

НАЦИОНАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
«ЮРИДИЧЕСКАЯ АКАДЕМИЯ УКРАИНЫ
ИМЕНИ ЯРОСЛАВА МУДРОГО»

ХАРЬКОВСКАЯ ЦИВИЛИСТИЧЕСКАЯ ШКОЛА: ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Монография

Под редакцией профессора
И. В. Спасибо-Фатеевой

Харьков
«Право»
2012

ББК 67.9(4УКР)304
Х-23

*Утверждено к изданию ученым советом Национального университета
«Юридическая академия Украины имени Ярослава Мудрого»
(протокол № 6 от 21 февраля 2012 г.)*

Авторский коллектив :

В. И. Борисова – гл. 1 разд. 3; И. В. Венедиктова – гл. 4 разд. 3;
Л. Н. Долгополова – гл. 4 разд. 4; Т. В. Дуденко – гл. 5 разд. 5; И. В. Жи-
линкова – гл. 3 разд. 3; В. И. Крат – гл. 7 разд. 4; В. Ф. Маслов – разд. 1;
Е. А. Мичурин – гл. 3 разд. 2; Ю. В. Мыца – гл. 5 разд. 4; О. А. Перво-
майский – гл. 2 разд. 3; О. П. Печеный – гл. 3 разд. 4, главы 1, 3 разд. 5;
А. Н. Соловьев – гл. 6 разд. 3; И. А. Спасибо – главы 1, 6 разд. 4;
И. В. Спасибо-Фатеева – главы 1, 2 разд. 2, гл. 5 разд. 3, гл. 2 разд. 5;
Е. Ю. Тычкова – гл. 2 разд. 4; В. Л. Яроцкий – гл. 4 разд. 5

Рецензенты :

Н. С. Кузнецова – доктор юридических наук, профессор кафедры
гражданского права Киевского национального университета
им. Тараса Шевченко;
И. Н. Кучеренко – доктор юридических наук, профессор, ведущий
научный сотрудник Института государства и права им. В. М. Корецкого
НАН Украины

Харьковская цивилистическая школа: право собствен-
ности : монография / под ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. – Харь-
ков : Право, 2012. – 424 с.

ISBN 978-966-458-342-5

Монография содержит аналитические исследования важнейших проблем
права собственности – понимание его сущности и анализ процессов, которые
формируют современный взгляд на него; основания и способы приобретения
и прекращения права собственности, а также отдельные правовые режимы.

Для ученых, аспирантов, студентов, правоведов и широкого круга чи-
тателей.

ББК 67.9(4УКР)304

ISBN 978-966-458-342-5

© Авт. коллектив, 2012
© «Право», 2012

Предисловие

Безусловно, проблематика собственности для цивилистики являются определяющей. Ей посвящены многочисленные труды классиков и современников. Немало монографий и статей вышло из-под пера представителей харьковской цивилистической школы. Одной из блестящих публикаций на эту тему является помещенная здесь работа ректора Харьковского юридического института, тогда еще кандидата юридических наук Василия Филипповича Маслова, — «Вопросы общей собственности на жилой дом в судебной практике». Она наглядно демонстрирует аналитическую направленность исследований этого поистине великого человека, сопряженную с редким умением вывести практическую проблему на теоретический уровень и, придав ее разрешению универсальность, предложить соответствующий механизм практикам. Прекрасный стиль изложения, простой и доступный, но вместе с тем не лишенный глубины содержания, широкий спектр проблематики, проникновение в ее различные срезы — все это характерно для научных трудов В. Ф. Маслова. Его работы используются не только современными молодыми исследователями, но и студентами. А главное, что им свойственно, — это профессионализм и высокий уровень ученого, которых нам так ныне не хватает.

Публикация этой работы преследовала цель вывести из «небытия советских времен» научный труд, значение которого не утрачено и в настоящее время, несмотря на значительные, существеннейшие изменения, произошедшие в нашей стране за эти почти 60 лет.

Так, в 1991 г. был принят принципиально новый закон, Закон «О собственности». Это было определенной вехой, поскольку именно с этим Законом в первую очередь связаны кардинальные изменения в регулировании отношений собственности, провозглашено равенство всех собственников, реанимирована частную собственность. Правда, не сразу. Сначала в Законе была зафиксирована индивидуальная (частная трудовая и личная), а спустя некоторое время — уже частная

собственность безо всяких экивоков. Была предоставлена возможность использования частной собственности в предпринимательской деятельности. С 1992 г. в стране началась приватизация, что существенно сказалось на отношениях собственности, — государственная собственность стала постепенно сдавать свои позиции, а частная — наращивать свою мощь.

Следующей вехой стала Конституция 1996 г., с которой связаны два кардинальных изменения в регулировании отношений собственности: 1) установлена самостоятельность коммунальной собственности, которая ранее была разновидностью государственной собственности; 2) де-юре прекратила свое существование коллективная собственность.

Наконец, третьей вехой можно считать принятие в 2004 г. нового Гражданского кодекса Украины, для которого характерны принципиально новые позиции, в том числе в отношении регулирования вопросов собственности.

Развивая конституционные положения о равенстве всех собственников, ГК, во-первых, на законодательном уровне наконец отказался от понятия «форм» собственности, которое само по себе свидетельствует об особенностях тех или иных из них, а значит, об их неравенстве.

Во-вторых, ГК близко подошел к одному из существенных реформаторских начал — фиксации того единственно верного положения, что в рыночных отношениях должны участвовать только собственники. Это полностью соответствует принципам, присущим гражданскому обществу и рыночной экономике. Такая позиция означает, что права хозяйственного ведения и оперативного управления более не должны существовать. Это шаг к реформированию государственной собственности, причем последовательный и даже несколько запоздавший, ибо приватизация уже сыграла в этом существенную роль.

В-третьих, ГК максимально устранил с арены частного права государство, минимизировав его участие в отношениях собственности. Прежде всего это касается сохранившейся за государством возможности получить что-либо от частных лиц только в исключительных случаях. Это клад, являющийся исторической ценностью (ч. 4 ст. 343 ГК), и выкуп у частных лиц памятников истории и культуры, если им угрожает повреждение или уничтожение вследствие действий или бездействия их собственника (ст. 352 ГК). Ныне ни выморочное имущество, ни бесхозное, ни имущество по недействительным сделкам не поступает государству.

