РФ: «Наука и практика оценивают правила об общей собственности таким образом, что они не допускают образования общей собственности в силу договора, по которому единоличный собственник допускает к участию в своем праве других лиц. Данное ограничение препятствует гражданскому обороту.

⁴ О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации : законопроект № 47538-6/5 (второе чтение) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

Следует установить, что собственник может допустить к участию в своем праве других лиц, образовав общую собственность, с учетом ограничений, препятствующих неразумному дроблению права собственности на доли»⁵. Однако в отношении делимых вещей установление такого случая вполне допустимо в договоре и по действующему праву: «...норма абз. 2 п. 4 ст. 244 Кодекса устанавливает, что на делимые вещи общая собственность возникает в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон. Иными словами, соглашение о принятии в собственность на делимую вещь прямо допускается законом» [1, с. 87]. Это правило суды стали «подтягивать» и к неделимым вещам. Так, К.И. Скловский пишет: «После того как эта проблема все более часто стала возникать в практике, она была решена форсированием нормы п. 4 ст. 244 ГК: стало признаваться, что собственник неделимой вещи может создать право общей собственности себе и другому лицу» [2, с. 275]. Однако сам ученый категорически против такого подхода: «никто не может сам себе создать право общей собственности на неделимую вещь» [7, с. 224].

В цивилистической доктрине есть последовательные сторонники [8; 9] и противники [7, с. 224–225] возможности возникновения общей собственности на неделимые вещи в рассматриваемом договорно-правовом случае. Более того, Е.А. Суханов полагает, что этот случай не следует допускать и в отношении делимых вещей: «Единоличный собственник вещи (делимой или неделимой) не может своим односторонним волеизъявлением искусственно создать общую собственность на нее с тем, чтобы впоследствии отчуждать новым "сособственникам" произвольно образованные им доли в праве на вещь (а не отдельные части делимой вещи в качестве самостоятельных вещей)» [10, с. 230].

Заметим также, что законопроект № 47538-6/5 вообще исключает возможность установления в договоре случаев возник-

новения общей собственности, в том числе и на делимые вещи: «Общая собственность на делимое имущество возникает в случаях, установленных законом». Однако авторы законопроекта сохраняют формулировку в отношении основания возникновения общей собственности на физически или юридически неделимые вещи: «Общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения либо не подлежит разделу в силу закона». Недалек тот день, когда системно истолкуют эти два абзаца следующим образом: раз законодатель прямо указал, что общая собственность на делимую вещь возникает только в предусмотренных законом случаях, следовательно, на неделимую вещь она может возникать не только в случаях, установленных законом, но и в случаях, установленных договором.

Во избежание герменевтического плюрализма следует прямо указать, что общая собственность как на неделимую, так и на делимую вещь возникает в случаях, установленных законом. Ведь отечественное гражданское право исходит из закрытого перечня оснований возникновения права собственности, и если для возникновения унитарной собственности такой перечень закрыт, то почему для общей собственности он должен быть открыт?

Исходя из существующей в ГК РФ и в предлагаемой в законопроекте формулировки основания возникновения общей собственности на неделимую вещь легко делается вывод, что неделимость вещи – это какое-то особое основание возникновения общей собственности. Законодатель прямо указывает на это, например, в Законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: «Если предмет ипотеки неделим или по иным основаниям поступает в общую собственность правопреемников залогодателя, правопреемники становятся солидарными залогодателями»⁶. Другими словами, неделимое имущество может поступить в собственность двух или более лиц не только

⁵ Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009), п. 4.2 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 11.

⁶ Об ипотеке (залоге недвижимости) Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 31.07.2025), п. 2 ст. 38 // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

посредством первоначальных или производных способов, установленных в законе, но и каким-то иным, не известным закону образом. Если такой случай обнаружится и не будет вызывать возражений законодателя, то его следует включить в законный перечень позитивных оснований (случаев) возникновения общей собственности. Именно такой подход следует выбрать при решении вопроса о возможности возникновения общей собственности на основании единоличного решения собственника.

ЮРИДИКО-ФАКТИЧЕСКИЕ ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ

От нормативно-правовых и индивидуально-правовых оснований возникновения общей собственности следует отличать юридико-фактические основания ее возникновения. Их смешение приводит к не вполне обоснованным дискуссиям.

