

Соединение в одном иске требования о признании права на одну долю жилого помещения и требования о выкупе другой доли: правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Ставится вопрос, допустимо ли в рамках одного искового заявления одновременно (а) «подтвердить/признать» право собственности истца на одну долю жилого помещения и (б) «сразу выкупить» (приобрести в свою собственность) вторую долю того же помещения, принадлежащую другому лицу. Ответ распадается на две самостоятельные части, которые нельзя смешивать: **процессуальную** (можно ли эти требования соединить в одном заявлении и рассмотреть в одном производстве) и **материально-правовую** (существует ли вообще юридический механизм принудительного «выкупа» доли у её собственника без его согласия и какой именно механизм применим в конкретной ситуации). Процессуальное соединение само по себе возможно и прямо предусмотрено законом (ч. 1 ст. 151 ГПК РФ; ч. 1 ст. 130 АПК РФ), однако судьба второго требования полностью зависит от наличия материально-правового основания: универсального иска «о выкупе чужой доли» российское право не знает — существует лишь несколько закрытых конструкций (ст. 250, п. 4 ст. 252, ст. 429 и п. 4 ст. 445, ст. 255, ст. 1168–1170 ГК РФ), каждая со своим предметом, основанием, ответчиком и сроком.

2. Процессуальный аспект: допустимо ли соединение этих двух требований в одном иске

2.1. Общее правило о соединении требований

- **Суды общей юрисдикции:** ч. 1 ст. 151 ГПК РФ — «истец вправе соединить в одном заявлении несколько исковых требований, связанных между собой, за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом» (в ред. Федерального закона от 05.05.2014 № 126-ФЗ).
- **Арбитражные суды:** ч. 1 ст. 130 АПК РФ — «истец вправе соединить в одном заявлении несколько требований, связанных между собой по

основаниям возникновения или представленным доказательствам». Здесь критерий связанности сформулирован жёстче: связь именно по основаниям возникновения либо по доказательствам.

Соединение — это **право истца**, а не обязанность суда принять всё «пакетом»: ч. 2 ст. 151 ГПК РФ и ч. 3 ст. 130 АПК РФ дают судье полномочие выделить одно или несколько соединённых требований в отдельное производство, если раздельное рассмотрение целесообразно (в арбитражном процессе — «соответствующим целям эффективного правосудия», в ред. Федерального закона от 19.07.2009 № 205-ФЗ). Кроме того, ч. 4 ст. 151 ГПК РФ и ч. 2, 2.1 ст. 130 АПК РФ допускают объединение уже возбуждённых однородных/связанных дел.

2.2. Применительно к паре «признание права на одну долю + приобретение второй доли»

Требования объективно связаны: один и тот же объект недвижимости, один и тот же состав участников (сособственники), общий фактический состав (история возникновения долей, документы о правах, оценка стоимости). Формально это укладывается в критерий ч. 1 ст. 151 ГПК РФ («связанные между собой») и в критерий ч. 1 ст. 130 АПК РФ (связь по основаниям возникновения и/или доказательствам).

Но связанность требований — необходимое, а не достаточное условие.

Соединение невозможно, если:

1. требования подлежат рассмотрению в разных видах

судопроизводства. Исковое требование о признании права на долю и требование об установлении факта владения и пользования недвижимым имуществом (особое производство, ст. 263–268 ГПК РФ) в одном заявлении соединить нельзя: спор о праве исключает особое производство (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ), а установление факта не заменяет признания права при наличии спора;

2. требования подведомственны разным судам (ст. 22 ГПК РФ, ст. 27–28 АПК РФ);

3. заявлено требование, которое законом запрещено соединять

(оговорка «за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом» в ч. 1 ст. 151 ГПК РФ — например, требования, рассматриваемые в порядке упрощённого или приказного производства, ч. 1 ст. 232.2, ст. 122 ГПК РФ).

