

**АНАЛИЗ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ НАСЛЕДСТВЕННЫХ СПОРОВ
ПО ПРАВАМ НА НЕДЕЛИМОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО**

Анна Андреевна Незнамова, аспирантка
Тел. (495) 783-68-48, e-mail: extrimallo4ka@yandex.ru
Московский университет им. С.Ю. Витте
<http://www.muiv.ru>

Научный руководитель – к.и.н., доцент М.А. Волкова

В статье рассматривается и проводится анализ судебной практики, споров, вытекающих из нарушения вещных прав участников гражданских правоотношений. Особое внимание уделяется рассмотрению наследственных споров, в частности неделимому недвижимому имуществу.

Ключевые слова: неделимое имущество, жилое помещение, недвижимое имущество, собственность.

В судебной практике преобладающее положение как судов общей юрисдикции, так и арбитражных судов занимают споры, вытекающие из нарушения вещных прав участников гражданских правоотношений.

В Российской Федерации защита права собственности и других вещных прав осуществляется на основании главы 20 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Особое внимание необходимо уделить рассмотрению наследственных споров, в частности неделимому имуществу. Его особенностью является то, что на неделимое наследство претендуют наследники с равными правами, такие споры относятся к одним из самых длительных по времени рассмотрения. Попытки наследников разделить между собой неделимое недвижимое имущество редко проходят без многолетних судебных баталий.



А.А. Незнамова

В ситуации, когда наследство одно, а претенденты имеют практически равные права, очень сложно разрешить спор, кому достанется недвижимость, а кому денежная компенсация за долю в этом наследстве.

Для разрешения подобных правовых коллизий представляется возможным обратиться к разъяснениям Верховного суда, который разобрал один из многочисленных и типичных наследственных споров [1].

Итак, в суде общей юрисдикции было рассмотрено наследственное дело, предметом которого являлись права на жилое помещение – квартиру.

Сторонами процесса являлись зять с одной стороны и тесть с тещей – с другой, а предметом спора стала небольшая двухкомнатная квартира, в которой проживали муж с женой. Жена и ее отец были собственниками этой квартиры в равных долях.

После смерти женщины на оставшееся наследство претендовали ее муж и отец с матерью. Так как завещание не было составлено, то все трое оказались наследниками по закону. Отец с матерью имели свое жилье, где были зарегистрированы. А вдовец жил в спорной квартире и другого жилья не имел.

В районный суд обратился отец умершей женщины, которому в спорной квартире на правах собственности принадлежала половина и еще часть из того, что было в собственности его умершей дочери. Истец полагал, что у него есть преимущество в получении квартиры, т.е. неделимого наследства. А остальные наследники должны получить компенсацию согласно размерам своей доли. В суде истец рассказал, что он предлагал зятю компенсацию рыночной цены согласно стоимости его доли, но тот отказался. Так как наследникам договориться не удалось, отец обратился в суд.

Рассмотрев дело, районный суд истцу отказал. Через четыре месяца Московский городской суд заявил, что согласен с решением районного суда. В итоге дело дошло до

Верховного Суда, который не согласился со своими коллегами и аргументированно доказал свои позиции.

Районный и городской суды истцу отказали, рассудив дело следующим образом. На момент смерти дочери отец хотя и имел в спорной квартире свою половину, но в ней не жил. А другой наследник – муж покойной, напротив, состоял более 10 лет в зарегистрированном браке и проживал в спорной квартире, при этом другого жилья у него нет. В связи с этим районный суд посчитал мужа нуждающимся в спорном недвижимом имуществе. Хотя ему принадлежала только 1/6 доля в этой квартире, суд оставил квартиру вдовцу [2].

Судебная коллегия по гражданским делам с подобными выводами не согласилась.

Верховный Суд напомнил коллегам статью 1168 ГК РФ, согласно которой наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь, доля в праве на которую входит в состав наследства, имеет преимущества на получение вещи, находящейся в общей собственности. Такой наследник имеет преимущество перед другими наследниками, которые не были участниками общей собственности независимо от того, пользовались они этой вещью или нет. Наследники, которые постоянно пользуются неделимой вещью, входящей в состав наследства, при разделе имеют преимущество перед другими наследниками [3].