В-четвертых, ГК провел и упрочил конституционные гарантии неприкосновенности собственности. Это один из ключевых вопросов

развития общества, члены которого должны быть уверены в том, что их права надежно охраняются государством и не менее надежно защищаются им же в случае их нарушения, что их вложениям в предпринимательскую деятельность ничего не грозит, кроме естественного для этой сферы риска. Именно такая стабильность позволит увеличить приток инвестиций в экономику, в том числе иностранных. В свою очередь, это путь к модернизации основных фондов отечественных компаний, внедрению инновационных продуктов, вхождению в глобализационные экономические и научные процессы и др.

Можно еще продолжать рассуждения о влиянии ГК на стабилизацию регулирования отношений собственности, которое сулило многочисленные выгоды и начало которому было положено Конституцией Украины. Однако названы первостепенно важные и они требуют отчета о результатах их внедрения в право Украины. Отчет же этот, боюсь, даст негативное представление о состоянии дел в сфере регулирования отношений собственности, да и в наших жизненных реалиях.

Вопросы права собственности всегда были проблемными, а ответы на них — неоднозначными. Со временем эти вопросы нагромождаются, а проблемы, если их не решать, обостряются. С начала 90-х годов прошлого века, когда отношения собственности претерпели существенные изменения, количество этих проблем стало увеличиваться в геометрической прогрессии, что является тревожной тенденцией. Их критическая масса еще немного и будет свидетельствовать о стойком нежелании со стороны государства решать проблемы собственности, а в определенных направлениях — не только заострить, но и инициировать их возникновение. Достаточно указать на такие, как собственность общесоюзных общественных организаций бывшего Союза ССР, собственность, которая возникла вследствие приватизации государственного и коммунального имущества, в том числе жилья, и др.

Однако наиболее глобальной ошибкой украинского законодателя, повлекшей за собой весьма сложные последствия для украинского общества, стало принятие Хозяйственного кодекса. Этот факт сам по себе показателен, ибо до сих пор невозможно понять и объяснить, как могли быть приняты два концептуально разных кодекса, регулирующих отношения в одной сфере. И вот с 1 января 2004 г. страна и все субъекты правоотношений разрываются между прошлым и буду-

щим — между тем прогрессивным, что было наработано за последние годы и что на полном ходу нас запускало в рыночную экономику, и гирями, которые навесил нам ХК, не позволяющий двигаться темпами, диктуемыми рыночными законами.

Собственники оказались в центре перетягивания каната, один конец которого тянет ГК в сторону европейского развития и рыночной экономики, а другой — ХК в сторону административно-командной системы. В ХК сохранены такие квазисобственнические права, как хозяйственное ведение и оперативное управление, которых в ГК нет из принципиальных соображений.

Безусловно, усилиями ГК существенно изменить сложившиеся права государственных, казенных и коммунальных предприятий невозможно, да и неправильно. Тем более что государство само еще окончательно не определилось с тем, что будет дальше делать со своими предприятиями. Представляется, для него этот вопрос даже не вторичный. Госпредприятия в том виде, как они ныне существуют, подвергаются остракизму, но тем не менее никто не предложил концепцию их реформирования.

Однако это еще не все. ХК заложил очень опасную тенденцию распространения этих квазисобственнических прав на негосударственные юридические лица. Он предлагает нашему вниманию целый спектр юридических лиц-несобственников, что вступает в естественное противоречие с рыночными законами, да и вообще труднообъяснимо.

Впрочем, как и необъяснимо то, что все это проделывает один и тот же законодатель — украинский. Его эксперименты над правом зашли так далеко, что в ГК была введена доверительная собственность, т. е. траст, под названием *вида* права собственности (в отсутствие других его видов). Интересно то, что положения о ней должны содержаться в разделе о праве собственности, но их там нет. Частично нормы о доверительной собственности помещены в главу об управлении имуществом, но траст — не договор. И главное даже не в том, что наше законодательство принципиально отличается от английского и траста не знает, а в том, что это нам дает и нельзя ли обойтись без него? Ибо тогда надо видоизменять многое — и положение опекуна, и учреждений, и многое другое. То есть нельзя было настолько упрощенно подходить к введению в ГК таких основополагающих изменений, которые следовало видеть системно.

Не менее странной является ситуация с коллективной собственностью. С 1996 г. ее как будто бы и нет, но в то же время она есть. Кто ее субъекты и в чем сущность — вряд ли кто-нибудь вразумительно может

объяснить. По сути, рассуждения о ее особенностях сводятся к одному — распределению ее на доли, но тогда не ясно, чем она отличается от общей долевой собственности. Если это собственность хозяйственных обществ, то тогда причем тут коллектив, если субъектом этого права является одно лицо — само хозяйственное общество? Действительно, понять трудно. Но с удивительным упорством до сих пор некоторые ученые продолжают отстаивать существование коллективной собственности, правда, уже не так ожесточенно, как ранее.

И наконец, что касается гарантий неприкосновенности собственности, то ситуация здесь почти трагическая. Государство, вооружившись несовершенными законами и весьма неоднозначными подзаконными нормативно-правовыми актами, движется наступающим демаршем на частных лиц, которые должны дрожать от его действий, потому что им выражается намерение ни много ни мало, а отобрать у них имущество.

Так, с передачей государством жилищного фонда в коммунальную собственность органы местного самоуправления стали повсеместно проводить приватизацию подвалов и мансард, пополняя местные бюджеты, несмотря на то что согласно законодательству при приватизации квартир переходит право собственности и на вспомогательные помещения. Более того, не возымело действия и Решение Конституционного Суда Украины от 2 марта 2004 г. об официальном толковании положений Закона Украины «О приватизации государственного жилищного фонда», которое органы местного самоуправления продолжают игнорировать, продавая подвалы и мансарды, прямо как известный персонаж романа И. Ильфа и Е. Петрова «Золотой теленок» Паниковский, говоривший: «Я всех продам, куплю и еще раз продам, но уже дороже».

В отношении государственного имущества, используемого в предпринимательской деятельности, которое подверглось приватизации, также постоянные бязни — то государство обещает забрать, национализировать, то признать недействительной приватизацию, то реприватизировать. Ныне все стихло, но кто может быть уверен в том, что не будет повторных попыток подобного рода?