2.3. Что означает «подтверждать право»: три принципиально разных прочтения

Формулировка вопроса допускает три толкования, и каждое ведёт к своему процессуальному выводу:

- **(а) Иск о признании права** — способ защиты, прямо названный в абз. 2 ст. 12 ГК РФ. Условие: право истца оспаривается или не признаётся ответчиком (ст. 11 ГК РФ; ст. 3 ГПК РФ; ст. 4 АПК РФ). Если право истца на первую долю уже зарегистрировано в ЕГРН и никто его не оспаривает, такое требование избыточно и подлежит отклонению как заявленное при отсутствии нарушенного права (ст. 12 ГК РФ).
- **(б) Установление факта** владения и пользования (ст. 264 ГПК РФ) — применяется, когда право не было надлежаще оформлено, но спора о праве нет. С требованием о выкупе доли в одном иске **не соединяется** (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ).
- **(в) Признание права как элемент решения о разделе/выделе доли** — суд, удовлетворяя иск о разделе общего имущества (ст. 252 ГК РФ), одновременно констатирует состав участников и размеры долей. Здесь соединение с «выкупным» требованием органично.

2.4. Практический вывод по процессуальной части

Соединение в одном иске требования о признании права на одну долю и требования о приобретении другой доли **процессуально допустимо** (ч. 1 ст. 151 ГПК РФ; ч. 1 ст. 130 АПК РФ), но: (1) суд вправе выделить требования в отдельное производство (ч. 2 ст. 151 ГПК РФ; ч. 3 ст. 130 АПК РФ); (2) судьба второго требования определяется только материальным правом; (3) если второе требование лишено материально-правового основания, соединение не «спасёт» иск — суд откажет в нём по существу. Отсюда практический совет: соединять имеет смысл только те требования, которые растут из **одного** материально-правового основания или группы взаимосвязанных оснований (раздел общего имущества; реализация преимущественного права; понуждение по предварительному договору).

3. Материально-правовой аспект: существует ли «выкуп доли» как иск

3.1. Исходный принцип: принудительное отчуждение доли — исключение

Действует принцип свободы договора (п. 1 ст. 1, п. 1 ст. 421 ГК РФ) и конституционная гарантия неприкосновенности собственности: никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда, а принудительное отчуждение имущества для государственных нужд допускается только в случаях, установленных законом (ст. 35 Конституции РФ; ст. 235 ГК РФ). Правовые позиции о свободе договора и недопустимости понуждения к его заключению сформулированы, в частности, в постановлении Конституционного Суда РФ от 23.02.1999 № 4-П.

Следствие: сособственник не может быть принуждён продать свою долю только потому, что другой сособственник этого хочет. Иск «о выкупе второй доли» в чистом виде удовлетворению не подлежит. Работают лишь специальные конструкции, разобранные ниже.

3.2. Версия 1. Добровольный выкуп, в том числе через мировое соглашение

Основание: договор купли-продажи доли (ст. 454, 549, 554–555 ГК РФ) или мировое соглашение, утверждаемое судом (ст. 39, 173 ГПК РФ; ст. 138–141 АПК РФ; гл. 14.1 ГПК РФ о примирительных процедурах).

Особенности, которые необходимо учитывать: - **Цена** — по соглашению сторон (ст. 555 ГК РФ); при споре о цене суд её не определяет, кроме случаев, прямо предусмотренных законом (см. версии 3 и 4). - **Нотариальная форма обязательна:** сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению (п. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Несоблюдение нотариальной формы влечёт ничтожность сделки (п. 3 ст. 163 ГК РФ). - **Преимущественное право иных сособственников** должно быть соблюдено (п. 2 ст. 250 ГК РФ), их отказы — оформлены; при нотариальном удостоверении соблюдение ст. 250 ГК РФ проверяется (п. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ; абз. 3 п. 2 ст. 250 ГК РФ в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ допускает установление особенностей извещения федеральным законом).

Вывод по версии: если ответчик согласен, «выкуп» оформляется вне суда либо мировым соглашением в уже идущем процессе, и тогда соединение с

требованием о признании права вполне работоспособно. Если ответчик не согласен — эта версия не даёт инструмента понуждения.

3.3. Версия 2. Понуждение к продаже по предварительному договору

Нормы: ст. 429 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ) и п. 4 ст. 445 ГК РФ.

Условия: - предварительный договор **заключён в надлежащей форме** (п. 2 ст. 429 ГК РФ; несоблюдение формы — ничтожность); - определены предмет и условия основного договора (п. 3 ст. 429 ГК РФ); - установлен срок заключения основного договора, а если не установлен — один год (п. 4 ст. 429 ГК РФ); - предъявлено требование о понуждении к заключению основного договора, которое **может быть заявлено в течение шести месяцев** с момента неисполнения обязательства по заключению договора (п. 5 ст. 429 ГК РФ); - при разногласиях об условиях основного договора они определяются решением суда, а основной договор считается заключённым с момента вступления решения в силу (п. 5 ст. 429 ГК РФ); - обязательства прекращаются, если до окончания срока основной договор не заключён и ни одна сторона не направила предложение о его заключении (п. 6 ст. 429 ГК РФ).