Согласно российскому законодательству, если в состав наследства, раздел которого в натуре невозможен, включается жилое помещение (дом, квартира, дача и т.д.), то наследники, проживающие в этом жилом помещении ко дню открытия наследства и не имеющие другого жилья, имеют преимущество перед другими наследниками. А что достанется остальным наследникам, изложено в статье 1170 ГК РФ, где сказано, что тот, кому досталось больше, в связи с невозможностью поделить неделимое, должен передать остальное имущество из наследства или компенсировать потери деньгами другим наследникам.

В связи с возникающими у судов вопросами при разделе неделимого недвижимого имущества состоялась подготовка и издание Постановления Пленума Верховного Суда № 9 от 29 мая 2012 года. Пленум подтвердил, что действительно наследники, которые к моменту появления наследства жили в неделимом наследственном имуществе и не имели другого жилья, могут получить преимущество в получении объекта, но лишь при условии, что отсутствуют наследники, обладающие совместно с наследодателем правом общей собственности на недвижимость.

Наследники, у которых нет преимущественного права, получают компенсацию, но суд может отказать в преимущественном праве, в случае если предоставление компенсации не гарантируется или она будет несоразмерной.

В рассматриваемом случае установлено, что тесть предлагал зятю вполне соразмерную компенсацию. Сумма была обозначена независимым оценщиком. На основании этого Верховный Суд делает вывод, что районным судом были установлены все «юридические значимые обстоятельства для правильного разрешения спора», но, несмотря на это, суд оставил жилье зятю.

Верховному Суду было непонятно, почему районный суд не разъяснил, каким образом факт многолетнего проживания вдовца в спорной квартире и отсутствие у него другого жилья влияет на права тестя, при этом все же истец являлся не только наследником, но и собственником части наследственного имущества. Суд мог определить право пользования зятю одной из комнат, так как квартира двухкомнатная и комнаты в ней изолированы.

В результате рассмотрения жалобы Судебная коллегия направила дело на новое рассмотрение с учетом разъяснений.

Таким образом, наследники, которые совместно с наследодателем обладали правом общей собственности на наследуемое недвижимое имущество, имеют преимущественное право на получение данного недвижимого имущества.

Для осуществления наследником преимущественного права на неделимую вещь по приоритету собственности не имеет значения, каким было соотношение размеров долей

наследодателя и наследника в праве общей собственности на неделимую вещь до открытия наследства. Наследник мог иметь незначительную по размеру долю в праве общей собственности на неделимую вещь, но это не ограничивает возможности осуществления преимущественного права на приобретение наследуемой доли в праве на неделимую вещь.

Также необходимо отметить, что пользование каким-либо жилым помещением по договору социального найма лишает наследника преимущественного права на получение жилого помещения в порядке наследования независимо от отсутствия в собственности этого наследника иного недвижимого имущества.

В случае отсутствия наследников, совместно обладающих с наследодателем правом общей собственности на недвижимое имущество, исключительное преимущественное право на получение данной недвижимости в собственность возникает у наследников, которые проживали в наследуемом жилом помещении ко дню открытия наследства, но только при условии отсутствия в собственности или пользовании у данных лиц иных жилых помещений [4].

При наличии наследников, которые обладали совместно с наследодателем правом общей собственности на наследуемое недвижимое имущество, преимущественным правом на получение данного жилого помещения будут обладать только эти лица вне зависимости от нуждаемости и интереса в использовании этого имущества других наследников [5].

В соответствии со статьей 252 ГК РФ вместо выдела доли в натуре участнику долевой собственности с его согласия допускается выплата компенсации, в том числе в виде денежной суммы. В случае, если доля такого наследника незначительна и при этом он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может обязать остальных наследников выплатить ему компенсацию и при отсутствии согласия такого наследника. Аналогичный порядок выплаты компенсации при реализации преимущественного права на получение наследуемого недвижимого имущества, которое невозможно поделить, предусмотрен статьей 1170 ГК РФ.

Согласно пункту 54 Постановления Пленума Верховного Суда РФ по делам о наследовании, суд вправе отказать в удовлетворении исковых требований о признании преимущественного права, если установлена несоразмерность компенсации рыночной стоимости наследственных долей остальных наследников, которые не имеют преимущественного права, а также если предоставление компенсации не является гарантированным или при отказе от компенсации наследника доли неделимого имущества.