Угрозу реприватизации с ее сомнительной правовой подоплекой сменило засилье рейдерских атак. По сути происходит передел собственности вследствие несовершенства корпоративного законодательства и эфемерности судебной защиты. Корпоративное законодательство действительно довольно длительное время пребывало в плачев-

ном состоянии, ибо старый Закон «О хозяйственных обществах» 1991 г. никак не решал всех проблем в этой сфере, а его фрагментарные обновления лишь иллюстрировали библейское предостережение: не наливать новое вино в старые мехи. Долгожданный Закон об акционерных обществах появился лишь в 2008 г., однако и он далек от совершенства.

Следующая тотальная для страны проблема — с объектами социально-бытового назначения, которые государство пообещало отдать бесплатно, если будет иметь место приватизация имущества членами трудового коллектива того предприятия, где они работают. Но и здесь все похоже на другую известную поговорку: «Я хозяин своего слова — сам дал, сам и забрал». Государство со временем опомнилось и попыталось интерпретировать свои обещания следующим образом: речь шла не о передаче объектов социально-бытового назначения в собственность, а о передаче в безвозмездное пользование! Поэтому их надо еще раз выкупать. Так от поговорок можно перейти к песням: «Эх, раз, еще раз, еще много-много раз». Хотя лучше бы сказать: «Этот стон у нас песней зовется».

Наконец, не дает покоя нашему государству и имущество общесоюзных общественных организаций бывшего Союза ССР. Конечно, особенно лакомый кусок — это имущество профсоюзов.

Вряд ли можно подвергнуть сомнению то, что уровень экономических отношений, правовая защищенность предпринимателя и частного лица непосредственно зависят от качества гражданского законодательства и правоприменения.

Непоследовательность и другие огрехи украинского законодателя известны и уже стали притчею во языцех, как и повседневные примеры нарушения прав собственников. Как говорится, борьба за власть является борьбой за собственность.

Законодательство часто отражает краткосрочные экономические интересы различных экономических и политических групп. Поскольку вопрос отделения бизнеса от власти не решен и вряд ли будет решен в ближайшее время, это приводит к эрозии правовой системы. Яркими примерами являются, кроме введения в ГК доверительной собственности, также законодательство о долевом участии в строительстве, запрещенном ныне отнюдь не с целью охраны интересов мелких инвесторов жилья, т. е. лиц, покупающих себе таким образом квартиры, а в интересах банковско-строительных структур и страховых компаний.

Не делает чести и состояние учета вещных прав на недвижимое имущество. Принятие в 2010 г. нового Закона, регулирующего отношения в этой сфере, призвано существенно изменить подходы к моменту возникновения права собственности на недвижимость и его оформлению.

Ныне для упорядочения отношений собственности требуется создание эффективного правового режима, в частности, по таким направлениям: а) установление четкой системы государственной регистрации прав на недвижимость; б) устранение коллизий защиты прав добросовестного приобретателя и собственника; в) унификация судебной практики по спорам о признании сделок недействительными и последствий ничтожных сделок; г) минимизация случаев признания договоров незаключенными; д) становление системы раскрытия информации, особенно для корпоративных отношений; е) решение многочисленных проблем в сфере банкротства, конкурентного права, исполнения судебных решений и др.

Множество проблемных аспектов собственности связаны с участием государства и других субъектов публичного права в гражданских правоотношениях, в том числе в отношениях собственности. Несмотря на декларации о равенстве всех собственников, для действий государства и органов местного самоуправления характерно то, что они ведут себя в гражданских правоотношениях как властные субъекты, пользуясь этим обычным для них статусом и забывая, что в отношениях собственности они такие же собственники, как и частные лица. Впрочем, как властные субъекты они тем более должны взвешивать каждый свой шаг и относительно принятия нормативно-правовых актов, и их применения. В действительности же выходит иначе, как в той украинской песне: «Сам пью, сам гуляю, сам стелюся, сам лягаю¹».

Не менее важно разобраться, наконец, в том, что представляет собой так называемая публичная собственность, т. е. собственность государственная и коммунальная, поскольку она хоть и названа в ГК, но фактически выведена за пределы его правового регулирования, так как считается, что это вопрос публичного права. ХК эти вопросы, конечно, решить не в состоянии. Принятый в сентябре 2006 г. Закон «Об управлении объектами государственной собственности» также слишком слаб, чтобы охватить весь спектр этого регулирования, и не содержит принципиальных положений, кардинально изменяющих ситуацию в этой сфере.

Все затронутые выше аспекты очень важны и для каждого собственника, и для социума, и для государства.

¹ Лягаю (укр.) – ложусь, хотя нельзя исключать и то, что государство может очень даже лягнуть других собственников (игра слов).

Авторы монографии, представленной на суд читателя, приглашают к обсуждению этих многочисленных вопросов и надеются, что предлагаемая читателю книга станет началом комплексного осмысления накопившихся проблем в нашей научной и практической сфере и попыткой дать на них ответы. Это, в свою очередь, внесет посильную лепту в дело повышения значения цивилистической науки и позволит использовать ее результаты для совершенствования законодательства и уровня правоприменения.

И. В. Спасибо-Фатеева,
доктор юридических наук, профессор

РАЗДЕЛ 1

ЦИВИЛИСТИЧЕСКОЕ НАСЛЕДИЕ

Вопросы общей собственности на жилой дом в судебной практике

Жилой дом в СССР является средством удовлетворения личной жилищной потребности собственника и членов его семьи, а жилой фонд личных собственников является дополнительным средством разрешения советским государством задачи обеспечения всех трудящихся хорошим и здоровым жилищем. Коммунистическая партия Советского Союза и Советское правительство всегда уделяли и уделяют большое внимание индивидуальному жилищному строительству. Директивы XIX съезда партии по пятому пятилетнему плану развития СССР на 1951–1955 гг. предусматривают, наряду с проведением в жизнь широкой программы государственного жилищного строительства, также дальнейшее содействие строительству индивидуальных жилых домов в городах и в рабочих поселках, осуществляемому населением за счет собственных средств и с помощью государственного кредита¹.

Право личной собственности является неотъемлемой частью общественного устройства СССР. Признание за гражданами права личной собственности на жилой дом вытекает из признанной за советскими гражданами свободы распоряжения личными трудовыми доходами и сбережениями.

В СССР право личной собственности на жилой дом является реальным, вполне обеспеченным правом. Каждый гражданин и каждая гражданка могут приобрести себе жилой дом. Но в практике встречаются случаи, когда граждане имеют жилой дом на праве общей

¹ Директивы XIX съезда партии по пятому пятилетнему плану развития СССР на 1951–1955 гг., Госполитиздат, 1953 г., стр. 26.