Так, К.Б. Ярошенко пишет: «Что касается общей совместной собственности, то она возникает только на основании закона. По соглашению сторон такой вид общей собственности возникнуть не может» [11, с. 584]. Однако с К.Б. Ярошенко спорят другие авторы, утверждая, что супруги своим соглашением могут установить режим совместной собственности на имущество каждого, ссылаясь на п. 1 ст. 42 СК РФ [12]. Ю.К. Толстой считал, что общая долевая собственность «может возникнуть и в случаях, прямо предусмотренных законом, и в случаях, предусмотренных соглашением сторон, решением суда, а также в силу иных обстоятельств, влекущих образование общей долевой собственности», приводя закон в качестве основания возникновения общей собственности на имущество в кондоминиуме, брачный договор – на имущество, нажитое супругами во время брака, иные обстоятельства – на прибитый к берегу лес, принадлежащий другой лесозаготовительной организации⁷.

⁷ Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой (постатейный) / Г.Е. Авилов, В.В. Безбах, М.И. Брагинский и др.; под ред. О.Н. Садикова. 3-е изд., испр., перераб. и доп. М.: КОНТРАКТ, ИНФРА-М, 2005. С. 638–639.

Разные случаи возникновения общей собственности обуславливают и разные юридические факты, чаще всего образующие юридические составы такого возникновения. В числе таких юридических фактов могут быть и договор, и административный акт (решение государственного органа, сертификат на материнский капитал), и судебное решение (при приобретательной давности), и юридическое состояние (супружество, участие в КФХ без образования юридического лица), и односторонняя сделка (принятие наследства, единоличное решение собственника), и юридический поступок (находка, клад) и др., допускаемые законом в ст. 8 ГК РФ. На это обстоятельство указывалось еще в советском праве и предлагалось включить в ГК РСФСР дополнение следующего содержания: «Общая собственность возникает на основании соглашения и иных обстоятельств, предусмотренных законодательством» [13, с. 6].

Так, закон устанавливает такой случай поступления имущества в общую совместную собственность, как совместное «нажитие» супругами имущества (п. 1 ст. 256 ГК РФ), основным юридическим фактом возникновения которой будет юридическое состояние брака. Закон также устанавливает случай возникновения у супругов совместной или долевой собственности на все имущество супругов, на его отдельные виды или на имущество каждого из супругов (п. 1 ст. 42 СК РФ), основным юридическим фактом возникновения которой будет брачный договор.

Судебное решение является одним из юридических фактов возникновения общей собственности на имущество, которым добросовестно, открыто и непрерывно владели как своим собственным совместно два или более лица. Но это не означает, что судебное решение устанавливает случай возникновения общей собственности. Этот случай установлен законом – ст. 234 ГК РФ. Поэтому, на наш взгляд, неверным является вывод, что суд может трансформировать индивидуальную собственность на дом в общую в отсутствие законных или договорных позитивных правовых оснований, например, при невозврате суммы займа, потраченной заемщиком на

строительство дома [3, с. 40]. Закон не предусматривает такой случай возникновения общей собственности на неделимое имущество. Также необоснованным выглядит и вывод о возможности распространения на нажитое фактическими супругами имущество режима долевой собственности, если они договорились об этом [14, с. 7; 15, с. 66], во всяком случае по действующему законодательству – на неделимое имущество. Закон не предусматривает такого основания возникновения общей собственности на неделимое имущество, как его «нажитие» фактическими супругами⁸.

Критики законопроекта № 47538-6/5 указывают, что ограничение случаев возникновения общей собственности только предусмотренными законом неразумно, так как «в реальной жизни полно примеров, когда некоторое делимое имущество можно приобрести только в складчину, что подразумевает в качестве разумного последствия возникновение общей собственности» [16, с. 87]. Однако авторы законопроекта ограничивают не возможность заключения договора, влекущего возникновение общей собственности, а именно установление в договоре «придуманных» сторонами случаев такого возникновения. Пункт 1 ст. 308 и п. 1 ст. 454 ГК РФ, действующие в системной взаимосвязи, предусматривают законный случай возникновения общей собственности при приобретении делимой вещи в складчину (множественность на стороне покупателя). Сам договор купли-продажи здесь выступает юридическим фактом возникновения общей собственности, и никаких ограничений в его заключении нет и не планируется в законопроекте.

Игнорирование разницы между позитивными и юридико-фактическими основаниями возникновения общей собственности приводит исследователей к попыткам доказать, что общая собственность на неделимые вещи может возникать не только по закону, но и по договору в связи с действием принципа свободы договора [17]. Наличие закрытого законом

перечня случаев возникновения общей собственности никак не нарушает принцип свободы договора и вовсе не запрещает заключать договоры, направленные на передачу в общую собственность неделимых вещей.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Анализ ст. 244 ГК РФ позволяет думать, что основания возникновения общей собственности должны различаться по критерию вещи (неделимая или делимая вещь) либо по критерию вида общей собственности (долевая или совместная общая собственность). Однако, на наш взгляд, среди оснований возникновения общей собственности важнее различать позитивные (случаи возникновения общей собственности) и юридико-фактические основания, независимо от вида вещи или вида режима общей собственности.