Анализируя судебную практику, представляется возможным сделать вывод, что суды отказывают в удовлетворении исковых требований о признании преимущественного права наследника в случае отсутствия предварительной компенсации наследнику, не имеющему преимущественного права, либо доказательств возможности выплаты компенсации в размере, соответствующем доле наследника, не имеющего преимущественного права. При определении судом гарантированности выплаты компенсации имеют значение доходы и возраст наследника, на которого будет отнесена ее выплата.

С принятием разъяснений Пленума Верховного Суда РФ по делам о наследовании не осталось каких-либо неясностей в понимании данной нормы гражданского законодательства. В первую очередь преимущественное право на получение недвижимого имущества имеют лица, которые совместно с наследодателем обладали правом общей собственности на данное жилое помещение, а в случае отсутствия таких лиц преимущественное право переходит к лицам, которые проживали на момент смерти наследодателя в спорном жилом помещении, но только при соблюдении ряда условий. Лица, обладающие преимущественным правом при разделе наследуемого неделимого недвижимого имущества, вправе отказаться от осуществления данного права, тогда раздел наследства будет проходить по общему правилу.

Литература

1. Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств: сайт Верховного Суда Российской Федерации. – 2010

[Электронный ресурс]. URL:<http://www.vsrfr.ru/search.php?searchf=5-%CA%C312-102> (дата обращения 20.11.2013).

2. Козлова Н. Поделим неделимое // Российская газета. Федеральный выпуск № 6135 (159). – 2012. [Электронный ресурс]. URL:<http://www.rg.ru/2013/07/23/nasledstvo.html> (дата обращения 20.11.2013).

3. Постановление № 9 Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 г. О судебной практике по делам о наследовании: сайт Верховного Суда Российской Федерации. 2010. [Электронный ресурс].

URL: [http://www.vsrfr.ru/vscourt_detail.php?id=8111&w\[\]=1168](http://www.vsrfr.ru/vscourt_detail.php?id=8111&w[]=1168) (дата обращения 18.11.2013).

4. Коротких О.А. Право собственности на недвижимое имущество: особенности гражданско-правового регулирования: дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2009.

5. Аверченко Н.Н. Правовой режим сложных вещей: дис. ... канд. юрид. наук. – СПб., 2005.

Analysis of Jurisprudence of Inheritance Disputes over Rights to Indivisible Real Estate

Alla Andreevna Neznamova, Postgraduate Student

*Scientific Supervisor M.A. Volkova, Candidate of Historical Sciences, Associate Professor
Moscow University after S.Yu. Witte*

The article dwells on the analysis of the judicial practice and disputes arising out of violation of the proprietary rights of civil-law relations participants. Special attention is paid to the inheritance disputes, in particular to indivisible real estate.

Key words: indivisible real estate, living accomodation, real estate, property.

МЕДИАЦИЯ КАК СПОСОБ Внесудебного РАЗРЕШЕНИЯ СЕМЕЙНЫХ СПОРОВ

*Алла Леонидовна Шиловская, к.ю.н., доцент,
доцент кафедры гражданского права и процесса
Тел. (495) 783-68-48, e-mail: shilovskaya.anna@gmail.com
Московский университет им. С.Ю. Витте
<http://www.muiv.ru>*

Значительный объем семейных споров, рассматриваемых как мировыми судьями, так и в районных судах, позволяет говорить о необходимости развития внесудебных споров разрешения семейных конфликтов. По мнению автора, таким инструментом может стать медиация, законодательная основа которой была установлена всего несколько лет назад.

Ключевые слова: медиация, семейные споры, суд, интересы ребенка.

Семейные отношения традиционно считаются одной из наиболее деликатных, но в то же время важнейших сфер человеческой жизни. Однако при этом ежегодно тысячи семейных конфликтов выплескиваются на публичное обсуждение – в рамках открытого судебного заседания, которое предусмотрено в Российской Федерации Гражданским процессуальным кодексом. Такими становятся бракоразводные процессы, раздел совместно нажитого имущества, дела по определению места жительства детей, когда два еще недавно любящих супруга остервенело делят единственное чадо.

Статистические данные Судебного Департамента показывают, что семейные споры занимают значительное место в структуре судебных споров. Так, в структуре гражданских дел, рассмотренных мировыми судьями в 2012 году, гражданско-правовые споры, возникающие из брачно-семейных отношений, составили 934,3 тыс.



А. Л. Шиловская