собственности. Судам приходится часто сталкиваться со спорами по поводу общего объекта — жилого дома. Поэтому возникает необходимость в обобщении судебной практики по этому вопросу.

Основания возникновения общей собственности на жилой дом

Жилой дом предназначен для удовлетворения личных жилищных потребностей собственника и членов его семьи. Как объект личной собственности, жилой дом может принадлежать одному субъекту. Но дом может находиться в собственности у нескольких субъектов, то есть составлять общую собственность. В таких случаях дом рассматривается как общее неразделенное имущество, принадлежащее двум или более субъектам.

В зависимости от характера внутренних взаимоотношений собственников наше законодательство и судебная практика различают общую долевую собственность и совместную собственность.

Определение общей долевой собственности дается в ст. 61 ГК РСФСР и соответствующих статьях ГК других союзных республик: «Право собственности может принадлежать нескольким лицам обща, по долям (общая собственность)».

В долевой собственности собственники связаны только имущественными интересами.

В отличие от этого, в общей совместной собственности имущественная общность соучастников определяется их лично-правовой связью (общая собственность супругов, общая собственность колхозного двора). Отсюда вытекает неотчуждаемость права участия в совместной собственности в период существования совместной собственности.

Кроме того, размер участия в общей долевой собственности всегда определен. Каждому из субъектов общей долевой собственности принадлежит известная (определенная) часть в праве собственности. В совместной же собственности размер участия, то есть размер доли участников, как правило, неизвестен до момента прекращения общей собственности.

Совместная собственность на жилой дом возникает в случае приобретения дома супругами общим трудом в период зарегистрированного брака.

В ст. 10 КЗоБ РСФСР устанавливается, что «имущество, принадлежащее супругам до вступления в брак, остается раздельным имуществом. Имущество,житое супругами в течение брака, считается

общим имуществом супругов. Размер принадлежащей каждому супругу доли в случае спора определяется судом».

Ст. 125 КЗоС УССР говорит об имуществе, приобретенном супругами трудом в период зарегистрированного брака¹.

Хотя в ст. 10 КЗоб РСФСР и не указывается на то, какое именно имущество, приобретенное в период брака, считается общим имуществом супругов, но законодатель имел в виду имущество, являющееся результатом совместного труда супругов².

«Для общности нажитого супругами во время брака имущества достаточно, чтобы оба супруга выполняли какой-либо полезный труд, хотя бы труд обоих был совершенно разнородный и выполнялся ими отдельно и в разных местах... Общность результатов труда в данном случае вытекает в силу закона из наличия брака, а не из каких-либо оснований»³.

Таким образом, для возникновения общего имущества супругов необходимо наличие двух юридических фактов: состояние в зарегистрированном браке и приобретение имущества на трудовые сбережения в период состояния в браке.

Закон устанавливает общность только нажитого в период брака имущества, т. е. имущества, которое приобретено на трудовые средства, являющегося результатом труда супругов.

Поэтому отдельным имуществом супруга будет дом, хотя и приобретенный им в период брака, но приобретенный на личные средства, принадлежавшие ему до брака. Так, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда СССР в определении по делу № 510 по иску Овчаровой об исключении имущества из описи указала:

«...как видно из материала дела, Овчарова, состоя в зарегистрированном браке с Овчаровым, фактически вместе с ним не проживала до 1940 года, работая и держа семью на свои средства. Это обстоятельство подтверждается свидетельскими показаниями и документами. Поскольку спорный дом был приобретен Овчаровой в период, когда

¹ Надо иметь в виду, что указание закона о необходимости наличия зарегистрированного брака для возникновения совместной собственности супругов относится только к имущественным отношениям, возникшим после Указа от 8. VII. 1944 г. Спор об имуществе, приобретенном сторонами, в период существования между ними фактического брака до издания Указа, должен быть разрешен в соответствии со ст. 10-й КЗоб РСФСР (ст. 125 КЗоС УССР), а не общими нормами Гражданского кодекса. См. определение Суд. коллегии по гражданским делам Верховного Суда СССР по делу № 29, по иску Возикяна к Возикян о разделе имущества от 13 января 1949 г.

² См. заключительное слово т. Курского на 2-й сессии ВЦИК 19/X 1925 г., Стенограф. отчет 2-й сессии ВЦИК XII созыва, 1925 г., стр. 303.

³ М. Рейхель. Общеимущественные отношения супругов в советском праве, «Сов. гос. и право», 1940, № 8–9, стр. 114.

она со своим мужем, ныне осужденным Овчаровым, совместно не проживала и на средства, принадлежащие лично ей до брака, суд вправе был, согласно ст. 10-й КЗоБСО признать дом раздельным их имуществом и удовлетворить иск истицы»¹. Раздельным имуществом супруга будет также и дом, приобретенный одним из супругов по безвозмездной сделке или в порядке наследования, либо на средства, полученные им в качестве награды, премии и т. п., так как в этих случаях дом приобретен независимо от труда и средств другого супруга.

Общая собственность на жилой дом супругов может возникнуть в результате капитальной перестройки. Так, дом, принадлежащий до брака одному из супругов, может в период брака подвергаться значительному капитальному ремонту, перестройке и т. п., так что к моменту спора о доме, последний существует только благодаря общим трудовым усилиям обоих супругов, т. е. благодаря тому, что супруги вкладывали в него личный труд и свои общие трудовые сбережения. В таком случае имеет место основание для применения ст. 10 КЗoБ РСФСР (ст. 125 КЗoС УССР).

Судебная коллегия Верховного суда СССР в определении по делу № 476 по иску Попова к Поповой, отменяя решение Воронежского областного суда и определение Судебной коллегии Верховного суда РСФСР в части признания за Поповым права собственности на дом, указала: «...из имеющихся в деле материалов видно, что хотя у Попова и был дом при вступлении в брак с ответчицей Поповой, но этот дом был совершенно разрушен, непригоден для жилья; ...Лишь при вступлении в брак истца с ответчицей этот дом был капитально восстановлен при помощи родителей ответчицы Поповой... При таких обстоятельствах нельзя считать, что дом истцом приобретен до вступления в брак с ответчицей и не подлежит разделу, так как того дома, который был у истца до вступления в брак с ответчицей, не существует, а имеющийся в настоящее время дом уже отстроен супругами в течение их брака и считается общим имуществом супругов и подлежит разделу в соответствии с требованиями ст. 10 КЗоБСО»².