Смежный инструмент, если договор купли-продажи доли уже заключён, но продавец уклоняется от регистрации: п. 3 ст. 551 ГК РФ — суд вправе вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности.

Вывод по версии: понуждение возможно, но лишь как исполнение уже принятой на себя договорной обязанности. Свободного «выкупа по желанию» эта конструкция не создаёт. Требование о понуждении можно соединить с требованием о признании права (по п. 5 ст. 429 ГК РФ право возникает из решения суда, подлежащего государственной регистрации по ст. 131 ГК РФ и ст. 14 Закона № 218-ФЗ).

3.4. Версия 3. Преимущественное право покупки и перевод прав и обязанностей покупателя

Норма: ст. 250 ГК РФ (в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ, от 24.07.2023 № 351-ФЗ).

Механика: - п. 1: при продаже доли постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки по цене продажи и на прочих равных условиях (кроме продажи с публичных торгов и случаев, указанных в п. 2 ст. 259.2 ГК РФ); - п. 2: продавец обязан письменно

известить остальных участников с указанием цены и условий; сроки — месяц для недвижимости, десять дней для движимого имущества; при письменных отказах всех участников продажа возможна ранее; - п. 3: **при продаже доли с нарушением преимущественного права любой другой участник вправе в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя**; - п. 4: уступка преимущественного права не допускается; - п. 5: правила применяются и при отчуждении доли по договору мены.

Существенные практические элементы: - **Надлежащие ответчики** — покупатель и продавец одновременно (требование о переводе прав и обязанностей по сделке затрагивает обеих сторон договора). Предъявление иска только к продавцу — типичная ошибка. - **Условия перевода** — на тех же условиях, на которых доля продана (цена и прочие условия), поэтому суды проверяют способность истца уплатить цену (внесение средств на депозит суда/нотариуса); при невозможности оплаты в переводе отказывают. - **Правовая природа трёхмесячного срока** — конкурирующие подходы (см. п. 6.3).

Вывод по версии: это единственный механизм, который в буквальном смысле позволяет «получить» чужую долю через суд, но только если сделка **уже совершена** с нарушением преимущественного права. Требование может быть соединено с требованием о признании права истца на его долю: последнее подтверждает статус сосособственника, то есть легитимацию истца по ст. 250 ГК РФ.

3.5. Версия 4. Принудительная выплата компенсации вместо выдела доли (п. 4 ст. 252 ГК РФ)

Самая близкая к бытовому «выкупу» конструкция.

Норма: ст. 252 ГК РФ: - п. 1-2: раздел по соглашению; участник вправе требовать выдела своей доли; - п. 3: при недостижении соглашения — выдел в натуре в судебном порядке; если выдел не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба — выделяющийся имеет право на выплату стоимости доли остальными участниками; - п. 4: несоразмерность устраняется денежной выплатой или иной компенсацией; **в случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников выплатить ему компенсацию**; - п. 5: с получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Разъяснения о применении ст. 250 и 252 ГК РФ даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8.

Ключевые практические моменты: - **Трёхзвенность условия:** незначительность доли + невозможность реального выдела + отсутствие существенного интереса в использовании имущества. Отсутствие хотя бы одного элемента влечёт отказ. Незначительность доли — оценочная категория, сама по себе она не достаточна; определяющее значение имеет отсутствие существенного интереса (например, доказанное фактическое проживание сособственника в помещении, нуждаемость в жилье — свидетельствуют о наличии интереса и блокируют принудительную компенсацию). - **Дискреция суда:** «суд может» — это право, а не обязанность; отказ при установлении существенного интереса правомерен. - **Направление требования:** заявлять его может как «крупный» собственник против «мелкого» (выкуп доли последнего), так и наоборот — «мелкий» требует выкупа его доли (п. 3 ст. 252 ГК РФ). - **Размер компенсации** определяется судом (обычно по заключению судебной экспертизы), а не соглашением сторон. - **Момент перехода права:** п. 5 ст. 252 ГК РФ связывает утрату права с получением компенсации; для третьих лиц и для ЕГРН — государственная регистрация на основании вступившего в законную силу судебного акта (ст. 131 ГК РФ; ст. 14 Закона № 218-ФЗ). В резолютивной части решения суды указывают на прекращение права ответчика и признание права истца после выплаты компенсации.

