

Соединение в одном исковом заявлении требования о признании права собственности на одну долю жилого помещения и требования о «выкупе» второй доли в том же помещении

1. Краткая постановка вопроса

Ставится вопрос: вправе ли участник долевой собственности (либо лицо, претендующее на статус такового) предъявить в одном исковом заявлении два требования к одним и тем же или к разным ответчикам — (а) требование о признании (подтверждении) права собственности на одну долю жилого помещения и (б) требование о приобретении в свою собственность второй доли в том же помещении («выкупе»), — и будет ли такое заявление принято, рассмотрено и удовлетворено. Вопрос распадается на два самостоятельных: **процессуальный** (допустимо ли соединение требований по ст. 151 ГПК РФ и при каких условиях) и **материально-правовой** (существует ли вообще в законе требование о «выкупе» чужой доли, которое можно соединить с признанием права). Ниже разбор ведётся по каждой возможной материально-правовой модели «выкупа», поскольку от неё зависит и допустимость соединения, и состав ответчиков, и перспективы удовлетворения.

2. Раздел первый. Терминологическая развилка: что именно понимается под «выкупить вторую долю»

Сам термин «выкуп доли» в Гражданском кодексе РФ как самостоятельное основание приобретения права собственности отсутствует. Юридически за ним может стоять одна из пяти конструкций, и каждая влечёт разные требования, разных ответчиков и разные перспективы.

Модель	Материально-правовое основание	Существо требования	Надлежащий ответчик
А. Преимущественное право покупки		перевод на истца прав и	

Модель	Материально-правовое основание	Существо требования	Надлежащий ответчик
нарушено третьим лицом	п. 3 ст. 250 ГК РФ	обязанностей покупателя	покупатель (и продавец — см. раздел 4.3)
Б. Доля ответчика незначительна и реально не выделяема	абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ	прекращение права ответчика с выплатой ему компенсации; признание права истца на эту долю	сособственник, которому выплачивается компенсация
В. Раздел наследства, неделимая вещь	ст. 1168–1170 ГК РФ	передача неделимой вещи наследнику с компенсацией другим наследникам	остальные наследники
Г. Договорное основание	ст. 429, 429.2, 445 ГК РФ	понуждение к заключению договора купли-продажи доли, признание права	уклоняющийся контрагент
Д. Обращение взыскания / торги	ст. 255 ГК РФ, ст. 447–449 ГК РФ	приобретение доли с публичных торгов	должник, организатор торгов, покупатель

Отдельно следует назвать **модель Е — «свободный выкуп»**, которой закон не знает: требование к сособственнику «продай мне свою долю» при отсутствии договора, преимущественного права или иного законного основания удовлетворению не подлежит, поскольку право собственности включает правомочие распоряжения (ст. 209 ГК РФ), распоряжение долей осуществляется по соглашению участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ), а понуждение к заключению договора допустимо лишь в случаях, когда обязанность его заключить предусмотрена законом или добровольно принята (п. 1 ст. 421, ст. 445 ГК РФ). Этот вариант разобран в разделе 7.

Практический вывод по разделу. Прежде чем оценивать допустимость соединения требований, необходимо определить, к какой модели относится «выкуп». Формально соединённое заявление может быть принято судом и по

модели Е, однако материально-правового результата оно не даст — в удовлетворении требования о выкупе будет отказано независимо от того, соединено оно с признанием права или заявлено отдельно.

3. Раздел второй. Процессуальная допустимость соединения требований (ст. 151 ГПК РФ)

3.1. Базовое правило

Согласно ч. 1 ст. 151 ГПК РФ истец вправе соединить в одном заявлении несколько исковых требований, связанных между собой, за исключением случаев, установленных ГПК РФ (оговорка введена Федеральным законом от 05.05.2014 № 126-ФЗ). Критерий «связанности» в ГПК РФ сформулирован мягче, чем в ч. 1 ст. 130 АПК РФ, где требуется связанность «по основаниям возникновения или представленным доказательствам». Это означает, что для суда общей юрисдикции достаточно взаимной связи требований (единство объекта, общность фактического состава, однородность прав), а не строгого совпадения оснований.