Необходимо отметить, что только в том случае, когда дом, принадлежащий одному из супругов до брака, в период брака капитально перестраивался, когда такую перестройку можно считать за создание нового объекта, дом должен рассматриваться как общее иму-

¹ Судебная практика, 1947 г., вып. 7-й, М., 1948, стр. 21—22.

² Судебная практика, 1947 г., вып. 7, М., 1948 г., стр. 23—24; см. также определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда СССР по делу № 36/402, по иску Николаенко П. П. к Николаенко М. Д. о расторжении брака и разделе имущества.

щество супругов, ибо только в этих случаях имеет место вложение в дом общего труда и общих средств супругов, что и влечет за собой возникновение общей собственности на это имущество. Производство текущего и даже капитального, но не восстановительного ремонта дома, не может привести к прекращению раздельной собственности на дом и возникновению общей собственности супругов.

Размер доли в праве собственности на дом определяется супругами по взаимному соглашению. Супруги в таком случае подают совместное заявление в нотариальную контору, в котором указывают, как они определяют долю каждого супруга в своем общем имуществе. Нотариус на основании этого заявления может выдать супругам свидетельство о праве на определенную долю в общем имуществе. В отношении домостроений это свидетельство приобретает силу только после регистрации его в органах коммунального хозяйства¹.

В случае спора о размере доли в общей собственности вопрос разрешается судом. При разрешении спора о размере доли супруга в праве собственности на общее имущество суд исходит из предположения (презумпции) равенства долей супругов, так как советские законы устанавливают равенство по своей общественной полезности труда мужа по добыванию средств к жизни и труда жены по ведению домашнего хозяйства и воспитанию детей (примечание к ст. 125 КЗоС УССР). Предположение о равенстве долей супругов в общем имуществе может быть опровергнуто только в тех исключительных случаях, когда общественная полезность труда одного супруга явно не соответствует общественной полезности труда другого супруга. В этом случае суд может признать за одним супругом большую часть, а за другим меньшую часть в праве на общее имущество.

В судебной практике возникает вопрос о том, как рассматривать дома, демуниципализированные (денационализированные) в период брака на имя одного из супругов, — а как общее или как раздельное имущество супругов? В свое время судебная практика союзных республик по этому вопросу была неодинаковой. Так, судебная практика РСФСР считала такой дом раздельным имуществом, принадлежащим супругу, на имя которого произведена демуниципализация. Такое положение в частности, было высказано ГКК Верховного суда РСФСР в 1927 году по делу № 32500².

Иную позицию заняла в этом вопросе судебная практика УССР. Так, в определении по делу № 2280 за 1926 г. ГКК Верховного суда

¹ Приказ МЮ УССР от 10 марта 1948 г. о дополнении «Правил совершения нотариальных действий в нотариальных конторах УССР».

² Судебная практика РСФСР, 1927 г., № 17, стр. 4.

УССР указала: «...приобретение домостроения одним из супругов и денационализация этого домостроения на имя этого одного супруга не служит препятствием тому, чтобы другой супруг заявил свои права на то же домостроение на основании своего участия в содержании домостроения во время супружества и ведения совместного хозяйства... Это право одного из супругов требовать признания общей собственности и раздела этого домостроения не является аннулированием акта денационализации»¹.

Судебная практика УССР в этом вопросе находится в полном соответствии со смыслом законов о демунципализации (денационализации). Денационализация (демунципализация) не являлась простым актом восстановления бывших собственников в их правах. Она проводилась в пользу лиц, осуществляющих трудовую связь с домовладением, т. е. в пользу тех лиц, которые проживали в доме и сохраняли его в хозяйственном отношении.

Поэтому было бы неправильным рассматривать такое имущество как раздельную собственность супругов, так как супруги, ведущие общее хозяйство (трудовая семья), совместно заботились о сохранности строения, совместно производили ремонт, платили налоги и т. д. Хотя трудовая связь сама по себе не являлась основанием возникновения права собственности у фактического владельца, но она не была безразличным явлением для факта демунципализации (денационализации), ибо по ней определялось лицо, которому государство передавало данное домостроение в собственность. Поэтому денационализация в пользу определенного лица по трудовому принципу в УССР не исключала возможность других лиц в судебном порядке доказывать свою трудовую связь с данным домостроением и требовать на этом основании признания общей собственности на денационализированное строение.

По вышеизложенным соображениям необходимо признать, что дом демунципализированный (денационализированный) на имя одного из супругов в период брака является общим имуществом супругов.

Таким образом, совместная собственность супругов на жилой дом возникает в случае приобретения дома в период брака на общие трудовые сбережения, в случае капитальной перестройки дома, принадлежащего одному из супругов на праве раздельной собственности, на общие средства супругов в период брака, а также в том случае, когда дом был в период брака демунципализирован (денационализирован), хотя бы демунципализация (денационализация) была произведена на имя одного из супругов.

¹ Собрание определений ГКК Верх. суда УССР за 1926 г., Харьков, 1927 г. стр. 133.

Изложенные выше правила об основаниях возникновения совместной собственности на дом супругов является частным проявлением, последовательно осуществляемого в СССР принципа полного фактического равноправия мужчины и женщины во всех областях хозяйственной, государственной, культурной и общественно-политической жизни (ст. 122 Конституции СССР).

Общая долевая собственность на дом может возникнуть в отдельных случаях совместного строительства, то есть при строительстве дома на общие средства двух или более лиц.

Следует иметь ввиду, что право собственности на жилой дом в результате строительства возникает на основании нотариально-удостоверенного и зарегистрированного в органах коммунального хозяйства договора на право постройки дома и бессрочного пользования земельным участком¹. Следовательно, сам по себе факт участия третьих лиц в строительстве дома своим трудом и средствами, оказание различного рода помощи и содействия застройщику не может влечь за собой возникновения права собственности на возведенное строение.

В основном такой позиции придерживается в своей практике Верховный суд СССР. Так, например, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда СССР по делу № 36/57 1950 г. по иску Татолина к Абатуровой о праве собственности на половину дома, в котором истец Татолин ссылаясь на то, что он вместе с мужем ответчицы построил спорный дом, указала: «требования истца о признании за ним права собственности на половину дома являются необоснованными. Если истец затратил какой-либо материал или вложил свой труд в строительство опорного дома, то он может требовать возмещения стоимости этого материала и оплаты его труда, но не признания за ним права на половину дома».