Вывод по версии: принудительный «выкуп» чужой доли возможен, но исключительно через конструкцию п. 4 ст. 252 ГК РФ, с доказыванием трёх условий, и с правильной формулировкой: не «обязать продать долю», а «прекратить право собственности ответчика на долю с выплатой компенсации и признать право истца». Именно эта связка (признание права + компенсация) наиболее естественно соединяется в одном иске: оба требования вытекают из режима общей долевой собственности и связаны по основаниям и доказательствам (ч. 1 ст. 130 АПК РФ; ч. 1 ст. 151 ГПК РФ).

3.6. Версия 5. Наследственные основания (ст. 1168-1170 ГК РФ)

Если одна доля — предмет наследственного спора, а вторая принадлежит другому наследнику или третьему лицу:

- признание права собственности в порядке наследования — самостоятельное требование, рассматриваемое в исковом порядке при отказе нотариуса в выдаче свидетельства (разъяснения постановления

Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»);

- преимущественное право на неделимую вещь при разделе наследства — ст. 1168 ГК РФ; на предметы обычной домашней обстановки и обихода — ст. 1169 ГК РФ; устранение несоразмерности компенсацией — ст. 1170 ГК РФ.

Вывод по версии: механизм ст. 1168–1170 ГК РФ позволяет наследнику получить неделимую вещь (в том числе квартиру целиком) с выплатой компенсации другим наследникам — и это прямое основание для соединения в одном иске требований о признании права в порядке наследования и о выплате компенсации за «вторую долю». Однако против третьего лица (не наследника) это не работает: там действует только п. 4 ст. 252 ГК РФ.

3.7. Версия 6. Раздел общего имущества супругов

Если доли в помещении находятся в общей собственности супругов (бывших супругов): ст. 34, 38, 39 СК РФ; ст. 256, 254 ГК РФ. Суд при разделе определяет доли, признаёт право и — при невозможности выдела в натуре — решает вопрос о компенсации (по правилам ст. 252 ГК РФ). Соединение требований о признании права и о разделе имущества в одном иске — стандартная и бесспорная практика.

3.8. Версия 7. Обращение взыскания на долю (ст. 255 ГК РФ) и публичные торги

Если доля ответчика обременена и на неё обращается взыскание: кредитор вправе требовать выдела доли должника, а при отказе остальных участников от приобретения — требовать по суду обращения взыскания на долю путём продажи с публичных торгов (ст. 255 ГК РФ; п. 1 ст. 250 ГК РФ). Это не «иск о выкупе» со стороны сособственника, но сособственник может участвовать в торгах и приобрести долю, а преимущественное право при публичных торгах не применяется (п. 1 ст. 250 ГК РФ). Для сособственника это **не** судебный способ приобретения, а лишь возможность участия в торгах.

3.9. Версия 8. Публично-правовое изъятие (для полноты картины)

Принудительное отчуждение имущества у собственника помимо его воли возможно также в случаях, исчерпывающе перечисленных в законе: изъятие земельного участка, не используемого по целевому назначению (ст. 284–286 ГК РФ), изъятие для государственных и муниципальных нужд (ст. 279–282 ГК РФ), реквизиция (ст. 242 ГК РФ), конфискация (ст. 243 ГК РФ), изъятие жилого помещения при бесхозяйственном обращении с ним (ст. 293 ГК РФ). Для спора

между сособственниками эти механизмы неприменимы и приведены в разборе только для отсеечения ложных аналогий.

4. Связка «признание права + выкуп»: проблема легитимации и надлежащего ответчика

Это ключевой практический узел, из-за которого соединение требований может «рассыпаться» даже формально будучи допустимым.

4.1. Проблема «курицы и яйца» по ст. 250 ГК РФ. Требовать перевода прав и обязанностей покупателя может только **участник долевой собственности** (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Если право истца на первую долю ещё не признано судом, ответчик может заявить о нелегитимности истца. Решение: заявить оба требования вместе, обосновав первое самостоятельными правоустанавливающими доказательствами (наследство, договор, регистрация, решение суда) — тогда статус сособственника подтверждается и второе требование получает надлежащего субъекта.

