



Научно-исследовательский журнал «Современный ученый / Modern Scientist»

<https://su-journal.ru>

2025, № 10 / 2025, Iss. 10 <https://su-journal.ru/archives/category/publications>

Научная статья / Original article

УДК 347.239

Злоупотребление правом в рамках общей долевой собственности: способы правового противодействия

¹ Мирзоян Р.М.

¹ Юго-Западный государственный университет

Аннотация: в статье проанализировано правовое регулирование общей долевой собственности в России и особенности реализации преимущественного права покупки доли. Особое внимание уделено конфликтам между собственниками, вызванным их недобросовестным поведением, а также отсутствию четких критериев для оценки неправомерного использования прав. Материалом исследования послужили нормы гражданского законодательства РФ, включая положения Гражданского кодекса, а также обзоры судебной практики Верховного Суда РФ. Методы исследования включали анализ научных комментариев и публикаций по гражданскому и имущественному праву, а также сравнительно-правовой анализ зарубежных норм. В результате исследования было рассмотрено современное состояние правового регулирования общей долевой собственности в России и предложены конкретные рекомендации по его совершенствованию. Установлено, что действующие механизмы защиты прав собственников, закреплённые в Гражданском кодексе РФ, сталкиваются с серьёзными практическими трудностями и недостатками. В тоже время, выделены ключевые проблемы, включая преобладание долевой формы собственности на жилую недвижимость и необходимость повышения уровня защиты участников долевой собственности. Таким образом, в качестве возможных решений было предложено установить минимальный размер доли, усовершенствовать механизм преимущественного приобретения и закрепить мажоритарный принцип управления общим имуществом, что позволит повысить эффективность правоприменения и обеспечить надёжную защиту прав собственников. В заключение, злоупотребление правом в общей долевой собственности представляет собой сложную проблему, осложняющуюся пробелами в законодательстве и недобросовестными действиями участников. Для её решения необходимо модернизировать правовое регулирование, установить минимальный размер доли и внедрить эффективные механизмы управления и досудебного разрешения споров.

Ключевые слова: Гражданский Кодекс, противодействие, правовые инструменты, злоупотребление правом, общая долевая собственность

Для цитирования: Мирзоян Р.М. Злоупотребление правом в рамках общей долевой собственности: способы правового противодействия // Современный ученый. 2025. № 10. С. 400 – 406.

Поступила в редакцию: 16 мая 2025 г.; Одобрена после рецензирования: 18 июля 2025 г.; Принята к публикации: 11 сентября 2025 г.

Abuse of the right within the framework of shared ownership: methods of legal counteraction

¹ Mirzoyan R.M.

¹ *Southwestern State University*

Abstract: the article analyzes the legal regulation of shared ownership in Russia and the specifics of the implementation of the pre-emptive right to purchase a share, with an emphasis on the identified problems and methods of their solution. Particular attention is paid to conflicts between co-owners caused by their unfair behavior, as well as the lack of clear criteria for assessing the misuse of rights. The research material is based on the norms of the civil legislation of the Russian Federation, including the provisions of the Civil Code, as well as reviews of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation. The research method included an analysis of scientific commentaries and publications on civil and property law, as well as a comparative legal analysis of foreign norms. As a result of the research, the current state of the legal regulation of shared ownership in Russia was reviewed and specific recommendations for its improvement were proposed. It has been established that the existing mechanisms for protecting the rights of co-owners, enshrined in the Civil Code of the Russian Federation, face serious practical difficulties and shortcomings. At the same time, key issues are highlighted, including the predominance of shared ownership of residential real estate and the need to increase the level of protection of participants in shared ownership. Thus, as possible solutions, it is proposed to establish a minimum share size, improve the mechanism of preferential acquisition and consolidate the majority principle of management of common property, which will increase the effectiveness of law enforcement and ensure reliable protection of the rights of co-owners. In conclusion, the abuse of the right in shared ownership is a complex problem, complicated by gaps in legislation and unfair actions of participants. To solve it, it is necessary to modernize the legal regulation, establish a minimum share size and introduce effective management mechanisms and pre-trial dispute resolution.