Исключения из права на соединение должны быть прямо предусмотрены Кодексом. Пример — ст. 244.14 ГПК РФ, запрещающая соединение исковых требований (кроме объединения требований о возвращении двух и более незаконно перемещённых детей) по делам о возвращении ребёнка или об осуществлении прав доступа. К рассматриваемой ситуации это исключение не относится, но оно показывает логику нормы: запрет на соединение должен быть прямо указан.

3.2. Критерии связанности, применяемые на практике

Суды признают требования связанными, когда совпадают: объект спора (одно и то же жилое помещение), фактические основания (один правоустанавливающий или правоизменяющий состав — наследство, договор, пользование), субъектный состав (одни и те же участники), а также когда совместное рассмотрение обеспечивает процессуальную экономию и исключает принятие противоречивых судебных актов. Требование о признании права на одну долю и требование о приобретении другой доли в том же помещении этим критериям в большинстве случаев соответствуют: это одна вещь, один объект недвижимости, как правило, один круг лиц, и разрешение второго требования часто зависит от первого (например, от подтверждения статуса сосособственника, необходимого для реализации преимущественного права покупки по ст. 250 ГК РФ).

3.3. Соучастие и различия в круге ответчиков

Если требования предъявляются к разным лицам, это не препятствует соединению: процессуальное соучастие допускается, когда предметом спора являются общие права или обязанности, права и обязанности имеют одно основание либо предметом спора являются однородные права и обязанности (ч. 2 ст. 40 ГПК РФ). При невозможности рассмотрения дела без соответчика суд привлекает его по своей инициативе, после чего подготовка и рассмотрение дела производятся с самого начала (абз. 2 ч. 3 ст. 40 ГПК РФ).

Обратная ситуация — судья вправе выделить одно или несколько соединённых требований в отдельное производство, если признает раздельное рассмотрение целесообразным (ч. 2 ст. 151 ГПК РФ), а при множественности лиц — если это будет способствовать правильному и своевременному рассмотрению дела (ч. 3 ст. 151 ГПК РФ). Это ключевой процессуальный риск: даже если иск принят, требования могут быть разведены по разным производствам.

3.4. Подсудность — фактор, благоприятствующий соединению

Оба требования касаются прав на недвижимое имущество и подпадают под исключительную подсудность — по месту нахождения объекта (ст. 30 ГПК РФ). Они не «расщепляются» между разными судами, что снимает вопрос о невозможности соединения требований, подведомственных разным судам (ср. ч. 4 ст. 22 ГПК РФ).

3.5. Ситуации, когда соединение недопустимо или лишено смысла

Подверсия 1. Требование о признании права избыточно. Если право истца на первую долю уже зарегистрировано в ЕГРН и никем не оспаривается, требование о его «подтверждении» самостоятельного правового значения не имеет: защите подлежит нарушенное право (ст. 11 ГК РФ, ст. 3 ГПК РФ). В таком иске в части признания права суд откажет, поскольку отсутствует спор о праве. Право признаётся судом, когда оно оспаривается либо когда запись в реестре сделана за иным лицом (см., в частности, разъяснения о надлежащем ответчике по иску об оспаривании зарегистрированного права — п. 53 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010, далее — постановление № 10/22; позднее эти вопросы развиты в постановлении Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах возникновения, прекращения и защиты права собственности»).

Подверсия 2. Требования конкурируют между собой. Если «признание права» и «выкуп» касаются **одной и той же доли**, требования являются взаимоисключающими: нельзя одновременно просить признать право на долю, принадлежащую ответчику (или покупателю), и требовать перевода прав покупателя этой же доли. Формально суд вправе принять такое заявление, но истец фактически должен определиться с предметом иска (ст. 39 ГПК РФ), иначе суд откажет в одном из требований.

Подверсия 3. Смещение искового и особого производства. Если под «подтверждением» права понимается установление факта владения и пользования недвижимым имуществом (гл. 28 ГПК РФ), соединение такого заявления с иском о приобретении доли невозможно: при обнаружении спора о праве, подведомственного суду, заявление оставляется без рассмотрения с разъяснением права разрешить спор в исковом порядке (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ). Наличие требования о выкупе доли само по себе свидетельствует о споре о праве.

Подверсия 4. Арбитражная подведомственность. Если спор связан с предпринимательской деятельностью и подведомствен арбитражному суду, критерий связанности становится строже (ч. 1 ст. 130 АПК РФ — связанность по основаниям возникновения или доказательствам), и соединение разнородных требований чаще признаётся недопустимым. Для жилого помещения, принадлежащего гражданам, применяется ГПК РФ.

