

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

1. Краткая постановка вопроса

Заявитель предполагает предъявить единый иск, в котором соединяются два разнородных требования в отношении одного и того же жилого помещения: (1) о признании (подтверждении) права собственности на одну долю и (2) о приобретении (выкупе) второй доли в этом же помещении у её собственника. Правовая корректность такой конструкции зависит не от формального «соединения» как такового, а от двух самостоятельных вопросов, которые должны быть разобраны отдельно: **(а)** существует ли вообще законное основание для принудительного «выкупа» чужой доли (это вопрос материального права), и **(б)** допустимо ли процессуально соединить это требование с требованием о признании права (это вопрос процессуального права, ст. 151 ГПК РФ / ст. 130 АПК РФ). Ниже разобраны все существенные версии прочтения вопроса, поскольку от квалификации требования о «выкупе» напрямую зависит ответ на вопрос о допустимости соединения.

2. Раздел I. Что юридически означает «выкупить вторую долю»: четыре возможные конструкции

Требование «выкупить долю» не является самостоятельным способом защиты из перечня ст. 12 ГК РФ. Оно может быть юридически реализовано только через одну из четырёх конструкций, каждая из которых имеет своё основание, свой состав ответчиков и свой срок.

2.1. Конструкция А. Перевод прав и обязанностей покупателя при нарушении преимущественного права покупки (п. 3 ст. 250 ГК РФ)

Это наиболее распространённое и процессуально «рабочее» основание. Если вторая доля уже отчуждена постороннему лицу с нарушением преимущественного права истца-сособственника (продана без письменного

извещения либо с нарушением порядка, установленного п. 2 ст. 250 ГК РФ, либо отчуждена в обход — например, прикрыта договором дарения), любой другой участник долевой собственности вправе в течение **трёх месяцев** требовать в судебном порядке **перевода на него прав и обязанностей покупателя**.

Ключевые характеристики этой конструкции: - это **правопреобразующее (конститутивное)** требование: решение суда изменяет субъектный состав правоотношения, заменяя покупателя в уже заключённом договоре; сама сделка при этом не признаётся недействительной; - истец должен **возместить покупателю** уплаченную тем цену (перевод «прав и обязанностей», а не только прав), поэтому в решении и в исполнительном процедуре это обстоятельство имеет самостоятельное значение; - добросовестность покупателя (знал/не знал о нарушении) на удовлетворение такого требования **не влияет** — норма построена на объективном факте нарушения процедуры; - изъятие установлено для продажи **с публичных торгов** (абз. 1 п. 1 ст. 250 ГК РФ), а также для случаев, указанных в п. 2 ст. 259.2 ГК РФ (в ред. Федерального закона от 24.07.2023 № 351-ФЗ).

Порядок извещения: продавец обязан письменно известить остальных собственников с указанием цены и других условий (п. 2 ст. 250 ГК РФ). Для недвижимости срок ожидания — **один месяц** со дня извещения; при письменном отказе всех остальных участников доля может быть продана ранее (абз. 2 п. 2 ст. 250 ГК РФ в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ). Особенности извещения могут устанавливаться федеральным законом (абз. 3 п. 2 ст. 250 ГК РФ), в том числе путём передачи извещения через нотариуса.

Дополнительно: правила ст. 250 ГК РФ применяются и при отчуждении доли **по договору мены** (п. 5 ст. 250 ГК РФ). Уступка преимущественного права не допускается (п. 4 ст. 250 ГК РФ) — это важно, если заявитель планирует «переуступить» своё право или ссылается на соглашение о передаче такого права.

2.2. Конструкция Б. Выплата компенсации вместо выдела доли в натуре (п. 4 ст. 252 ГК РФ)

Здесь ситуация зеркальная: по общему правилу компенсацию получает тот, кто **выделяется**, а не тот, кто хочет приобрести. Однако абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ допускает принудительный выкуп доли у собственника **без его согласия** — но только при одновременном наличии трёх условий: 1. доля **незначительна**; 2. она **не может быть реально выделена**; 3. собственник **не имеет существенного интереса** в использовании общего имущества.