Keywords: Civil Code, counteraction, legal instruments, abuse of law, shared ownership

For citation: Mirzoyan R.M. Abuse of the right within the framework of shared ownership: methods of legal counteraction. Modern Scientist. 2025. 10. P. 400 – 406.

The article was submitted: May 16, 2025; Approved after reviewing: July 18, 2025; Accepted for publication: September 11, 2025.

Введение

На сегодняшний день, право общей долевой собственности – устойчивый институт гражданского права, широко применяемый в имущественных отношениях. Долевая собственность возникает вследствие естественных процессов наследования или раздела имущества между собственниками, а также путем законодательного регулирования прав владения земельными участками, общим имуществом и прочими материальными объектами. Однако, несмотря на многообразие форм возникновения долевой собственности, в российском праве отсутствует универсальный механизм взаимодействия собственников, применимый ко всем её видам. В связи с этим важно отметить, что право общей долевой собственности требует долгосрочного взаимодействия собственников и гибких правовых механизмов для учета интересов как отдельных участников, так и их сообщества в целом.

В связи с вышеизложенными обстоятельствами, настоящей теме уделено внимание таких авторов, как Корнилова Н.В., Аблятирова, Н.А., А.Ю. Александров М.С. Евстигнеева и Пятков Д.В. [1-9].

В ходе проведённого исследования авторами были рассмотрены теоретические и практические аспекты осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности. Исследователями выявлены пробелы в законодательном регулировании, особенно в случаях одновременного желания нескольких собственников приобрести отчуждаемую долю. В статьях проанализированы сложности, возникающие при регистрации таких сделок, а также переосмыслена сама природа общей долевой собственности как системы множественных, но взаимно ограниченных прав. По итогам исследований предложены рекомендации по совершенствованию правового регулирования в данной сфере [6, 1, 2, 9].

Это подчеркивает тот факт, что современная правовая и социальная практика характеризуется широким распространением отношений общей долевой собственности, преимущественно в области недвижимого имущества, когда множество объектов находится во владении нескольких собственников одновременно. Правовые взаимоотношения между совладельцами зачастую осложняются конфликтными ситуациями, вызванными недобросовестными действиями отдельных участников, что существенно затрудняет рациональное управление совместным имуществом и ущемляет законные права остальных собственников. Недостаточная проработанность нормативных критерий злоупотребления правом совместно с ограниченным набором юридических инструментов защиты добросовестных участников обуславливает необходимость глубокого научного анализа существующей проблематики и разработки результивных механизмов правового регулирования. Поэтому, данная тема является *актуальной* и рассматривается в контексте злоупотребление правом в рамках общей долевой собственности.

Таким образом, целью данного исследования является анализ современного регулирования общей долевой собственности в России, выявление существующих проблем и недостатков в право-применительной практике.

Материалы и методы исследований

В качестве материала для исследования в статье были использованы законодательные нормы Российской Федерации в области гражданского права, включая положения главы 16 и статей 10, 244-252 Гражданского кодекса РФ, наряду с обзорами судебной практики Верховного Суда РФ послужили базой проведенного исследования. Методология работы основывалась на изучении научных комментариев к Гражданскому кодексу РФ, исследовании публикаций по имущественному и гражданскому праву, а также применении сравнительно-правового метода с анализом зарубежных правовых норм.

Результаты и обсуждения

Современное регулирование долевой собственности в России основано на положениях главы 16 Гражданского кодекса РФ. Согласно данным Росреестра, более 70 % жилых объектов находятся в долевой собственности, при этом число собственников продолжает расти [12]. Право долевой собственности возникает по различным основаниям: приватизация, покупка жилья, раздел имущества при разводе, наследование или дарение. Независимо от способа его приобретения, между собственниками часто возникают споры по вопросам управления и распоряжения долями. При этом

каждый из них обладает правом владения, пользования и распоряжения в соответствии со статьёй 209 ГК РФ.