Аналогичное положение Судебная коллегия высказала и в 1951 г. по делу № 36/1150 — по иску Ткаченко к Федорову.

Однако в отдельных случаях Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда СССР рассматривает совместное строительство как основание возникновения права общей собственности на возведенное строение. Такое положение выражено в определении Коллегии по делу № 36/972 — 1950 г. по иску Никандрова к Парамоновой. Обстоятельства этого дела в интересующей нас части сводятся к следующему: в 1948 г. Парамонова получила земельный участок

¹ В РСФСР типовый договор называется: «Договор о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности», утв. МКХ РСФСР, 26/IV 1949 г.

под застройку в г. Опочка. Не приступая к строительству, Парамонова предложила мужу своей сестры, Никандрову перевезти свой дом из деревни с тем, чтобы построить его на отведенном Парамоновой земельном участке и совместно пользоваться им.

Никандров разобрал принадлежащий ему дом и на общие средства с Парамоновой (которая для этой цели получила ссуду в коммунальном банке) выстроил дом на земельном участке Парамоновой.

После этого Никандров и Парамонова поселились в выстроенном доме. Однако в коммунальном отделе Парамонова оформила дом только на себя. Никандров обратился в суд с иском о признании за ним права собственности на дом. Решением Великолукского облсуда от 8–9 февраля 1950 г. Никандрову в иске было отказано.

Судебная коллегия, отменяя решения и определения, вынесенные по данному делу, высказала положение, что факт заключения договора на постройку дома на имя Парамоновой и в дальнейшем регистрация оконченного строительством дома на основании договора на ее имя, не имеют решающего значения. Решающим моментом коллегия считает договоренность между Парамоновой и Никандровым о совместном строительстве дома с целью совместного его использования, и что на этом последнем основании необходимо признать возведенный ими дом общим трудом и на общие средства их общей собственностью.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда СССР принципиально не отрицала возможности признания общей собственности на жилой дом при совместном строительстве и по делу № 36/1356 1950 по иску Василенко к Иванову.

Таким образом, судебная практика не выработала общего правила по вопросу о том, при каких условиях совместное строительство влечет за собой возникновение общей собственности на возведенный дом.

Между тем до издания Указа Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г.¹, вопрос о правовом значении совместного строительства домов, возводимых на правах застройки, был разрешен постановлением 58 Пленума Верховного суда СССР.

58-й Пленум Верховного суда СССР в своем постановлении от 23 сентября 1937 г. по делу Шитовой-Бобелевой о выселении указал: «как правильно разъяснил 2 июня 1928 г. Верховный суд РСФСР, факт вложения труда или внесения имущества (денег, материалов) сам по себе не может служить основанием для признания за лицом, оказавшим такое содействие застройщику, вещного права на долю в праве застройки... Однако это разъяснение не касается случаев, когда лица, связанные

¹ Ведомости Верховного Совета СССР, 1948 г., № 36.

семейно-бытовыми отношениями, не только сообща вкладывали в застройку труд и вносили имущество, но делали это с вполне определенной целью — установить совместно право застройки и лишь вследствие юридической неосведомленности или по другим причинам оформили договор застройки не на имя всех участников такового».

Таким образом, участие в строительстве дома могло привести к установлению общего права застройки только при наличии двух условий:

1) если лица, возводящие строение, были связаны семейно-бытовыми отношениями;

и 2) если они вкладывали труд и вносили трудовые сбережения в строительство с вполне определенной целью — совместно использовать возведенный общим трудом и на общие средства жилой дом для личного в нем проживания, то есть, если между участниками строительства существовала вполне определенная договоренность об установлении права общей собственности на возводимое строение.

Постановление 58 Пленума может и должно получить применение и к индивидуальным застройщикам, возводящим дома на праве личной собственности. Некоторые народные суды гор. Харькова и Харьковской области стоят на правильном пути, применяя постановление 58 Пленума к случаям возведения домов на праве личной собственности.

Например, в 1937 году Быстригина В. И. вступила в брак с В. Котелевским и они вместе поселились в доме, принадлежащем на праве личной собственности его матери Котелевской И. И. Жили Быстригина и Котелевские одной семьей. В связи с нуждаемостью в жилплощади в 1940 г. Быстригина с мужем с согласия Котелевской И. И. и разрешения коммунального отдела на данном домовладении построили отдельный флигель. После войны муж Быстригиной — Василий не возвратился в семью. Котелевская начала препятствовать Быстригиной в использовании построенного в 1940 году флигеля. Быстригина обратилась в суд с иском о признании за ней права на долю в данном домовладении. Народный суд иск удовлетворил¹.

Харьковский областной суд придерживается иной практики. Отменяя решение народного суда по приведенному делу Быстригиной и Котелевской, областной суд указал, что «если дом принадлежал ответчице на праве личной собственности, то истица может требовать только возврата фактически затраченных ею средств, а не части в праве собственности на домовладение, так как в таких случаях постановление 58 Пленума Верховного суда СССР неприменимо, ибо оно относится к праву застройки, а не к праву собственности».

¹ Архив Нарсуда 2-го участка Ленинского р-на г. Харькова, 1950 г., № 2-280.

Такие соображения Харьковский областной суд высказал по целому ряду дел.

Мотивы Харьковского областного суда не могут быть признаны убедительными. Нет никаких оснований отказывать в присуждении части в праве собственности лицам, совместно возводящим жилой дом при наличии условий, указанных в постановлении 58 Пленума Верховного суда. То обстоятельство, что 58 Пленум разрешил вопрос лишь относительно участия в возведении строения на праве застройки, а не вообще вопроса о совместном строительстве, может быть объяснено, во-первых, тем, что в 1937 году, когда было вынесено это постановление, подавляющая часть новых строений могла быть возведена лишь на праве застройки; во-вторых, тем, что оно было вынесено по конкретному делу, касающемуся спора о праве застройки.

Иное решение данного вопроса привело бы к противопоставлению права застройки праву личной собственности на жилой дом. Для такого противопоставления нет никаких оснований, так как цели, задачи обоих институтов были одни и те же: способствовать удовлетворению личных жилищных потребностей граждан за счет возведения ими индивидуальных жилых домов. Если потребительский характер права застройки требовал признания права на долю в праве застройки при наличии указанных в постановлении 58 Пленума условий, то нет оснований при тех же условиях отказывать в таком праве лицам, возводящим жилой дом на праве личной собственности. Тем более, что в настоящее время за бывшими застройщиками признано право личной собственности на эти строения¹.

