

## **Прекращение права общей долевой собственности на незначительную долю в праве собственности на жилое помещение: проблемы практики**

Е. Н. Баширина<sup>1\*</sup>, Н. В. Фирсова<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Башкирский государственный университет, Институт управления и безопасности предпринимательства  
Россия, Республика Башкортостан, 450064 г. Уфа, улица Губкина, 10Б.*

<sup>2</sup>*Башкирский государственный университет, Институт права  
Россия, Республика Башкортостан, 450005 г. Уфа, улица Достоевского, 131.*

*\*Email: evgeniya-gk2009@mail.ru*

Исследовано правовое положение собственника незначительной доли в квартире, а также изучены условия, которые должны быть соблюдены, чтобы признать долю незначительной. На основании постановлений и определений Верховного Суда РФ, гражданского и жилищного законодательства сделан вывод о том, что выкуп незначительной доли возможен не только на основании требования такого собственника, но и на основании требований остальных участников долевой собственности.

**Ключевые слова:** право общей долевой собственности, незначительная доля, сособственник, принудительный выкуп.

Большие сложности возникают при разделе квартиры, находящейся в долевой собственности, а также при выделе из нее доли [1]. Прежде всего, необходимо ответить на вопрос, является ли квартира неделимым имуществом или же это делимое имущество, раздел которой возможен без изменения ее назначения. Несмотря на то, что данный вопрос регламентирован в Гражданском кодексе РФ [2], определениях и постановлениях не только Верховного Суда РФ, но и иных судов общей юрисдикции, у правоприменителей при рассмотрении гражданско-правового иска о разделе квартиры между сособственниками, один из которых собственник с незначительной долей, возникает большое количество сомнений в правильности разрешения данного спора. В большинстве случаев суд не осуществляет раздел квартиры в натуре, что представляется логичным в связи с тем, что квартира является неделимой вещью.

Осуществить фактический раздел квартиры, то есть закрепить за собственниками определенные комнаты, представляется возможным в силу Постановления Пленума Верховного Суда РФ №8 [4]. В соответствии с п. 12 данного Постановления, выдел участнику общей собственности возможен только в том случае, если имеется техническая возможность передачи не только изолированного помещения, но и других: кухня, коридор и т.д. Если же такая возможность отсутствует, то суд в соответствии со своей

компетенцией при решении данных споров определяет порядок пользования квартирой. Разумеется, данный исход дела возможен, когда у собственника находится значительная доля. А, если доля незначительная? Выдел доли в натуре в общей квартире невозможен, выделяющейся сособственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности. Как установлено законодателем, по решению суда и при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию, если величина доли данного собственника незначительна. Ознакомившись с определениями Верховного суда РФ, можно сделать вывод о том, что законодатель акцентирует внимание правоприменителей на исключительности ситуаций, при которых возможно «активировать» правило незначительной доли. Необходимо наличие одного или нескольких обстоятельств, к примеру, это: осуществить выдел изолированной комнаты не представляется возможным равно так же, как и выделить часть общего имущества; собственник доли не вселялся в квартиру; и, разумеется, наличие такого факта, где отражено, что данный собственник квартирой не пользовался.

Для уменьшения количества дел, рассматриваемых судами в связи с разрешением споров, предметом которых является незначительная доля, Верховный суд запрещает вселять в квартиры тех, у кого имеется такая доля в общей собственности [5]. Вышеизложенная позиция суда представляется весьма логичной.

Для внесения еще большей ясности обратимся к еще одному определению, вынесенному судьей Верховного Суда РФ [6]. Истица, действовавшая не только в своем интересе, но и в интересах своего несовершеннолетнего сына обратилась в суд с иском, мотивировав свое требование следующим образом: ей и ее сыну принадлежит  $\frac{3}{4}$  доли на праве общей собственности на квартиру, расположенную в Кировском районе Приморского края, а ответчику всего лишь  $\frac{1}{4}$  соответственно. Истица указывает на то, что совместное пользование жилплощадью не представляется возможным, также, как и невозможно осуществить реальный выдел доли, в связи с чем, женщина просит суд взыскать с нее денежную компенсацию в пользу ответчика, исключив его тем самым из числа собственников квартиры. Суд данный иск удовлетворил, однако ответчику было не совсем понятно такое определение, и он в порядке обжалования обратился в Верховный Суд РФ.