Однако на практике собственники малых долей часто не пользуются жилыми помещениями, не участвуют в их содержании и не стремятся к добровольной продаже долей, при этом нередко завышая их стоимость. Владельцы крупных долей справедливо опасаются сделок по продаже микродолей через так называемых «чёрных риэлторов», поскольку минимальный размер доли в жилом помещении законом не установлен. В то же время собственники малых долей, лишённые возможности проживания, обязаны нести расходы на содержание имущества – налоги и коммунальные платежи – в соответствии с положениями статьи 49 ГК РФ, то есть соразмерно своей доле [12].

Таким образом, правовое регулирование отношений общей долевой собственности осуществляется посредством многоуровневой системы механизмов защиты прав собственников, включая в себя:

1. Преимущественное право покупки доли – закреплено в статье 250 ГК РФ, позволяет собственникам приобретать отчуждаемую долю прежде посторонних лиц.

2. Требование выдела или раздела доли – согласно статье 252 ГК РФ, собственники могут требовать выдел доли из общего имущества либо раздела имущества натурой, а при невозможности – получение денежной компенсации.

3. Принудительный выкуп малозначительной доли – по части 4 статьи 252 ГК РФ, применяется при отсутствии у собственника существенного интереса в пользовании имуществом и невозможности выдела доли.

4. Оспаривание сделок и истребование имущества – собственники вправе оспаривать сделки, нарушающие их права, и требовать возврата имущества у незаконных владельцев на основании статьи 301 ГК РФ.

5. Определение порядка пользования объектом – осуществляется через добровольные соглашения между собственниками или путем решения суда.

Данные механизмы совместно обеспечивают баланс интересов участников общей долевой собственности, предупреждают злоупотребления и способствуют эффективной защите прав.

Тем не менее, рассмотренные способы правового регулирования общей долевой собственности сталкивается с существенными затруднениями при практической реализации. Недостатки законодательной процедуры и пробелы в механизме преимущественного права покупки доли согласно

статье 250 ГК РФ создают предпосылки для обхода установленных правил. Владельцы незначительных долей зачастую препятствуют нормальному распоряжению имуществом, не участвуя при этом в его использовании. Дополнительные сложности возникают при судебном рассмотрении вопросов принудительного выкупа долей по части 4 статьи 252 Гражданского кодекса РФ ввиду отсутствия четких критериев определения незначительности доли и существенного интереса в использовании имущества.

Для решения указанных проблем можно предложить:

1. Установить минимальный порог размера доли, который будет предотвращать чрезмерную фрагментацию собственности.

2. Модернизировать механизмы преимущественного приобретения, внедрив четкие временные рамки и систему оповещения участников.

3. Нормативно закрепить принципы управления совместным имуществом, обеспечив принятие ключевых решений на основе мажоритарного подхода.

Таким образом, предложенные способы решения могут существенно улучшить ситуацию в сфере общей долевой собственности и повысить эффективность управления совместным имуществом. В связи с этим, в юридической теории существуют две основные концепции общей долевой собственности: первая рассматривает права собственников как абсолютные имущественные права и сделки, но эта позиция спорна, так как отсутствует единство целей, что особенно проявляется при отказе одного собственника участвовать в совместной продаже имущества. Второй, более гибкий подход рассматривает общую долевую собственность с элементами корпоративности, где решения принимаются большинством, при этом меньшинство сохраняет право судебного оспаривания, а собственники выступают как организация с общей целью и правом распоряжаться своей долей в рамках закона [2].