Только при совокупности этих условий суд может обязать остальных участников выплатить компенсацию. Выплата компенсации с согласия собственника допускается и вне этих условий (абз. 1 п. 4 ст. 252 ГК РФ). С получением компенсации собственник утрачивает право на долю (п. 5 ст. 252 ГК РФ).

Практический вывод: **это единственное основание, по которому сособственник может инициировать принудительный выкуп доли другого сособственника по своей воле**, и оно узкое, оценочное и не гарантирует результата. Требование формулируется как обязательство выплатить компенсацию с прекращением права ответчика на долю и признанием права истца (либо изменением размера его доли).

2.3. Конструкция В. Обращение взыскания на долю должника (ст. 255 ГК РФ)

Кредитор участника долевой собственности при недостаточности у должника иного имущества вправе требовать выдела доли должника для обращения на неё взыскания; при невозможности выдела в натуре либо при возражениях остальных сособственников — требовать продажи доли **остальным участникам** по цене, соразмерной рыночной стоимости; при их отказе — обращения взыскания путём продажи **с публичных торгов** (ст. 255 ГК РФ). Здесь изъятие из преимущественного права прямо предусмотрено абз. 1 п. 1 ст. 250 ГК РФ (публичные торги) и п. 2 ст. 255 ГК РФ.

2.4. Конструкция Г. Добровольная купля-продажа (и почему «принудительного выкупа» по воле истца не существует)

Если доля не продана третьему лицу и нет оснований по п. 4 ст. 252 ГК РФ, принудить сособственника продать долю **нельзя**. Это следует из: - ст. 35 Конституции РФ и п. 2 ст. 235 ГК РФ — принудительное изъятие имущества у собственника допускается **только в случаях, прямо предусмотренных законом**; - п. 1 ст. 421 ГК РФ — свобода договора; - ст. 445 ГК РФ — понуждение к заключению договора возможно лишь тогда, когда обязанность его заключить предусмотрена ГК РФ, иным законом или добровольно принятым обязательством (предварительный договор — ст. 429 ГК РФ, опцион — ст. 429.2 ГК РФ).

Практический вывод по Разделу I: иск в формулировке «выкупить вторую долю» без указания на конкретное материально-правовое основание подлежит уточнению. Работающие основания — только А (ст. 250 ГК РФ), Б (п. 4 ст. 252 ГК РФ) либо В (ст. 255 ГК РФ). Если ни одно из них не

подтверждается, требование о выкупе будет отказано вне зависимости от того, соединено ли оно с требованием о признании права.

3. Раздел II. Допустимо ли соединение требования о признании права и требования о «выкупе» в одном иске

3.1. Позиция 1 (допустимость соединения) — преобладающий процессуальный подход

- **ГПК РФ, ч. 1 ст. 151:** истец вправе соединить в одном заявлении несколько исковых требований, **связанных между собой**. ГПК РФ не конкретизирует характер связи, что даёт широкое усмотрение суду.
- **АПК РФ, ч. 1 ст. 130:** связь должна быть **по основаниям возникновения либо по представленным доказательствам** — критерий более жёсткий, чем в ГПК РФ.

Аргументы в пользу допустимости соединения применительно к нашей ситуации:

1. **Общий объект** — одно и то же жилое помещение, что предопределяет единство доказательственной базы (правоустанавливающие документы, технические характеристики, оценка, выписки из ЕГРН) и общий состав участников.
2. **Взаимная обусловленность:** для предъявления требования по п. 3 ст. 250 ГК РФ истец должен быть **участником долевой собственности** («любой другой участник долевой собственности»). Если его право на первую долю оспаривается или не подтверждено, признание права является юридической предпосылкой легитимации по второму требованию. Это и есть классическая «связанность требований».
3. **Единая исключительная подсудность:** оба требования — о правах на недвижимость, рассматриваются по месту нахождения помещения (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ; ст. 38 АПК РФ). Разъединение не изменит подсудность, но создаст риск противоречащих выводов.
4. **Процессуальная экономия** и недопущение конкурирующих судебных актов — цели, ради которых в АПК РФ прямо введена ч. 2.1 ст. 130 (объединение дел для предотвращения противоречащих актов).
5. Процессуальное соучастие при разных ответчиках допустимо по ч. 1 ст. 40 ГПК РФ (общие права/обязанности, одно основание или однородность) и ч. 1 ст. 46 АПК РФ. По требованию о переводе прав и обязанностей покупателя надлежащими ответчиками выступают **продавец и покупатель**; по требованию о признании права — лицо, оспаривающее право (см. также разъяснения п. 14 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 по применению ст. 250 ГК РФ).