4.2. Проблема «курицы и яйца» по п. 4 ст. 252 ГК РФ. Принудительная компенсация — инструмент, которым пользуется **сособственник («остальные участники»)**, а не посторонний. Лицо, не являющееся участником долевой собственности, не вправе требовать ни выдела доли, ни её принудительного выкупа (ст. 252 ГК РФ в системной связи с п. 1 ст. 250 ГК РФ). Отсюда: если право истца на первую долю ещё не оформлено, все «выкупные» конструкции придётся обосновывать именно через признание права, а не наоборот.

4.3. Правильные ответчики по каждому требованию:

Требование	Норма	Надлежащий ответчик
О признании права собственности на долю	абз. 2 ст. 12, ст. 218, 223 ГК РФ; ст. 131 ГК РФ	лицо, оспаривающее право (другой сособственник, наследник, приобретатель, муниципалитет по вымороченному имуществу)
О переводе прав и обязанностей покупателя	п. 3 ст. 250 ГК РФ	покупатель и продавец (оба)
О понуждении заключить основной договор	п. 5 ст. 429, п. 4 ст. 445 ГК РФ	уклоняющаяся сторона предварительного договора

Требование	Норма	Надлежащий ответчик
О прекращении права на долю с выплатой компенсации / о выплате компенсации за долю	п. 4, 5 ст. 252 ГК РФ	другой участник(и) долевой собственности
О государственной регистрации перехода права	п. 3 ст. 551 ГК РФ	уклоняющийся продавец
О разделе наследства с компенсацией	ст. 1168–1170 ГК РФ	остальные наследники, принявшие наследство

4.4. Органы регистрации и нотариусы ответчиками не являются. Орган Росреестра привлекается к участию в деле лишь в исключительных случаях (например, при оспаривании его действий в порядке гл. 22 КАС РФ), а для регистрации права на основании решения суда достаточно вступившего в законную силу судебного акта (ст. 14 Закона № 218-ФЗ).

5. Процессуально-технические условия совместного рассмотрения

5.1. Подсудность. Иски о правах на недвижимое имущество (в том числе о признании права на долю, о разделе, о переводе прав по сделке с долей) рассматриваются по месту нахождения объекта — исключительная подсудность (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ; ч. 1 ст. 38 АПК РФ). Совпадение подсудности по обоим требованиям — дополнительный аргумент в пользу соединения.

5.2. Госпошлина. Цена иска при требовании о признании права и о выкупе доли определяется стоимостью спорной доли (ст. 91 ГПК РФ; ст. 103 АПК РФ); уплата — по правилам ст. 333.19 НК РФ (суды общей юрисдикции) и ст. 333.21 НК РФ (арбитражные суды). При соединении нескольких имущественных требований госпошлина исчисляется исходя из совокупной цены иска. Требование о переводе прав и обязанностей покупателя оценивается по цене сделки.

5.3. Выделение требований в отдельное производство. Судья вправе выделить требование о выкупе (или о признании права) в отдельное производство (ч. 2 ст. 151 ГПК РФ; ч. 3 ст. 130 АПК РФ), оформляя это определением; в арбитражном процессе копии определения направляются лицам, участвующим в деле (ч. 5 ст. 130 АПК РФ). Значит, истец должен быть готов к тому, что «единый» иск будет рассмотрен по частям.

5.4. Нотариальная форма и преимущественное право в «мирном» сценарии. Даже если стороны договорились о выкупе доли в ходе процесса, мировое соглашение должно быть исполнено в форме, требуемой законом для основного договора: нотариальное удостоверение (п. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ), государственная регистрация перехода права (ст. 551 ГК РФ, ст. 14 Закона № 218-ФЗ).