Например, закон допускает такой случай возникновения общей собственности, как множественность на стороне покупателя вещи (как неделимой, так и делимой) – это нормативно-правовое основание; далее заключается договор купли-продажи с множественностью на стороне покупателя – это юридико-фактическое основание; далее, благодаря наличию этого случая возникновения общей собственности в законе и заключенному договору, вещь поступает в общую собственность лиц на стороне покупателя – это естественное фактическое основание возникновения общей собственности. И лишь потом определяется вид режима общей собственности: если на стороне покупателя супруги, то к приобретенной вещи применяется в качестве общего правила режим совместной собственности, если братья, то режим долевой собственности. А.В. Зарубин пишет, что отношения общей собственности возникают «ввиду поступления неделимой вещи в собственность нескольких лиц» [18, с. 18]. Однако не существует простого «волшебного» поступления вещи в общую собственность. Этому предшествуют позитивные (нормативные и договорные) и юридико-фактические основания. Точнее было бы сказать, что поступление вещи в собственность нескольких лиц происхо-

⁸ См., например: Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 04.02.2025 № 18-КГ24-353-К4 (УИД 23RS0027-01-2022-001818-10) // Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

дит в случаях, предусмотренных законом (для делимой вещи – и договором), и при наступлении и накоплении необходимых для этого юридических фактов.

Мы разделяем подход авторов законопроекта № 47538-6/5 к ограничению перечня случаев возникновения общей собственности

только законом. Причем это никак не препятствует возникновению юридических фактов (в том числе договора), влекущих возникновение общей собственности, при условии, что будущие сособственники столкнулись с предусмотренным законом случаем возникновения общей собственности.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ

1. Бевзенко Р.С. Принцип единства судьбы прав на земельный участок и на строения на нем / Р.С. Бевзенко // Вестник гражданского права. – 2020. – № 2. – С. 60–123.
2. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве / К.И. Скловский. – 5-е изд., перераб. – Москва : Статут, 2010. – 893 с.
3. Паничкин Р.М. Способы возникновения общей долевой собственности / Р.М. Паничкин // Юрист. – 2022. – № 8. – С. 37–43.
4. Фоков А.П. Проблемы права общей собственности: Теоретические и практические аспекты : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03 / А.П. Фоков. – Рязань, 2003. – 336 с.
5. Белов В.А. Очерки вещного права (научно-популярные заметки) : учебное пособие / В.А. Белов. – Москва : Юрайт, 2019. – 332 с.
6. Залугин С.В. Право общей собственности: понятие, осуществление и защита : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / С.В. Залугин. – Москва, 2008. – 23 с.
7. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы / К.И. Скловский. – Москва : Статут, 2004. – 365 с.
8. Вербицкая Ю.О. Сделки, направленные на установление общей долевой собственности / Ю.О. Вербицкая // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. – 2008. – № 4. – С. 30–33.
9. Зарубин А.В. Дробление права собственности и доли в общей собственности / А.В. Зарубин // Актуальные проблемы российского права. – 2018. – № 6. – С. 57–63.
10. Суханов Е.А. Вещное право : научно-познавательный очерк / Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – Москва : Статут, 2024. – 626 с.
11. Ярошенко К.Б. Общие вопросы права собственности нескольких лиц / К.Б. Ярошенко // Право собственности: актуальные проблемы / отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров. – Москва : Статут, 2008. – С. 578–602.
12. Слепко Г.Е. Основания возникновения общей собственности и использование презумпции общности имущества применительно к супругам, один из которых является военнослужащим / Г.Е. Слепко, Ю.Н. Стражевич, А.И. Ткачев // Военное право. – 2015. – № 2. – С. 12–27.
13. Умуркулов М.К. Осуществление и защита права общей собственности : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 / М.К. Умуркулов. – Москва, 1984. – 204 с.