3.6. Практический вывод по разделу

Соединение требования о признании права на одну долю и требования о приобретении другой доли в том же помещении **процессуально допустимо**, поскольку требования связаны единым объектом и, как правило, единым фактическим составом (ч. 1 ст. 151, ст. 40 ГПК РФ). Отказ в принятии иска только по мотиву соединения требований законом не предусмотрен — ст. 134 ГПК РФ такого основания не содержит; максимум, что может сделать судья, — выделить требования в отдельное производство (ч. 2, 3 ст. 151 ГПК РФ). Исключения: (а) избыточность требования о признании неоспариваемого права; (б) взаимоисключающий характер требований в отношении одной и той же доли; (в) смешение искового и особого производств.

4. Раздел третий. Модель А: перевод прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ) в соединении с признанием права

4.1. Условия применения

Согласно п. 1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанных в п. 2 ст. 259.2 ГК РФ. Продавец обязан известить остальных участников в письменной форме о намерении продать долю с указанием цены и других условий (п. 2 ст. 250 ГК РФ); если сособственники не приобретут долю в течение месяца (для недвижимости) со дня извещения, продавец вправе продать её любому лицу. При письменном отказе всех остальных участников продажа возможна ранее указанных сроков (п. 2 ст. 250 ГК РФ в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ).

При продаже доли с нарушением преимущественного права любой другой участник долевой собственности вправе в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Уступка преимущественного права не допускается (п. 4 ст. 250 ГК РФ). Правила применяются и при отчуждении доли по договору мены (п. 5 ст. 250 ГК РФ).

Условия удовлетворения требования: (1) истец являлся участником долевой собственности на момент продажи; (2) доля продана постороннему лицу (при продаже доли другому сособственнику преимущественное право остальных участников, по господствующему подходу, не нарушается, поскольку норма говорит о продаже «постороннему лицу»); (3) продавец не известил истца либо известил с нарушением установленного порядка; (4) трёхмесячный срок соблюден; (5) истец выразил готовность приобрести долю на тех же условиях и внёс соответствующую сумму.

4.2. Почему соединение с признанием права здесь логично

Здесь возможны две ситуации.

Ситуация 1: право истца на первую долю уже возникло, но не зарегистрировано. Право, возникшее из договора или в порядке наследования, не зависит от момента государственной регистрации: принятое наследство признаётся принадлежащим наследнику со дня открытия

наследства, независимо от времени фактического принятия и момента государственной регистрации права (п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Следовательно, для целей п. 3 ст. 250 ГК РФ истец может доказывать свой статус сособственника и без отдельного требования о признании права. Дополнительное требование о признании права в этом случае избыточно (риск отказа по нему — см. раздел 3.5).

Ситуация 2: право истца оспаривается. Тогда требование о признании права становится юридическим предпосылочным по отношению к требованию о переводе прав покупателя: без подтверждения статуса сособственника преимущественное право не может быть реализовано. Именно в этой конфигурации соединение требований максимально оправданно и связано единым основанием, что прямо соответствует ч. 1 ст. 151 ГПК РФ.

4.3. Надлежащие ответчики и конкурирующие позиции

По требованию о переводе прав и обязанностей покупателя надлежащим ответчиком является покупатель, приобретший долю. По вопросу о процессуальном положении продавца практика неоднородна:

- **Позиция 1:** продавец привлекается в качестве соответчика, поскольку решение затрагивает его права и обязанности по сделке (перевод прав и обязанностей покупателя означает замену стороны в договоре).
- **Позиция 2:** продавец привлекается в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, поскольку материально-правовое притязание направлено исключительно на покупателя.

Выбор позиции влияет на подсудность и на состав лиц, но не на допустимость соединения с требованием о признании права.

По требованию о признании права надлежащим ответчиком является лицо, за которым зарегистрировано оспариваемое право либо которое оспаривает право истца (п. 53 постановления № 10/22; аналогичные разъяснения — в постановлении Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44). Орган регистрации прав (Росреестр) надлежащим ответчиком не является и привлекается в качестве заинтересованного лица лишь при необходимости.