В этом контексте правовое противодействие злоупотреблению правом в общей долевой собственности включает следующие аспекты:

1. Выкуп доли. В первую очередь добровольный выкуп по праву преимущественной покупки согласно статье 250 ГК РФ, при котором собственники имеют преимущество перед третьими лицами при приобретении доли на тех же условиях.

2. Принудительный выкуп доли. Регулируется частью 4 статьи 252 ГК РФ и применяется, когда доля мала, её нельзя выделить в натуре, а собственник не проявляет интереса к её использованию.

В таких случаях суд может без согласия владельца передать долю остальным собственникам с выплатой компенсации.

3. Защиту прав собственников друг от друга. В этом механизме применяются иски о выделе и разделе доли из общего имущества, а также требования о переходе прав покупателя отчуждаемой доли при нарушении преимущественного права покупки [5, 11, 14].

Таким образом, проанализировав существующие способы защиты прав собственников, можно отметить, что их процессуальная реализация в большинстве случаев не обеспечивает должного уровня защиты. Это обуславливает необходимость поиска и внедрения более действенных механизмов, направленных на укрепление гарантий прав участников общей долевой собственности. В этой связи представляется целесообразным рассмотреть меры по совершенствованию правового регулирования общей долевой собственности, которые могут способствовать устранению выявленных проблем и повышению эффективности защиты прав собственников:

1. Необходимо дополнить главу 16 ГК РФ нормой, детализирующей применение статьи 10 к отношениям общей долевой собственности. Закрепление форм злоупотребления правом и признаков недобросовестного поведения обеспечит более эффективную защиту прав добросовестных собственников.

2. Статью 250 ГК РФ следует изменить, сократив срок ответа на предложение о продаже доли до 15 дней и признавая молчание отказом от покупки. Использование государственных электронных сервисов упростит документооборот между участниками сделки.

3. Гражданское законодательство следует дополнить нормами о принудительном выкупе долей у собственников, злоупотребляющих своими правами. Такой механизм можно построить по аналогии с правилами о разделе имущества (ст. 252 ГК РФ) и исключении участника из ООО, применяя его при систематических нарушениях или действиях, мешающих остальным владельцам пользоваться общим имуществом.

4. Закрепление в законодательстве обязательного внесудебного урегулирования споров между совладельцами позволит решать конфликты через специализированные комиссии при муниципальных органах, применяя штрафы к тем, кто уклоняется от диалога и поиска компромисса.

5. Институт нотариата, выполняя посредническую функцию при операциях с долевой собственностью, обеспечивает законность и прозрачность сделок, снижает риски недобросовестных

действий совладельцев и повышает уровень их правовой защищённости.

Исходя из вышесказанного, комплексный подход к совершенствованию законодательства в области общей долевой собственности способствует укреплению правовой защищенности собственников, минимизирует риски недобросовестного поведения участников и создает благоприятные условия для стабильного функционирования института совместного владения имуществом.

Следует отметить, что институт преимущественного права покупки доли в общей долевой собственности представляет собой важный механизм гражданско-правовой защиты. Механизм долевой собственности, будучи важным элементом гражданско-правового регулирования, в теории призван обеспечивать справедливое распределение прав и обязанностей между собственниками, однако на практике сталкивается с рядом проблем, затрудняющих эффективное управление совместным имуществом и защиту законных интересов участников. Получение собственником доли, соразмерной его существующей доле в праве общей собственности, выступает одним из ключевых инструментов поддержания баланса интересов и недопущения нарушения прав других участников. Закрепление принципа пропорционального распределения выделяемых долей в зависимости от размера доли в праве общей собственности в действующей редакции Гражданского кодекса РФ представляется целесообразным [7].

Выводы

В заключение, можно отметить, что злоупотребление правом при общей долевой собственности представляет собой сложное явление, охватывающее правовые и социально-экономические измерения современного общества. Действующие нормы Гражданского кодекса РФ предусматривают различные способы защиты прав собственников, включая преимущественное право приобретения доли, механизм принудительного выкупа и судебное регулирование порядка пользования общим имуществом. Реальное применение установленных законом инструментов осложняется существующими пробелами нормативного регулирования, неоднозначностью правовых норм и недобросовестными действиями отдельных участников долевой собственности [9, 11].