3.2. Позиция 2 (недопустимость / разъединение) — когда соединение «не проходит»

Соединение может быть заблокировано судом либо признано некорректным в следующих ситуациях:

1. **Разные основания и разный предмет доказывания, отсутствие реальной связи.** Признание права — установительное (декларативное) требование, подтверждающее уже существующее право; перевод прав покупателя — правопреобразующее. Формально это разные материальные правоотношения (вещное и обязательственное/преобразовательное). Если судья сочтёт связь надуманной, он вправе: - вынести определение о **выделении требования в отдельное производство** (ч. 2 ст. 151 ГПК РФ — обязательный характер: «судья выделяет... если признает, что раздельное рассмотрение будет целесообразно»; ч. 3 ст. 130 АПК РФ — «если признает раздельное рассмотрение соответствующим целям эффективного правосудия»); - оставить заявление без движения (ст. 136 ГПК РФ), предложив разъединить требования.
2. **Требование о выкупе не основано на законе** (нет нарушения преимущественного права, нет условий п. 4 ст. 252 ГК РФ). Тогда соединение теряет смысл: второе требование самостоятельного значения не имеет и будет отказано (ст. 12 ГК РФ; ст. 3 ГПК РФ — защите подлежит лишь нарушенное право).
3. **Отсутствие спора о праве на первую долю.** Если право истца на первую долю уже зарегистрировано в ЕГРН и никем не оспаривается, требование о признании права не подлежит удовлетворению (нет нарушения права), и соединение с ним «выкупного» требования становится искусственным.
4. **Риск противоречия по срокам:** трёхмесячный срок по п. 3 ст. 250 ГК РФ может истечь, пока суд рассматривает «предпосылочное» требование о признании права. Формально это не препятствует соединению, но создаёт риск отказа по второму требованию — и наоборот, при разъединении срок гарантированно «сгорит».
5. **Попытка в одном иске соединить взаимоисключающие требования** (например, одновременно требование о переводе прав покупателя и о признании договора купли-продажи доли недействительным) — практика относится к этому неоднозначно: часто это расценивается как противоречивость предмета иска.

3.3. Промежуточный вывод по соединению

Соединение **процессуально допустимо и в большинстве практических ситуаций оправдано** при одновременном соблюдении: (1) единого объекта

(одно жилое помещение); (2) реальной взаимосвязи требований (признание права истца на первую долю — предпосылка его легитимации как собственника для требования по ст. 250 ГК РФ); (3) надлежащего определения ответчиков и (4) наличия материально-правового основания для «выкупного» требования. Судья при этом сохраняет право разъединить требования по ч. 2 ст. 151 ГПК РФ / ч. 3 ст. 130 АПК РФ, поэтому истцу следует быть готовым обосновать связь письменно.

4. Раздел III. Легитимация истца и сроки: узкое место конструкции

4.1. Когда истец считается собственником

Право на долю возникает не с момента регистрации, а с момента возникновения основания (п. 2 ст. 8.1, ст. 131 ГК РФ; ст. 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Особенно значимо это для наследственных ситуаций: принятое наследство признаётся принадлежащим наследнику **со дня открытия наследства** (п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Поэтому наследник, ещё не оформивший свои права в ЕГРН, юридически является собственником и может обладать преимущественным правом по ст. 250 ГК РФ на дату продажи доли третьему лицу. Это делает соединение требований не формальным, а содержательно необходимым: суд в рамках одного дела устанавливает статус истца на момент сделки.

4.2. Срок по п. 3 ст. 250 ГК РФ и его правовая природа — две конкурирующие позиции

Позиция «срок исковой давности» (доминирующая): трёхмесячный срок рассматривается как специальный срок исковой давности (ст. 196, 197 ГК РФ), применяется только по заявлению ответчика (п. 2 ст. 199 ГК РФ), исчисляется со дня, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении своего преимущественного права (а не с даты сделки или регистрации), и в исключительных случаях к нему применим механизм ст. 205 ГК РФ.