5.5. Риск ненадлежащего способа защиты. Если истец требует «обязать ответчика продать долю», а законного основания нет, суд откажет в иске, указав на неверный способ защиты (ст. 12 ГК РФ); общие разъяснения о выборе способа защиты содержатся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

6. Конкурирующие правовые позиции

6.1. Соединение требований: «право истца» против «усмотрения суда»

- **Позиция 1 (либеральная):** ч. 1 ст. 151 ГПК РФ и ч. 1 ст. 130 АПК РФ дают истцу право соединять связанные требования; наличие связи — вопрос процессуальной экономии, а не материального права, и суд не должен препятствовать.
- **Позиция 2 (ограничительная):** если требования влекут необходимость исследования разных фактических составов (например, давний наследственный спор + свежая сделка с нарушением ст. 250 ГК РФ), суд вправе выделить требования в отдельное производство, руководствуясь целесообразностью (ч. 2 ст. 151 ГПК РФ) или целями эффективного правосудия (ч. 3 ст. 130 АПК РФ).

Когда применяется каждая: первая — при совпадении объекта, сторон и подтверждающих документов; вторая — когда доказательственные базы требований не пересекаются либо одно из требований требует иного состава лиц.

6.2. «Выкуп доли»: свобода договора против права собственника на «вытеснение» неудобного соседа

- **Позиция 1:** принудительное отчуждение возможно только в случаях, прямо предусмотренных законом (ст. 235 ГК РФ; ст. 35 Конституции РФ). Иное толкование нарушает конституционную гарантию права собственности.

- **Позиция 2 (в рамках п. 4 ст. 252 ГК РФ):** в исключительных ситуациях закон допускает принудительное прекращение права на долю с компенсацией; здесь интересы «крупного» участника и невозможность реального выдела перевешивают формальный титул. Применяется узко и только при доказанности всех трёх условий.

6.3. Природа трёхмесячного срока по п. 3 ст. 250 ГК РФ

- **Позиция 1:** это срок исковой давности (специальный), применяемый судом только по заявлению ответчика (п. 2 ст. 199 ГК РФ); течение — по правилам ст. 200 ГК РФ (с момента, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении).
- **Позиция 2:** это пресекательный материально-правовой срок, истечение которого лишает права на перевод вне зависимости от заявления стороны.

Практический вывод: в любом случае необходимо документально фиксировать дату, с которой истец узнал о продаже (выписка из ЕГРН, извещение, иные документы) и предъявлять иск в трёхмесячный срок; при риске пропуска — обосновывать моментом осведомлённости.

6.4. Кто может требовать перевода прав, если покупателем стала не «посторонняя», а уже участвующая сторона

- **Позиция 1:** преимущественное право иных собственников сохраняется и при продаже доли одному из собственников, если остальные не были извещены, — цель ст. 250 ГК РФ в недопущении появления нежелательного участника не устраняется.
- **Позиция 2:** при продаже доли участнику долевой собственности «посторонний» не появляется, и права остальных собственников не нарушаются в той же степени, что и при продаже третьему лицу.

Вывод: данная коллизия разрешается судом с учётом конкретных обстоятельств (уведомление, состав участников, интерес истца); при подготовке иска к покупателю-собственнику следует обосновывать нарушение отдельно.

6.5. Судьба требования о признании права, если право уже зарегистрировано

- **Позиция 1:** требование избыточно (нет оспаривания), иск в этой части не подлежит удовлетворению, поскольку отсутствует нарушенное право (ст. 11, 12 ГК РФ; ст. 3 ГПК РФ; ст. 4 АПК РФ).

- **Позиция 2:** признание права может быть заявлено «превентивно», если существует угроза оспаривания; однако при отсутствии реального спора суды такие требования не удовлетворяют.

Вывод: соединять имеет смысл лишь то требование о признании права, которое действительно необходимо (наследственная неоформленность, оспаривание титула, отсутствие регистрации, спор о долях).

7. Практические выводы по каждой версии (сводно)

Версия	Возможность соединения в одном иске	Материальный итог
1. Добровольный выкуп / мировое соглашение	Да (ч. 1 ст. 151 ГПК РФ; ст. 39, 173 ГПК РФ; ст. 138–141 АПК РФ)	Доля приобретается; требуется нотариальная форма (п. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ) и регистрация
2. Понуждение по предварительному договору	Да	Возможно только при наличии предварительного договора и в 6-месячный срок (п. 5 ст. 429, п. 4 ст. 445 ГК РФ)
3. Преимущественное право (п. 3 ст. 250 ГК РФ)	Да, при подтверждении статуса сособственника	Перевод прав и обязанностей покупателя в 3 месяца; ответчики — покупатель и продавец
4. Принудительная компенсация (п. 4 ст. 252 ГК РФ)	Да, наиболее органичная связка	Возможно только при незначительности доли, невозможности выдела и отсутствии существенного интереса
5. Наследственные механизмы (ст. 1168–1170 ГК РФ)	Да	Компенсация другим наследникам при передаче неделимой вещи
6. Раздел имущества супругов (ст. 34, 38, 39 СК РФ; ст. 256 ГК РФ)	Да	Стандартная практика совместного рассмотрения
	Не применимо	Приобретение возможно только на торгах