Особо необходимо выделить случаи совместного строительства домов лицами, не состоящими в зарегистрированном браке, в период совместного сожительства.

Как уже указывалось, общая совместная собственность супругов, возникает только при наличии зарегистрированного брака. Поэтому при наличии фактического сожительства, общая совместная собственность не может возникнуть. Но этим окончательно вопрос не разрешается. В судебной практике возник вопрос о том, возможно ли признание общей долевой собственности, предусмотренной ст. 61—65 ГК, на дом, возведенный лицами, не состоящими в зарегистрированном браке, в период совместного сожительства?

Установив, что только зарегистрированный брак порождает права и обязанности супругов, предусмотренные Кодексом законов о браке, семье и опеке, наше законодательство не приравнивает, однако, фактическое сожительство к случайной временной связи во всех случаях.

¹ Разъяснение МЮ СССР от 5 мая 1952 г.

Так, например, женщина, имеющая ребенка от лица, с которым она не состоит в зарегистрированном браке, но с которым совместно живет, ведет общее хозяйство и совместно воспитывает ребенка, права на получение пособия, установленного для одинокой матери, не имеет¹.

Также судебная практика не всегда полностью игнорирует фактическое сожительство. Так, например, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда СССР считает, что лицо, поселенное основным съемщиком на свою жилую площадь с целью совместной супружеской жизни, не может рассматриваться, как временный жилец, а должно рассматриваться, как постоянный пользователь жилой площадью².

Поэтому есть все основания признавать наличие семейно-бытовой связи в смысле постановления 58 Пленума³ у лиц, находящихся в фактическом сожительстве, а совместно построенный дом считать их общей долевой собственностью.

В судебной практике возникает вопрос о том, какие доказательства допустимы для установления наличия между сторонами договоренности о совместном строительстве дома для личного в нем проживания.

Иногда суды считают, что наличие договора между сторонами должно быть доказано в соответствии с требованиями примечания ст. 136 ГК РСФСР.

Интересно в этом отношении дело по иску Шакирова и Муминовой, дошедшее до Верховного суда СССР.

Обстоятельства дела в интересующей нас части сводятся к следующему:

Шакиров Гафур совместно со своим дядей Адиловым Абдуллой в 1940 — 43 гг. построили дом в г. Ташкенте. Право застройки было оформлено на жену Адилова Абдуллы — Муминову. Шакиров, считая, что строительство дома было произведено в основном его силами и средствами, в мае 1949 г. обратился в суд с иском о признании за ним права на дом. Дело рассматривалось несколькими судебными инстанциями с различным

¹ Положение о порядке назначения и выплаты государственных пособий и предоставления льгот беременным женщинам, многодетным и одиноким матерям. Утверждено СНК СССР 18 августа 1944 г., ст. 13.

² См. определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда СССР от 24 января 1951 г. по делу № 36/23 по иску Зобовой к Бочкареву о жилой площади. См. также определение по делу № 03/72 по иску Писаревой к Архипову о праве на жилплощадь от 20 октября 1951 г.

³ Вопрос о том, как понимать «семейно-бытовые отношения», о которых говорит 58 Пленум, можно разрешить только на основании изучения практики применения этого постановления. В данном случае достаточно лишь указать, что семейно-бытовые отношения безусловно нельзя отождествить с брачно-семейными, что понятие семейно-бытовых отношений шире понятия брачно-семейных.

исходом. Наконец, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Узбекской ССР в иске Шакирову отказала на том основании, что Шакиров не представил письменных доказательств об участии его в строительстве дома и что, поскольку стоимость застройки превышает 500 руб., Шакиров в силу примечания к ст. 136 ГК УзССР¹ не имел права доказывать свои исковые требования свидетельскими показаниями.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда СССР, куда дело поступило по протесту председателя Верховного суда СССР, отменяя определение Верховного суда УзССР, указала: «Необоснованным представляется отказ в иске Шакирову и по тем соображениям, что им не были представлены письменные документы об участии его в стройке дома. Как видно из дела, стороны являются между собой родственниками, строительство дома производили по взаимному согласию — по устной между собой договоренности. Частично затраты, произведенные Шакировым на строительство дома, признаны ответчиком. Таким образом, наличие договора между сторонами вне спора. При таких обстоятельствах дела ссылка в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Узбекской ССР на то, что иск не может быть признан доказанным, так как, вопреки примечанию к ст. 136 ГК Узбекской ССР, размер его подтвержден свидетельскими показаниями, является неправильной. При рассмотрении дела суд не установил действительной стоимости дома и размер произведенных затрат как истцом, так и ответчиком».

Таким образом, здесь Судебная коллегия по гражданским делам высказала положение, что в случаях совместного строительства как сам факт участия, так и размер участия в строительстве может доказываться свидетельскими показаниями.

Народные и областные суды широко допускают свидетельские показания для доказательства как факта совместного строительства, так и установления размера участия в строительстве.

При разрешении споров об установлении права общей собственности на жилой дом необходимо иметь в виду, что на дома, возведенные за счет ссуды коммунального банка, налагается материальное запрещение с целью обеспечения выданной ссуды. Ссудополучатель не имеет права до окончания погашения ссуды продать или передать выстроенное за счет ссуды имущество без разрешения банка².

¹ Ст. 136 ГК Уз ССР полностью воспроизводит ст. 136 ГК РСФСР.

² Ст. 12 Правил кредитования индивидуального жилищного строительства рабочих и служащих предприятий, утвержден постановлением Экономсовета при СНК СССР от 26/IV 1939 г. СЗ СССР, 1939, № 28, ст. 188.

Судебная практика установила правило, что не только сам ссудополучатель до окончания погашения ссуды не может отчуждать строения, но и суд не может передать это строение третьим лицам или признать право на его часть, если на это не дает своего согласия коммунальный банк, наложивший материальное запрещение на имущество. Это положение нашло свое отчетливое выражение в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда СССР по делу № 36/1356 за 1950 г. по иску Василенко к Иванову.

