

Договор простого товарищества: спорные вопросы общей долевой собственности

Научный руководитель – Третьяков Сергей Васильевич

Жестовская Дария Андреевна

Аспирант

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Кафедра гражданского права, Москва, Россия

E-mail: dzhestovskaya@mail.ru

Анализ судебной практики по вопросу общей долевой собственности товарищей позволил выявить, что предметом рассмотрения судов в большинстве случаев является завершающая стадия отношений товарищей, а именно споры о передачи результата совместной деятельности в общую собственность и споры о выделе доли в общей собственности.

1. Споры о передачи результата совместной деятельности в общую собственность.

Споры о передачи результата совместной деятельности в общую собственность в основном связаны с применением и толкованием пункта 7 постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (абзац третий, четвертый):

«Если объект недвижимости возведен на земельном участке, не оформленном в общую долевую собственность товарищей (или в аренду со множественностью лиц на стороне арендатора), право собственности на вновь созданное недвижимое имущество на основании [consultantplus://offline/ref](#) <em style= ГК РФ может возникнуть только у товарища, имеющего права на названный земельный участок.

В ситуации, когда вопреки условиям договора товарищ, обязанный внести вклад в общее дело в виде права аренды или посредством передачи земельного участка в общую собственность товарищей, уклоняется от совершения необходимых для этого действий, другие участники договора простого товарищества вправе в судебном порядке требовать исполнения указанного договора применительно к [consultantplus://offline/ref](#) <em style= ГК РФ».

В судебной практике существуют следующие подходы, связанные с применением данного разъяснения:

$\frac{3}{4}$ если объект не введен в эксплуатацию, то требовать его передачи в общую долевую собственность нельзя;

$\frac{3}{4}$ если не было полностью исполнено обязательство по внесению вклада, то требовать признания доли в общей собственности товарищ не вправе;

$\frac{3}{4}$ если товарищ-ответчик выделил в здании помещения с той целью, чтобы воспрепятствовать другому товарищу потребовать признания доли в общей собственности, такое поведение товарища-ответчика признается злоупотреблением правом, второй товарищ вправе требовать передачи в общую собственность выделенные помещения;

$\frac{3}{4}$ несмотря на то, что здание зарегистрировано только на одного товарища, он не вправе свободно распоряжаться имуществом в виде сдачи его в аренду, необходимо согласие других товарищей;

$\frac{3}{4}$ в споре о признании результата совместной деятельности общей собственностью, суд должен выяснить, являлся ли объект результатом совместной деятельности товарищей или единоличной деятельности товарища-ответчика.

2. Споры о выделе доли в общей собственности.

Второй распространенной категорией споров, связанных с общей долевой собственностью товарищей, стали дела об определении размеров долей товарищей в общем имуществе.

В судебной практике существует два подхода к порядку определения долей товарищей в общей собственности:

1. При определении долей применяется п. 1 ст. 245 ГК РФ, в соответствии с которым *доли участников долевой собственности считаются равными*, если не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников.

Суды, руководствуясь данным подходом, указывают, что из закона не следует, что доли в общей долевой собственности определяются пропорционально денежной оценке внесенных вкладов. Даже если доля одного товарища во внесенных вкладах составляет 90 %, а второго - 10 %, доли товарищей в общем имуществе являются равными и составляют по 50%.

2. Размер доли *пропорционально размеру внесенного товарищем вклада*.

Суды, ориентирующиеся на данный подход, указывают, что доли участников долевой собственности считаются равными только в том случае, если не имеется данных о фактически внесенном имуществе каждого участника долевой собственности, либо не имеется иных сведений, с помощью которых суд имеет возможность установить фактический размер доли каждого участника. Принцип пропорциональности доли в общем имуществе внесенному вкладу также уточняется указанием на то, что при определении доли следует ориентироваться не на размер вклада по договору, а на размер фактически внесенного вклада.