Версия	Возможность соединения в одном иске	Материальный итог
7. Обращение взыскания / публичные торги (ст. 255 ГК РФ)		
8. Публично-правовое изъятие	Не применимо	Только для отношений с публичным субъектом

Обобщающий вывод: «признать право на одну долю и сразу выкупить вторую» в одном иске — **допустимо процессуально, но не безусловно исполнимо материально**. Если у ответчика нет обязанности продать долю (нет предварительного договора, нет нарушения преимущественного права, нет условий п. 4 ст. 252 ГК РФ), второе требование будет отклонено, а первое — рассмотрено по существу. Наиболее устойчивые конструкции — связка «признание права + компенсация по п. 4 ст. 252 ГК РФ» и связка «признание права + перевод прав и обязанностей покупателя по п. 3 ст. 250 ГК РФ».

8. Рекомендуемые формулировки требований (по версиям)

Вариант А (принудительная компенсация): 1) признать за истцом право собственности на долю __ в праве общей собственности на жилое помещение по адресу __; 2) прекратить право собственности ответчика на долю __ в праве общей собственности на указанное помещение с выплатой ему компенсации в размере __ руб.; 3) признать за истцом право собственности на долю __ после выплаты компенсации (со ссылкой на п. 3, 4, 5 ст. 252 ГК РФ).

Вариант В (преимущественное право): 1) признать за истцом право собственности на долю __ (если оно не оформлено); 2) перевести на истца права и обязанности покупателя по договору купли-продажи доли от __, заключённому между ответчиками, с внесением на депозит суда уплаченной покупателем суммы (п. 3 ст. 250 ГК РФ).

Вариант С (предварительный договор): 1) признать за истцом право собственности на долю __; 2) обязать ответчика заключить основной договор купли-продажи доли на условиях предварительного договора от __ (п. 5 ст. 429, п. 4 ст. 445 ГК РФ) либо вынести решение о государственной регистрации перехода права (п. 3 ст. 551 ГК РФ).

Вариант D (мировое соглашение): любые требования могут быть урегулированы мировым соглашением с условием о передаче доли истцу и выплате компенсации ответчику (ст. 39, 173 ГПК РФ; ст. 138–141 АПК РФ) с обязательным нотариальным удостоверением сделки впоследствии (п. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ).

9. Типичные ошибки, приводящие к отказу

1. **Требование «обязать ответчика продать долю» без правового основания** — отказ как при ненадлежащем способе защиты (ст. 12 ГК РФ; п. 1 ст. 421 ГК РФ).
2. **Иск о переводе прав и обязанностей покупателя предъявлен только к продавцу** — необходим и покупатель (п. 3 ст. 250 ГК РФ).
3. **Требование по п. 4 ст. 252 ГК РФ заявлено без доказывания хотя бы одного из трёх условий** — отказ (п. 4 ст. 252 ГК РФ).
4. **Иск о понуждении по предварительному договору подан за пределами шести месяцев** (п. 5 ст. 429 ГК РФ).
5. **Требование о признании права заявлено, когда право уже зарегистрировано и не оспаривается** — отсутствие нарушенного права (ст. 11, 12 ГК РФ; ст. 3 ГПК РФ; ст. 4 АПК РФ).
6. **Смещение искового и особого производства** (установление факта вместе с выкупом) — ч. 3 ст. 263 ГПК РФ.
7. **Сделка по «мирному» выкупу доли совершена в простой письменной форме** — ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ; п. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ).
8. **Несоблюдение преимущественного права иных собственников при «мирном» выкупе** — риск оспаривания по п. 3 ст. 250 ГК РФ в течение трёх месяцев.

10. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты:

1. Конституция Российской Федерации — ст. 8, 35.
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 1, 11, 12, 131, 163, 200, 199, 218, 223, 235, 238, 239.1, 239.2, 240, 242, 243, 244–256, 250, 252, 255, 259.1, 259.2, 279–286, 293, 421, 429, 445, 454, 454–558 (в частности, 549, 551, 554, 555, 558).
3. Гражданский кодекс РФ, часть третья — ст. 1168, 1169, 1170.
4. Семейный кодекс РФ — ст. 34, 38, 39.

5. Гражданский процессуальный кодекс РФ (в редакции, учитывающей изменения Федеральных законов от 05.05.2014 № 126-ФЗ, от 08.08.2024 № 242-ФЗ, от 24.06.2025 № 174-ФЗ) — ст. 3, 22, 30, 39, 91, 122, 131, 132, 151, 173, 232.2, 263–268, гл. 14.1.
6. Арбитражный процессуальный кодекс РФ (в редакции Федеральных законов от 19.07.2009 № 205-ФЗ, от 24.06.2025 № 176-ФЗ, от 15.12.2025 № 467-ФЗ) — ст. 4, 27–28, 38, 103, 130, 138–141.
7. Жилищный кодекс РФ (ст. 15, 16, 30, 31, 37, 41–43, а также ст. 44 в части компетенции общего собрания собственников помещений, приведённой в представленных редакциях) — применительно к режиму общего имущества.
8. Налоговый кодекс РФ, часть вторая — ст. 333.19, 333.21.
9. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 14, 42.
10. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ (изменения в ст. 250 ГК РФ в части извещения участников долевой собственности).
11. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ, Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ (изменения в ст. 250 ГК РФ).
12. Федеральный закон от 08.03.2015 № 42-ФЗ (изменения в ст. 429 ГК РФ).
13. Федеральный закон от 05.05.2014 № 126-ФЗ (изменения в ст. 151 ГПК РФ).
14. Федеральный закон от 19.07.2009 № 205-ФЗ (изменения в ст. 130 АПК РФ).

Судебные акты и разъяснения:

1. Постановление Конституционного Суда РФ от 23.02.1999 № 4-П (свобода договора; недопустимость понуждения к заключению договора).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (разъяснения по ст. 250, 252 ГК РФ).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 19.12.2003 № 23 «О судебном решении».

Дополнительно использованные материалы ИПС «Законодательство России»:

1. ГК РФ, часть первая, ст. 12 (в редакции с абзацем о признании недействительным решения собрания, введённым Федеральным законом от

-
- 30.12.2012 № 302-ФЗ), ст. 250 (в редакции Федеральных законов от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ, от 24.07.2023 № 351-ФЗ), ст. 252, ст. 429 (в редакции Федерального закона от 08.03.2015 № 42-ФЗ) — по данным, представленным в правовом контексте.
2. ГПК РФ, ст. 151 (в редакции Федерального закона от 05.05.2014 № 126-ФЗ, с учётом последующих редакций, включая Федеральные законы от 08.08.2024 № 242-ФЗ и от 24.06.2025 № 174-ФЗ).
3. АПК РФ, ст. 130 (в редакции Федерального закона от 19.07.2009 № 205-ФЗ, с учётом последующих редакций, включая Федеральные законы от 24.06.2025 № 176-ФЗ и от 15.12.2025 № 467-ФЗ).
-

Итоговый ответ на поставленный вопрос: да, соединить в одном исковом заявлении требование о признании права на одну долю жилого помещения и требование о приобретении (выкупе) второй доли процессуально можно — это прямо допускает ч. 1 ст. 151 ГПК РФ (и ч. 1 ст. 130 АПК РФ для арбитражного процесса), при условии связанности требований и совпадения подсудности. Но «выкуп» состоится только при наличии одного из законных механизмов: согласие собственника (в том числе мировое соглашение), предварительный договор (п. 5 ст. 429, п. 4 ст. 445 ГК РФ), нарушение преимущественного права покупки (п. 3 ст. 250 ГК РФ), принудительная компенсация при незначительности доли, невозможности выдела и отсутствии существенного интереса (п. 4, 5 ст. 252 ГК РФ), наследственное преимущественное право (ст. 1168–1170 ГК РФ) либо раздел имущества супругов (ст. 34, 38, 39 СК РФ; ст. 256 ГК РФ). При отсутствии любого из этих оснований требование о выкупе чужой доли будет отклонено, даже если оно заявлено в одном иске с бесспорным требованием о признании права.