«На строение, являющееся обеспечением по выданной банком ссуде, налагается материальное запрещение... Если при новом рассмотрении дела коммунальный банк также будет возражать против передачи части дома Василенко, то суду следует разрешить вопрос лишь о возмещении истцу затрат, произведенных им на строительство дома».

Поэтому всякие споры по поводу строений, на которые наложено материальное запрещение коммунального банка с целью обеспечения выданной ссуды, могут разрешаться только с участием коммунального банка, наложившего запрещение¹. Право общей собственности на такой дом может быть признано за третьими лицами только с согласия коммунального банка, выдавшего ссуду.

Однако это правило не должно применяться к случаям, когда дом возводится супругами. В этом случае для признания общей собственности на дом согласие коммунального банка, выдавшего ссуду, не требуется.

Общность имущества супругов в данном случае вытекает из закона, в силу ст. 10 КЗоБС и правила кредитования индивидуального жилищного строительства не отменили и не могли отменить этого положения.

Ст. 10 КЗоБС РСФСР (ст. 125 КЗоС УССР) под имуществом супругов понимает не только права супругов, но и их имущественные обязанности, возникающие из их общей хозяйственной деятельности. Поэтому долг из договора ссуды, совершенного одним из супругов с целью возведения дома, является общим долгом обоих супругов, а дом, возведенный за счет ссуды, выданной одному из супругов, составляет их общую совместную собственность².

В судебной практике спорным является вопрос о праве на дом лиц, приобретающих дом на общие средства с целью совместного в нем проживания, если договор оформлен только на одного из приобретателей.

Суды иногда удовлетворяют иски таких приобретателей о признании за ними доли в праве собственности на приобретенное строе-

¹ Определение Суд. коллегии Верховного суда СССР от 3 июня 1950 г. по делу № 36/552 Трепалиных с Трепалиной.

² К. Седунов. Правовые вопросы, связанные со спорами о строениях.

ние, иногда при аналогичных же условиях отказывают в иске о признании доли в праве собственности и признают за ним только право требовать возмещения произведенных затрат.

В 1931 году родные братья Печенежские, Василий и Павел, приобрели на совместные средства по договору купли-продажи домовладение в г. Харькове. Договор купли-продажи был оформлен на имя Павла. Оба брата с семьями поселились в доме и пользовались им совместно. Каждый за свою часть платил налоги и сборы. В 1950 году Василий обратился в суд с иском о признании за ним права собственности на часть указанного домовладения. Народный суд 4-го участка, Сталинского района г. Харькова, 23 мая 1950 г. иск удовлетворил. Харьковский областной суд оставил решение в силе¹.

Но в других случаях суды, отказывая в иске приобретателям о признании за ними права общей собственности на приобретенный на общие средства дом, иногда ссылаются в обоснование своего решения на ст. 185 ГК РСФСР. Так, например, по делу Сапожникова и Савина Харьковский областной суд, отказывая в иске, указал: «Денежное участие в приобретении дома без соблюдения ст. 185 ГК не создает права собственности на приобретенное домовладение. Истец мог бы претендовать только на возврат сумм, израсходованных в свое время».

Ссылка судов на нарушение требуемой законом обязательной формы заключения договора не может быть признана в данном случае убедительной².

Верховный суд СССР считает, что при наличии семейно-бытовой связи приобретателей и если домовладение приобреталось с целью совместного его использования, но лишь вследствие юридической неосведомленности или по другим причинам стороны заключили договор на одного из приобретателей, суд должен признать спорное домовладение общей собственностью приобретателей³.

Таким образом, вопрос об условиях возникновения общей собственности в случаях приобретения дома на общие средства разрешается судебной практикой аналогично разрешению этого вопроса в

¹ Архив нарсуда 4-го уч-ка, Сталинского р-на, 1950 г., № 512.

² См. определение ГСК Верховного суда СССР от 29 декабря 1948 г. по делу № 1478 по иску Покидовой к Козлятиной о расторжении договора купли-продажи дома; от 15 сентября 1949 г. по делу № 36/1042 по иску Астапкевичус к Яцунскиене.

³ См. определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда СССР от 11 /XII 1941 г., по делу Демидовых, приведенное в работе П. Орловского «Право собственности в практике Верховного суда СССР», «Соц. закон.», № 9, 10, 1944 г., стр. 16. Определение ГСК Верховного суда СССР от 13 января 1951 г. по делу № 36/1342 по иску Груз к Штрому.

случаях совместного строительства. Такая практика должна быть признана правильной и соответствующей потребителскому назначению жилого дома в СССР.

Споры о разделах

Осуществление собственниками своих правомочий не всегда протекает при полном единодушии и взаимном согласии. Не редки случаи обращения в суд собственников для урегулирования споров по поводу общего объекта. Чаше всего возникают споры о разделах жилого дома. Как правило, собственники просят прекращения общей собственности путем выделения каждому из них на праве собственности определенной части (этажа, квартиры, комнаты и т. д.), то есть просят произвести так называемый реальный раздел.

В связи с этим в судебной практике возник вопрос о том, возможно ли право собственности на так называемую реальную часть дома, то есть возможно ли дом как единый архитектурно-строительный объект разделить на несколько самостоятельных объектов права собственности (этажи, квартиры, комнаты), разделить дом юридически, не нарушая его физической целостности.

Против юридического раздела дома возражают центральные органы коммунального хозяйства, ссылаясь на хозяйственную нецелесообразность такого раздела. Они считают, что в таких случаях уменьшается забота о сохранности дома в целом. В циркуляре НКВД РСФСР от 20/V 1929 г.¹ главным аргументом против делимости строения на реальные части выдвигалось соображение об обеспечении надлежащего хозяйственного содержания строений. В этом циркуляре даже предложено отделам коммунального хозяйства рассматривать судебные решения о реальном разделе домов как решения о разделе пользования и по-прежнему регистрировать эти дома как принадлежащие на праве общей собственности, в которых только произведен раздел пользования. Инструкция НККХ РСФСР от 25 декабря 1945 г. (инструкция МКХ УССР от 27 декабря 1947 г.) исходит также из неделимости строений.

Ведомственные инструкции МЮ также отрицают возможность признания права собственности на реальную часть строения².

¹ «Советская юстиция», 1929, № 28.

² См. приказ НКЮ СССР от 26/III 1942 г., № 83, сб. «Нотариат», М., 1947 г., стр. 36; Правила совершения нотариальных действий в нотариальных конторах УССР, сб. «Нотариат УРСР», Киев, 1946 г.