Позиция «пресекательный (преклюзивный) срок»: срок рассматривается как срок существования самого преимущественного права, не подлежащий восстановлению и исчисляемый от момента совершения сделки/ государственной регистрации перехода права.

Практические следствия разницы: при первой позиции у истца есть шанс при пропуске срока (если ответчик не заявит о пропуске), при второй — пропуск

автоматически означает утрату права. В любом случае **заявлять требование по п. 3 ст. 250 ГК РФ следует максимально быстро**, не дожидаясь разрешения «предпосылочного» требования о признании права.

4.3. Порядок извещения и «обходные» схемы

Если доля была отчуждена путём оформления договора дарения, фактически прикрывающего куплю-продажу, применяется конструкция **притворной сделки** (п. 2 ст. 170 ГК РФ) с последующим переводом прав и обязанностей покупателя по п. 3 ст. 250 ГК РФ. Это самостоятельная и часто единственно возможная линия защиты при «обходе» преимущественного права.

5. Раздел IV. Процессуальные аспекты единого иска

Аспект	Норма	Практическое следствие
Форма и содержание	ст. 131, 132 ГПК РФ	Требуется расчёт цены иска по каждому требованию, документы об извещении/отказе, доказательства статуса собственника
Соединение требований	ч. 1 ст. 151 ГПК РФ (или ч. 1 ст. 130 АПК РФ, если спор носит экономический характер — ст. 27, 28 АПК РФ)	Возможность соединения; риск разъединения по ч. 2 ст. 151 ГПК РФ
Подсудность	ч. 1 ст. 30 ГПК РФ; ст. 38 АПК РФ	Исключительная подсудность по месту нахождения жилого помещения — для обоих требований, что подтверждает их связь
Родовая подсудность	ст. 23, 24 ГПК РФ	При имущественном характере требований — возможна подсудность мирового судьи при цене иска в установленных пределах
Цена иска	ст. 91 ГПК РФ	Определяется по стоимости доли (по каждому требованию); влияет на госпошину и подсудность
Госпошлина	ст. 333.19 НК РФ (в ред. Федерального закона	По каждому требованию рассчитывается самостоятельно; при соединении имущественного и

Аспект	Норма	Практическое следствие
	от 08.08.2024 № 259-ФЗ)	неимущественного требований — отдельно
Соучастие	ч. 1 ст. 40 ГПК РФ; ч. 1 ст. 46 АПК РФ	Ответчики по «выкупу»: продавец и покупатель (либо сособственник при п. 4 ст. 252 ГК РФ); по признанию права — оспаривающее лицо
Третьи лица	ст. 43 ГПК РФ; ст. 51 АПК РФ	Орган регистрации прав (Росреестр / ППК «Роскадастр») — по требованию о переводе прав и о признании права
Оспаривание записи ЕГРН	п. 52, 59 постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010	Запись в ЕГРН не может оспариваться «сама по себе»; надлежащий способ — иск о признании права или об истребовании имущества
Исковая давность по признанию права	ст. 208 ГК РФ; п. 7 постановления Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43	На требование о признании права давность, по общему правилу, не распространяется (в отличие от трёхмесячного срока по ст. 250 ГК РФ)
Нотариальная форма	ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ	Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимость подлежат нотариальному удостоверению; нотариус проверяет соблюдение ст. 250 ГК РФ — это ключевое доказательство при спорах
Особые случаи	ст. 110, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ	При продаже доли в банкротстве на торгах преимущественное право не применяется (абз. 1 п. 1 ст. 250 ГК РФ)

Отдельно: если право истца возникло, но не может быть зарегистрировано во внесудебном порядке, признание права — надлежащий способ защиты. Установление факта владения и пользования недвижимостью в особом производстве (п. 5 ч. 2 ст. 264 ГПК РФ) невозможно, если имеется спор о праве (ч. 3 ст. 263 ГПК РФ).