4.4. Обеспечение исполнения и последствия удовлетворения

Истец должен быть готов приобрести долю на условиях состоявшейся продажи: сумма, подлежащая уплате, вносится им (по сложившейся практике — на депозитный счёт суда) и затем передаётся покупателю. При отсутствии такой готовности и денежного обеспечения в удовлетворении иска отказывается. Решение суда о переводе прав и обязанностей покупателя

является основанием для государственной регистрации перехода права (ст. 8.1 ГК РФ; ст. 58 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»), при этом нотариальное удостоверение договора, требуемое для сделок по отчуждению долей (ч. 1 ст. 42 названного Закона), не требуется — решение суда заменяет договор.

4.5. Конкурирующие правовые позиции по способу защиты

- **Позиция А (доминирующая):** нарушение преимущественного права покупки не влечёт недействительности сделки; надлежащим способом защиты является именно перевод прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ; п. 3 ст. 12 ГК РФ с учётом специальной нормы). Иск о признании сделки недействительной в такой ситуации самостоятельного результата не даёт.
- **Позиция Б (встречается в практике):** если сделка имеет пороки, выходящие за пределы нарушения преимущественного права (мнимость, притворность, занижение цены, злоупотребление правом), возможно заявление и о недействительности. Однако одновременное заявление требований о недействительности сделки и о переводе прав покупателя по той же доле недопустимо как взаимоисключающее — истец должен выбрать одно.

4.6. Практический вывод по модели А

Соединение допустимо и, при оспаривании статуса истца, целесообразно. Ключевые риски: пропуск трёхмесячного срока (см. раздел 9.3), отсутствие денежного обеспечения, а также выделение требований в отдельное производство по ч. 2-3 ст. 151 ГПК РФ.

5. Раздел четвёртый. Модель Б: принудительная выплата компенсации за долю (ст. 252 ГК РФ)

5.1. Содержание нормы и её «обратная» логика

Ст. 252 ГК РФ регулирует раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел доли. Имущество может быть разделено по соглашению участников (п. 1). Участник вправе требовать выдела **своей** доли (п. 2). При отсутствии согласия о способе и условиях раздела или выдела участник вправе требовать в судебном порядке выдела своей доли в натуре (п. 3), а если выдел в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу — имеет право на выплату ему стоимости

его доли другими участниками (абз. 2 п. 3). Несоразмерность устраняется выплатой денежной суммы или иной компенсацией (п. 4, абз. 1). Выплата компенсации вместо выдела допускается с согласия выделяющегося собственника; **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** (абз. 2 п. 4). С получением компенсации собственник утрачивает право на долю (п. 5).

Таким образом, «выкуп» чужой доли через ст. 252 ГК РФ возможен только в конструкции абз. 2 п. 4: инициатор — собственник, претендующий на полное обладание помещением; ответчик — сособственник с незначительной долей, которому выплачивается компенсация. Требование истца формулируется как прекращение права ответчика на долю с выплатой ему компенсации и признание права истца на эту долю (увеличение его доли).

5.2. Три кумулятивных условия и их доказывание

Условия применяются одновременно: (1) доля ответчика незначительна; (2) она не может быть реально выделена; (3) ответчик не имеет существенного интереса в использовании общего имущества. Универсального числового критерия «незначительности» ни закон, ни судебная практика не устанавливают; суды оценивают в совокупности соотношение долей, площадь помещения, приходящуюся на долю, изолированность и пригодность конкретных помещений, наличие у ответчика иного жилья, характер фактического использования (проживание, хранение имущества), нуждаемость в данном жилье. «Существенный интерес» — категория оценочная; её наличие (например, когда ответчик постоянно проживает в помещении, и это его единственное жильё) является основанием для отказа в принудительной выплате.

5.3. Особенности для жилого помещения

Жилое помещение (квартира) по общему правилу является неделимой вещью (ст. 133 ГК РФ), выдел доли в натуре в нём невозможен без создания нового объекта, а потому спор смещается к денежной компенсации. Если же помещение — жилой дом с технической возможностью обособления частей (отдельный вход, самостоятельные коммуникации), суд может обязать произвести выдел в натуре и отказать в выплате компенсации. Разъяснения о пользовании жилым помещением и о правах участников долевой собственности на жильё содержатся, в частности, в постановлении Пленума

ВС РФ от 02.07.2009 № 14, а общие разъяснения о способах защиты права собственности и о выплате компенсации участнику долевой собственности — в постановлении Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44.