REFERENCES

1. Bevzenko R.S. Legal Unity of a Land Plot and Building on it. *Civil Law Review*, 2020, no. 2, pp. 60–123. (In Russian).
2. Sklovsky K.I. Ownership in Civil Law. 5th ed. Moscow, Statut Publ., 2010. 893 p.
3. Panichkin R.M. Ways of Origination of Joint Shared Ownership. *Jurist*, 2022, no. 8, pp. 37–43. (In Russian).
4. Fokov A.P. Problems of Common Ownership Law: Theoretical and Practical Aspects. *Doct. Diss.* Ryazan, 2003. 336 p.
5. Belov V. A. Essays on Property Law (Scientific and Polemical Notes). Moscow, Yurait Publ., 2019. 332 p.
6. Zalugin S.V. Common Ownership Right: Concept, Implementation, and Protection. *Cand. Diss. Thesis.* Moscow, 2008. 23 p.
7. Sklovsky K.I. Application of Civil Legislation on Ownership and Possession. Practical Issues. Moscow, Statut Publ., 2004. 365 p.
8. Verbitskaya Yu.O. Transactions Aimed at Establishing Common Shared Ownership. *Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation*, 2008, no. 4, pp. 30–33. (In Russian).
9. Zarubin A.V. Splitting of Ownership and Share Splitting in Joint Property. *Actual Problems of Russian Law*, 2018, no. 6, pp. 57–63. (In Russian).
10. Sukhanov E.A. Property Law: A Scientific and Educational Essay. 3rd ed. Moscow, Statut Publ., 2024. 626 p.
11. Yaroshenko K.B. General Issues of Ownership Rights of Several Persons. In Litovkin V.N., Sukhanov E.A., Chubarov V.V. (eds.). *Ownership Law: Current Issues.* Moscow, Statut Publ., 2008, pp. 578–602. (In Russian).
12. Slepko G.E., Strazhevich Yu.N., Tkachev A.I. Origins of Joint Ownership and Presumption of Regarding Conjoint if One of Them Is the Military. *Military Law*, 2015, no. 2, pp. 12–27. (In Russian).
13. Umurkulov M.K. Implementation and Protection of the Right of Common Ownership. *Cand. Diss.* Moscow, 1984. 204 p.
14. Lameykina E.Yu. Problems of Legal Regulation of De Facto Marital Relations. *Family and Housing Law*, 2013, no. 1, pp. 5–8. (In Russian).
15. Boutova E.A. Actual Marital Relations as the Basis of a Right of Common Shared Property. *Law and State: Theory and Practice*, 2014, no. 7 (115), pp. 64–66. (In Russian).

14. Ламейкина Е.Ю. Проблемы правового регулирования фактических брачных отношений / Е.Ю. Ламейкина // Семейное и жилищное право. – 2013. – № 1. – С. 5–8.

15. Бутова Е.А. Фактические брачные отношения как основание возникновения права общей долевой собственности / Е.А. Бутова // Право и государство: теория и практика. – 2014. – № 7 (115). – С. 64–66.

16. Александрова М.А. Заключение кафедры гражданского права СПбГУ на проект изменений раздела о вещных правах ГК РФ / М.А. Александрова, С.А. Громов, Т.С. Краснова, Н.Ю. Рассказова, А.Д. Рудоквас, А.О. Рыбалов, Ю.К. Толстой // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2020. – № 7. – С. 62–111.

17. Бутова Е.А. Основания возникновения общей долевой собственности: проблемы классификации / Е.А. Бутова // Законность и правопорядок в современном обществе. – 2014. – № 18. – С. 45–49.

18. Зарубин А.В. Возникновение, изменение и прекращение отношений общей долевой собственности с точки зрения «коллективной» концепции / А.В. Зарубин // Юридический вестник Кубанского государственного университета. – 2020. – № 2. – С. 16–20.

16. Aleksandrova M., Gromov S., Krasnova T., Rasskazova N., Rudokvas A., Rybalov A., Tolstoy Yu. Opinion of the Civil Law Department of St. Petersburg State University on the Draft Amendments to the Section on Property Rights of the Civil Code of the Russian Federation. *Bulletin of Economic Justice of the Russian Federation*, 2020, no. 7, pp. 62–111. (In Russian).

17. Butova E.A. Grounds for the Emergence of Common Shared Ownership: Classification Issues. *Legality and Law and Order in Modern Society*, 2014, no. 18, pp. 45–49. (In Russian).

18. Zarubin A.V. The Emergence, Change and Termination of Shared Ownership Relations from the Point of View of the “Collective” Concept. *Legal Bulletin of the Kuban State University*, 2020, no. 2, pp. 16–20. (In Russian).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Кузнецова Ольга Анатольевна – доктор юридических наук, профессор, профессор кафедры гражданского права Московского государственного юридического университета имени О.Е. Кутафина; профессор кафедры предпринимательского права, гражданского и арбитражного процесса Пермского государственного национального исследовательского университета.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Kuznetsova Olga Anatolyevna – Doctor of Law, Professor; Professor of the Department of Civil Law, Kutafin Moscow State Law University; Professor of the Department of Entrepreneurial Law, Civil and Arbitration Procedure, Perm State National Research University.

Статья поступила в редакцию 27.03.2026; одобрена после рецензирования 16.04.2026; принята к публикации 16.04.2026. The article was submitted 27.03.2026; approved after reviewing 16.04.2026; accepted for publication 16.04.2026.