В результате, современные демографические исследования указывают на значительный рост числа объектов долевой собственности, формируя серьезные вызовы для законодательной системы. Модификация нормативно-правовой базы, оптимизация механизмов коммуникации между владельцами долей, законодательное закрепление минимального размера доли собственности и создание альтернативных судебному разбирательству способов разрешения разногласий позволяют минимизировать количество споров и оптимизировать процессы управления совместным имуществом. Модернизация гражданско-правового регулирования отношений долевой собственности выступает приоритетным вектором развития законодательства, обеспечивая равновесие прав участников и стабильность имущественного оборота.

Список источников

1. Аблятипова Н.А., Слюсарчук К.И. Некоторые проблемы реализации преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Бюллетень науки и практики. 2023. Т. 9. № 8. С. 169 – 175.
2. Александров А.Ю., Евстигнеева М.С. Проблемы правового регулирования права общей долевой собственности в современном российском законодательстве // Дневник науки. 2020. № 9 (45). С. 26.
3. Богданов О.В. Проблемы злоупотребления правом при отчуждении долей в жилом помещении // Вестник СГЮА. 2018. № 5 (124).
4. Дерницкая А.Э. Некоторые аспекты регулирования долевой собственности в РФ. URL: <https://e-scio.ru/wp-content/uploads/2020/09/Дерницкая-А.-Э.pdf> (дата обращения: 06.08.2025)
5. Коваленко Ю.Н. Решения собраний собственников в праве общей долевой собственности в российском гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук. Иркутск, 2023. 254 с.
6. Корнилова Н.В. Отдельные аспекты осуществления преимущественного права покупки доли в праве общей долевой собственности // Право и государство: теория и практика. 2021. № 9 (201). С. 169 – 172.
7. Назаренко А.Е. К вопросу о реализации участниками долевой собственности преимущественного права на покупку // Частное право Российской Федерации: история, современное состояние, тенденции и перспективы развития: сб. ст. VI нац. науч.-практ. конф. Краснодар: НИИ актуальных проблем соврем. права, 2021. С. 156 – 158.

8. Обзор судебной практики Верховного Суда РФ. URL: https://meganorm.ru/mega_doc/dop_fire_update_01052025/ugolovnyy_kodeks_rossiyskoy_fe/0/obzor_sudebnoy_praktiki_verkhovnogo_suda_rossiyskoy_336.html (дата обращения: 06.04.2025)
9. Пятков Д. В. Право общей долевой собственности: сущность и проблемы защиты // Российско-азиатский правовой журнал. 2021. № 3. С. 18 – 22.
10. Решение Свердловского районного суда г. Костромы от 14.01.2022 по делу № 2-102022. URL: <https://stgkrf.ru/reshenie-2-102022-ot-14-01-2022-sverdlovskogo-rajonnogo-suda-g-kostromy-kostromskaya-obl> (дата обращения: 06.04.2025)
11. РосБизнесКонсалтинг. Новости недвижимости. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6846c53b9a79474f57a60a0d> (дата обращения: 06.04.2025)
12. Скорик Д.Д. Вопросы правового регулирования долевой собственности в российском законодательстве // Право и правосудие в современном мире: актуальные проблемы публичного и частного права: сб. науч. ст. молодых исследователей. СПб.: Центр науч.-информ. технол. «Астерион», 2021. С. 210 – 215.
13. Тищенко В.С. Проблемы общей долевой собственности // Гражданское законодательство РФ: история и современное состояние, тенденции и перспективы развития: V Нац. науч.-практ. конф. (симпозиум): сб. науч.-практ. ст. Краснодар: НИИ актуальных проблем соврем. права, 2020. С. 234 – 238.
14. Wiewiórowska-Domagalska A. The interplay between the principle of proportionality and the protection of property in civil law. URL: <https://repozytorium.amu.edu.pl/server/api/core/bitstreams/87c6b7de-a06b-4d13-9cf8-a9e7f2b99e54/content> (дата обращения: 06.04.2025)