5.4. Соединение с признанием права

Если право истца на его первоначальную долю оспаривается (например, оспаривается завещание, договор, факт принятия наследства), то признание права на «свою» долю и требование о выплате компенсации за долю ответчика связаны: от размера и наличия доли истца зависит и юридическое основание, и расчёт компенсации. Соединение таких требований соответствует ч. 1 ст. 151 ГПК РФ. Если же право истца не оспаривается, требование о признании права избыточно (раздел 3.5), а самостоятельным предметом иска остаётся только требование о прекращении права ответчика с выплатой компенсации.

5.5. Практический вывод по модели Б

Это, по существу, единственная модель, позволяющая **принудительно приобрести чужую долю в судебном порядке по инициативе приобретателя** без продажи доли третьему лицу. Условия узкие и жёсткие: суд откажет, если доля ответчика значительна, если возможен выдел в натуре или если у ответчика есть существенный интерес в использовании помещения. Соединение с требованием о признании права допустимо, но обоснованно лишь при оспаривании права истца на его долю.

6. Раздел пятый. Модель В: раздел наследства и преимущественное право наследника (ст. 1168-1170 ГК РФ)

Если «вторая доля» входит в состав того же наследства, что и доля истца, применяются специальные правила. Наследник, обладавший совместно с наследодателем правом общей собственности на неделимую вещь либо постоянно пользовавшийся ею, имеет при разделе наследства преимущественное право на получение этой вещи в счёт своей наследственной доли (ст. 1168 ГК РФ); преимущественное право на предметы обычной домашней обстановки и обихода закреплено ст. 1169 ГК РФ. Несоразмерность имущества, выделяемого в счёт наследственных долей, устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией (ст. 1170 ГК РФ). Принятое наследство признаётся

принадлежащим наследнику со дня открытия наследства (п. 4 ст. 1152 ГК РФ), свидетельство о праве на наследство выдаётся по истечении установленного срока (ст. 1163 ГК РФ). Разъяснения по этим вопросам даны в постановлении Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».

Для рассматриваемого вопроса это означает: **иск о признании права на наследственную долю и требование о передаче неделимой вещи (жилого помещения) с компенсацией другим наследникам часто предъявляются вместе** и такое соединение является ординарным, поскольку оба требования вытекают из единого основания — наследственного правопреемства. Здесь соединение требований максимально защищено от риска выделения в отдельное производство.

Практический вывод по модели В. Если речь идёт о наследстве, соединение не только допустимо, но и наиболее естественно; при этом требование о «выкупе» второй доли должно быть сформулировано как требование о передаче неделимой вещи с выплатой компенсации, а не как «купля-продажа» доли.

7. Раздел шестой. Модели Г и Д: договорные основания, понуждение, торги

Модель Г. Если между сторонами заключён предварительный договор (ст. 429 ГК РФ) или предоставлен опцион на заключение договора (ст. 429.2 ГК РФ), уклоняющийся участник может быть понуждён к заключению основного договора в порядке ст. 445 ГК РФ. В этом случае требование о понуждении к заключению договора купли-продажи доли и требование о признании права (либо о государственной регистрации перехода права) соединены единым договорным основанием и допустимы к совместному рассмотрению. При этом сама по себе возможность реализации преимущественного права (ст. 250 ГК РФ) не порождает обязанности продавца продать долю — преимущественное право «включается» лишь при состоявшейся продаже третьему лицу.

Модель Д. При обращении взыскания на долю кредитором участника долевой собственности при недостаточности иного имущества кредитор вправе требовать выдела доли должника; при отказе — требовать продажи доли с публичных торгов, причём остальные сособственники сохраняют преимущественное право покупки (ст. 255 ГК РФ). Приобретение доли на торгах — самостоятельное основание, при котором иск о «понуждении к

выкупу» не требуется; требования о признании права могут быть заявлены по итогам торгов.

Модель Е («свободный выкуп») — обоснование невозможности. Требование о продаже доли, обращённое к сособственнику, который продавать её не желает и никаких обязательств на себя не принимал, удовлетворению не подлежит: право собственности включает правомочие распоряжения (ст. 209 ГК РФ), распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ), владение и пользование — по соглашению участников (ст. 247 ГК РФ), а понуждение к заключению договора возможно только в случаях, прямо предусмотренных законом либо добровольно принятой обязанностью (п. 1 ст. 421, ст. 445 ГК РФ). Соединение такого требования с требованием о признании права не создаёт материального основания — суд примет заявление, но в этой части откажет.