В первую очередь суд в своем решении ссылается на статью 252 ГК РФ, где речь идет о разделе имущества, находящегося в долевой собственности. Из материалов дела следует, что истица неоднократно обращалась к собственнику незначительной доли с целью разрешить возникший между ними конфликт путем выплаты соответствующей компенсации, однако ответа так и не получила.

В ходе рассмотрения данного дела было установлено, что произвести раздел в натуре не представляется возможным, так как  $\frac{1}{4}$  доля ответчика составляет 6, 7 кв. метров

жилой площади, а также имеет место неоспоримый факт: у данного лица в собственности находится индивидуальный жилой дом, а также он не проживал в оспариваемой квартире.

Верховный Суд также разъясняет существенные ошибки, допущенные при рассмотрении данного гражданского дела. Доводы в жалобе ответчика, мотивированные тем, что применение положений, содержащихся в п. 4 ст. 252 ГК РФ, допустимо только в том случае, если сам участник требует выдела из общего имущества принадлежащей ему доли, основаны на неправильном толковании норм материального права. Закрепляя в данной норме возможность принудительной выплаты участнику долевой собственности денежной компенсации за его незначительную долю, и в связи с этим утрату им права собственности на данное имущество соразмерно его доли, законодатель исходил из допустимости применения указанной нормы в определенных пределах, которые необходимы для восстановления нарушенных прав других участников долевой собственности.

Поэтому поиск путей совершенствования действующего гражданского законодательства, логично вести в первую очередь не в направлении изменения формулировок статьи 252 ГК РФ, а в том направлении, которое бы позволило разрешать проблему уже на стадии установления права общей собственности [7, 9]. Для этого необходимо, во-первых, законодательно не допускать возникновения права общей долевой собственности на небольшие жилые помещения, которые фактически являются неделимыми вещами, и во-вторых, законодательно не допускать возникновения незначительных долей в праве общей долевой собственности на любые объекты общей собственности, как на неделимые, так и на объекты, по природе своей и по физическим характеристикам являющиеся делимыми [8].

## Литература

1. Баширина Е. Н., Фирсова Н. В. Признание права собственности на объект незавершенного строительства в виде квартиры в многоквартирном жилом доме // Евразийский юридический журнал №2(81). 2015. С.130–131.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 1 января 2017 ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. №32, ст. 3301.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №188-ФЗ (с посл. изм. и доп. от 6 июля 2016 г. №374-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2005. №1, ст. 14.
4. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О некоторых вопросах применения судами Закона Российской Федерации о приватизации жилищного фонда в

- Российской Федерации» от 24 августа 1993 г. №8 (с посл. изм. и доп. от 2 июля 2009 г. №14-П) // Российская газета. 1993. №124.
5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 16 сентября 2014 г. №64–17 // Российская газета. 2014. №6482.
  6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 24 октября 2006 г. №56-В06–17 // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2008. №11.
  7. Фирсова Н. В. Общая долевая собственность как институт гражданского права // дис. ...канд. юрид. наук. М., 2010. С.120–122.
  8. Агапова Я. А., Фирсова Н. В., Принудительный выкуп незначительной доли в квартире: проблемы практики // Актуальные направления научных исследований: от теории к практике. 2016. №4 -2(10). С. 170–173.
  9. Фирсова Н. В. Общая долевая собственность как институт гражданского права автореферат дисс. канд. юрид. наук. М., 2010. С. 14.

## **Termination of common share ownership of an insignificant share in the ownership of the premises: the problem of practice**

E. N. Bashirina<sup>1\*</sup>, N. V. Firsova<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Bashkir State University, Institute of Entrepreneurship Management and Security  
10B Gubkin Street, 450064 Ufa, Republic of Bashkortostan, Russia.*

<sup>2</sup>*Bashkir State University, Institute of Law  
131 Dostoyevsky Street, 450005 Ufa, Republic of Bashkortostan, Russia.*

*\*Email: evgeniya-gk2009@mail.ru*

Investigated the legal position of the owner of a small fraction of the apartment, as well as studied the conditions that must be met in order to recognize the share of the minor. Based on the decisions and determinations of the Supreme Court, civil and housing legislation concluded that the redemption nezna-share considerably is possible not only at the request of the owner, but also on the basis of the requirements of other participants of shared ownership.

**Keywords:** common property, a small proportion, sosob-stvennik, compulsory acquisition.