References

1. Ablyatipova N.A., Slyusarchuk K.I. Some problems of the implementation of the preemptive right to purchase a share in the right of common shared ownership. Bulletin of Science and Practice. 2023. Vol. 9. No. 8. P. 169 – 175.
2. Aleksandrov A.Yu., Evstigneeva M.S. Problems of legal regulation of the right of common shared ownership in modern Russian legislation. Science Diary. 2020. No. 9 (45). P. 26.
3. Bogdanov O.V. Problems of abuse of rights in the alienation of shares in residential premises. Bulletin of SSLA. 2018. No. 5 (124).
4. Dernitskaya A.E. Some aspects of shared ownership regulation in the Russian Federation. URL: <https://e-scio.ru/wp-content/uploads/2020/09/Дернитская-А.-Э.pdf> (date of access: 06.08.2025)
5. Kovalenko Yu.N. Decisions of meetings of co-owners in the right of common shared ownership in Russian civil law: dis. ... Cand. of Law. Irkutsk, 2023. 254 p.
6. Kornilova N.V. Certain aspects of the exercise of the pre-emptive right to purchase a share in the right of common shared ownership. Law and State: Theory and Practice. 2021. No. 9 (201). P. 169 – 172.
7. Nazarenko A.E. On the issue of the exercise of the pre-emptive right to purchase by participants in shared ownership. Private Law of the Russian Federation: history, current state, trends and development prospects: collection of articles. VI national scientific and practical. conf. Krasnodar: Research Institute of Actual Problems of Modern Law, 2021. P. 156 – 158.
8. Review of the judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation. URL: https://meganorm.ru/mega_doc/dop_fire_update_01052025/ugolovnyy_kodeks_rossiyskoy_fe/0/obzor_sudebnoy_praktiki_verkhovnogo_suda_rossiyskoy_336.html (date of access: 06.04.2025)
9. Pyatkov D. V. The right of common shared ownership: essence and problems of protection. Russian-Asian Legal Journal. 2021. No. 3. P. 18 – 22.
10. Decision of the Sverdlovsk District Court of Kostroma dated 14.01.2022 in case No. 2-102022. URL: <https://stgkrf.ru/reshenie-2-102022-ot-14-01-2022-sverdlovskogo-rajonnogo-suda-g-kostromy-kostromskaya-obl> (date of access: 06.04.2025)
11. RosBusinessConsulting. Real Estate News. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6846c53b9a79474f57a60a0d> (date of access: 06.04.2025)
12. Skorik D.D. Issues of legal regulation of shared ownership in Russian legislation. Law and justice in the modern world: current issues of public and private law: collection of scientific articles by young researchers. SPb: Center for Scientific and Information Technologies "Asterion", 2021. P. 210 – 215.

13. Tishchenko V.S. Problems of common shared ownership. Civil legislation of the Russian Federation: history and current state, trends and development prospects: V National scientific and practical conf. (symposium): collection of scientific and practical articles. Krasnodar: Research Institute of Actual Problems of Modern Law, 2020. P. 234 – 238.

14. Wiewiórowska-Domagalska A. The interplay between the principle of proportionality and the protection of property in civil law. URL: <https://repozytorium.amu.edu.pl/server/api/core/bitstreams/87c6b7de-a06b-4d13-9cf8-a9e7f2b99e54/content> (date of access: 06.04.2025)

Информация об авторе

Мирзоян Р.М., аспирант, Юго-Западный государственный университет, mirzoyan_roma_2020@mail.ru

© Мирзоян Р.М., 2025