Практический вывод по разделу. Единственные реальные пути «выкупа» без согласия сособственника — нарушение преимущественного права покупки третьим лицом (п. 3 ст. 250 ГК РФ), незначительность доли ответчика (абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ), раздел наследства (ст. 1168–1170 ГК РФ), договорное обязательство (ст. 429, 429.2, 445 ГК РФ) и торги (ст. 255 ГК РФ).

8. Раздел седьмой. Сводная оценка комбинаций «признание права + приобретение второй доли»

Конфигурация	Процессуальная допустимость соединения	Материальные перспективы
Признание права на долю № 1 (оспаривается) + перевод прав покупателя по доле № 2 (продана третьему лицу с нарушением)	Допустимо: связаны субъектом, объектом и предпосылочностью (ч. 1 ст. 151, ст. 40 ГПК РФ)	Высокие при соблюдении трёхмесячного срока, извещения и денежного обеспечения
Признание права на долю № 1 (не оспаривается) + перевод прав покупателя	Формально допустимо, но в части признания права — риск отказа как при отсутствии нарушенного права	По признанию — вероятен отказ; по переводу — по общим правилам

Конфигурация	Процессуальная допустимость соединения	Материальные перспективы
Признание права + принудительная компенсация за незначительную долю ответчика	Допустимо (ч. 1 ст. 151 ГПК РФ)	Зависит от трёх кумулятивных условий абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ
Признание права на наследственную долю + передача неделимой вещи с компенсацией	Допустимо и типично	Высокие при доказанности преимущественного права по ст. 1168 ГК РФ
Признание права + «просто выкуп» у нежелающего продавца	Формально допустимо	Отказ: нет основания для понуждения (ст. 209, 246, 421 ГК РФ)
Признание права на ту же долю, которую истец «выкупает»	Недопустимо как взаимоисключающее; требуется уточнение предмета иска	Определяется выбранным требованием

9. Раздел восьмой. Сопутствующие процессуальные и материальные вопросы

9.1. Форма и содержание иска

Требования к форме и содержанию заявления установлены ст. 131 и 132 ГПК РФ; при соединении требований в заявлении должны быть приведены обстоятельства и расчёт по каждому из них. Если заявляется требование о переводе прав и обязанностей покупателя, в иске необходимо указать цену и иные условия состоявшейся продажи, а также заявить о готовности приобрести долю на этих условиях. Если заявляется требование о выплате компенсации по абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ — обосновать незначительность доли, невозможность её реального выдела и отсутствие у ответчика существенного интереса, а также указать размер компенсации (как правило, по рыночной стоимости доли).

9.2. Государственная пошлина

Каждое из соединённых требований оплачивается государственной пошлиной самостоятельно в порядке ст. 333.19 НК РФ. Требование о признании права и требование о переводе прав и обязанностей покупателя носят имущественный характер, подлежащий оценке; цена иска определяется стоимостью доли. Практика по вопросу о том, что именно принимать за цену иска по требованию о переводе (цену сделки или рыночную стоимость доли), неоднородна, поэтому при подаче соединённого заявления целесообразно ориентироваться на цену, указанную в договоре, и быть готовым к доплате по требованию суда.

9.3. Исковая давность и пресекательные сроки

Для требования по п. 3 ст. 250 ГК РФ установлен специальный трёхмесячный срок, исчисляемый со дня, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего преимущественного права; сложившаяся практика рассматривает этот срок как пресекательный, не подлежащий восстановлению.

Для требования о признании права практика неоднородна и здесь необходимо обозначить обе позиции:

- **Позиция 1:** исковая давность не применяется, поскольку требование направлено на устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (ст. 208 ГК РФ; разъяснения о вещно-правовых требованиях, в том числе в постановлении № 10/22 и в постановлении Пленума ВС РФ от 12.12.2023 № 44).
- **Позиция 2:** применяется общий трёхлетний срок (ст. 196, 200 ГК РФ), исчисляемый с момента, когда истец узнал о нарушении права и о надлежащем ответчике (в частности, при оспаривании записи в ЕГРН, при спорах о наследстве — с учётом правил о начале течения срока по наследственным требованиям).

Каждая позиция применяется в зависимости от конкретной конфигурации: если истец владеет спорной долей и его право оспаривается записью за другим лицом — чаще применяется первая; если истец доли не владеет и по существу требует её из чужого владения — вторая.

Для требования о выплате компенсации по ст. 252 ГК РФ сроки исковой давности применяются по общим правилам, поскольку требование связано с прекращением права конкретного лица.

Для требования о признании права по приобретательной давности сроки определяются ст. 234 ГК РФ (пятнадцать лет для недвижимости) с учётом правил о начале течения и о присоединении владения.

9.4. Обеспечительные меры

По соединённому иску целесообразно заявить об обеспечении (ст. 139, 140 ГПК РФ): запрет распоряжения спорной долей, запрет регистрационных действий в отношении её, что особенно значимо при требовании по п. 3 ст. 250 ГК РФ, поскольку до вынесения решения доля может быть перепродана.

9.5. Регистрация и оформление результата

Права, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации (ст. 8.1, 131 ГК РФ; ст. 58 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ). При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прилагаются документы, подтверждающие извещение продавцом остальных участников долевой собственности о намерении продать долю с указанием цены и других условий, либо документы, подтверждающие отказ остальных участников от покупки; при наличии отказа регистрация проводится независимо от срока, прошедшего с даты извещения (ч. 4 ст. 42 названного Закона). Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимость подлежат нотариальному удостоверению (ч. 1 ст. 42 названного Закона), однако при переводе прав и обязанностей покупателя по решению суда нотариальная форма не требуется — право переходит на основании судебного акта.

9.6. Специальные оговорки

- **АПК РФ (для полноты сопоставления).** Если спор подведомствен арбитражному суду, применяется ст. 130 АПК РФ: арбитражный суд вправе объединить несколько однородных дел с участием одних и тех же лиц, выделить требования, если признает целесообразным раздельное рассмотрение; объединение и выделение допускаются до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции; о совершении этих действий выносится определение (ч. 2–5 ст. 130 АПК РФ).
- **Исполнительский иммунитет.** Если помещение является для ответчика единственным пригодным для постоянного проживания жильём, это не лишает истца права на иск, но учитывается судом при оценке «существенного интереса» ответчика в использовании общего имущества (абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ) и при решении вопроса об обращении взыскания на долю (ст. 446 ГПК РФ).
- **Оценочный характер компенсации.** Размер компенсации по ст. 252 ГК РФ определяется стоимостью доли; при споре назначается судебная оценочная

(строительно-техническая) экспертиза, что увеличивает срок рассмотрения и требует авансирования расходов.

10. Раздел девятый. Итоговые практические выводы

1. Прямой ответ на вопрос. Да, заявить в одном исковом заявлении требование о признании права собственности на одну долю жилого помещения и требование о приобретении второй доли в том же помещении **процессуально возможно**: закон позволяет истцу соединять связанные требования, а судья не вправе отказать в принятии иска только по мотиву соединения (ч. 1 ст. 151, ст. 134 ГПК РФ). Однако допустимость соединения не означает автоматической осуществимости «выкупа»: такая конструкция требует одного из законных материальных оснований.

2. По модели нарушенного преимущественного права (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Наиболее реалистичный вариант «выкупа» при отсутствии согласия сосособственника. Соединение с признанием права обоснованно прежде всего тогда, когда статус истца как сосособственника оспаривается. Обязательные условия: соблюдение трёхмесячного срока, доказанность продажи постороннему лицу и отсутствия надлежащего извещения, внесение суммы, уплаченной покупателем.

3. По модели незначительной доли (абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ). Единственный путь принудительного приобретения чужой доли без её продажи третьему лицу. Требуется доказать одновременно незначительность доли ответчика, невозможность реального выдела (для квартиры — практически всегда) и отсутствие у ответчика существенного интереса в использовании помещения. Соединение с признанием права допустимо и оправданно при оспаривании прав истца.

4. По наследственной модели (ст. 1168-1170 ГК РФ). Если обе доли входят в одно наследство, соединение требований о признании права на наследственную долю и о передаче неделимой вещи с компенсацией другим наследникам — стандартная и наиболее защищённая от процессуального «разъединения» конструкция.

5. По договорным основаниям (ст. 429, 429.2, 445 ГК РФ). Соединение требования о понуждении к заключению договора (либо о передаче недвижимости) с требованием о признании права и (или) о государственной регистрации перехода права допустимо и логично, поскольку все требования вытекают из одного договорного основания.

6. Что делать не следует. Нельзя рассчитывать на удовлетворение требования о «выкупе» доли у сособственника, который продавать её не намерен и обязательств на себя не принимал: такое требование не имеет материально-правового основания, и соединение его с требованием о признании права не спасает — в этой части последует отказ.

7. Чего следует избегать процессуально. Не следует соединять в одном иске взаимоисключающие требования в отношении одной и той же доли (например, признание права на долю и перевод прав покупателя этой же доли) — суд предложит уточнить предмет иска (ст. 39 ГПК РФ), а по одному из требований откажет. Не следует «подтверждать» право, которое никем не оспаривается и зарегистрировано в ЕГРН, — такое требование избыточно. Не следует смешивать исковое производство с установлением фактов в порядке особого производства (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ).

8. О процессуальном риске. Даже при корректно соединённых требованиях суд вправе выделить одно или несколько требований в отдельное производство (ч. 2, 3 ст. 151 ГПК РФ), если раздельное рассмотрение признает целесообразным. Практически это означает, что «одним иском» вопрос решается не всегда, и к такому развитию событий следует быть готовым.

9. Тактика. Оптимальная структура соединённого иска: (1) требование о признании права на «свою» долю — только если право оспаривается; (2) основное требование о приобретении второй доли, сформулированное в соответствии с избранной моделью; (3) при необходимости — требование о государственной регистрации перехода права; (4) ходатайство об обеспечении иска и о депонировании денежных средств (для модели А) либо ходатайство о назначении оценочной экспертизы (для модели Б).

11. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) — ст. 8.1, 11, 12, 131, 133, 196, 200, 208, 209, 234, 246, 247, 250, 252, 255, 259.2, 421, 429, 429.2, 445, 447–449.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть третья) — ст. 1151, 1152, 1163, 1168, 1169, 1170.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 3, 22 (ч. 4), 30, 39, 40, 131, 132, 134, 139, 140, 148, 151, 222, 244.14, 263, 264, 446.

4. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации — ст. 130 (приведён для сопоставления критериев соединения требований).
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 14, 42 (в том числе ч. 1 о нотариальном удостоверении сделок по отчуждению долей и ч. 4 о документах, подтверждающих извещение собственников), ст. 58.
6. Федеральный закон от 05.05.2014 № 126-ФЗ (в редакции которого действует п. 1 ст. 151 ГПК РФ в части оговорки «за исключением случаев, установленных настоящим Кодексом»).
7. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ (в редакции которого действует п. 2 ст. 250 ГК РФ).
8. Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ (изменения в п. 1 ст. 250 ГК РФ).
9. Федеральный закон от 08.08.2024 № 242-ФЗ (изменения в ГПК РФ).
10. Федеральный закон от 24.06.2025 № 174-ФЗ (изменения в ГПК РФ).
11. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) — ст. 333.19.

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (в том числе п. 52–53, 58–59).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44 «О некоторых вопросах возникновения, прекращения и защиты права собственности» (разъяснения о защите права собственности, о преимущественном праве покупки доли и о выплате компенсации участнику долевой собственности).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (разъяснения об общей собственности и о способах защиты).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 «О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации».
6. 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».

Федерации» (разъяснения по применению ст. 250 и 252 ГК РФ, в части, не противоречащей позднее принятым актам).

7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности» (в части, не противоречащей действующему законодательству и позднейшим разъяснениям).

Примечание к источникам судебного толкования. Все ссылки на постановления Пленумов приведены по официально опубликованным редакциям; при использовании в конкретном деле необходимо сверять действующую редакцию на дату обращения, поскольку разъяснения о праве собственности и общей собственности были существенно обновлены постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 12.12.2023 № 44. Тексты норм ГПК РФ (ст. 40, 151), ГК РФ (ст. 250, 252) и Закона о государственной регистрации недвижимости приведены применительно к рассматриваемому вопросу; по вопросу о соединении требований учитывается оговорка п. 1 ст. 151 ГПК РФ, введенная Федеральным законом от 05.05.2014 № 126-ФЗ, и запрет ст. 244.14 ГПК РФ, к настоящей ситуации не относящийся.