6. Раздел V. Практические выводы по каждой версии

Версия 1: «выкуп» = перевод прав и обязанностей покупателя (ст. 250 ГК РФ)

- **Соединение с признанием права: допустимо и целесообразно**, поскольку признание права легитимирует истца как сособственника на дату продажи. Это наиболее устойчивая конструкция, если вторая доля уже отчуждена третьему лицу с нарушением или в обход преимущественного права.
- **Критические риски:** трёхмесячный срок (п. 3 ст. 250 ГК РФ) — заявлять незамедлительно; необходимость возместить покупателю уплаченную цену; возможное выделение требования судом в отдельное производство (ч. 2 ст. 151 ГПК РФ).
- **Рекомендуемая формулировка:** требование о признании права собственности на долю (с указанием основания возникновения) + требование о переводе прав и обязанностей покупателя по договору отчуждения второй доли, с привлечением продавца и покупателя в качестве соответчиков.

Версия 2: «выкуп» = компенсация вместо выдела (п. 4 ст. 252 ГК РФ)

- **Соединение допустимо**, если требования действительно связаны (одно помещение, один круг сособственников). Однако материально-правовой риск максимален: необходимо доказать **одновременно** незначительность доли ответчика, невозможность её реального выдела и отсутствие у ответчика существенного интереса в использовании имущества. Оценочность этих критериев даёт широкое судебское усмотрение.
- **Практический совет:** если доля ответчика не является незначительной либо он заявляет существенный интерес (проживание, регистрация), требование по п. 4 ст. 252 ГК РФ почти наверняка будет отказано, и соединение с признанием права окажется бесполезным.

Версия 3: «выкуп» как понуждение к заключению договора купли-продажи доли

- **Соединение недопустимо по существу:** такое требование не основано на законе (п. 1 ст. 421, ст. 445 ГК РФ; ст. 35 Конституции РФ; п. 2 ст. 235 ГК РФ), и суд откажет в его удовлетворении независимо от наличия связи с требованием о признании права. Единственные исключения — предварительный договор (ст. 429 ГК РФ) и опцион (ст. 429.2 ГК РФ).

Версия 4: «выкуп» = приобретение доли в порядке обращения взыскания (ст. 255 ГК РФ)

- Соединение возможно, но по иной логике: истец здесь выступает как сособственник, требующий продажи ему доли должника, либо как кредитор. Требование имеет собственную последовательность этапов (выдел → продажа сособственникам → торги), поэтому соединение с признанием права допустимо только при наличии спора о самом титуле истца.

Общий практический итог

1. Один иск с двумя требованиями **в принципе допустим** (ч. 1 ст. 151 ГПК РФ), если требования реально связаны; наилучший аргумент связи — необходимость подтверждения статуса сособственника для реализации преимущественного права.
2. Судья **вправе разъединить требования** (ч. 2 ст. 151 ГПК РФ, ч. 3 ст. 130 АПК РФ), поэтому истцу следует заранее обосновать связь в тексте иска.
3. «Выкуп» без материально-правового основания — неисполним; корректно использовать только ст. 250, п. 4 ст. 252 или ст. 255 ГК РФ.
4. Наиболее уязвимое место — **срок три месяца** по п. 3 ст. 250 ГК РФ, который течёт независимо от рассмотрения требования о признании права.
5. Для жилого помещения обязательна нотариальная форма сделки по отчуждению доли (ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ), что даёт дополнительный канал доказывания факта извещения или его отсутствия.

7. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты: 1. Конституция Российской Федерации, ст. 35. 2. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 12, 131, 166–170, 196, 197, 199, 205, 208, 209, 235, 246, 247, 250, 252, 255, 259.2, 421, 429, 429.2, 445. 3. Гражданский кодекс РФ, часть третья: п. 4 ст. 1152. 4. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 3, 4, 22, 23, 24, 30, 40, 43, 131, 132, 136, 151, 263, 264. 5. Арбитражный процессуальный кодекс РФ: ст. 27, 28, 38, 46, 51, 130. 6. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: ст. 333.19 (в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ). 7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 42, 69. 8. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 110, 139, 213.26. 9. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: ст. 8, 12, 13, 14. 10. Федеральный закон

от 03.12.2011 № 380-ФЗ «О хозяйственных партнёрствах»: ст. 15 (для сравнения — аналогичный механизм преимущественного права). 11. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (порядок передачи извещений участникам долевой собственности).

Акты судебного толкования: 12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и 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» — п. 5, 52, 58, 59. 13. 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 о применении ст. 250 ГК РФ (в том числе о надлежащих ответчиках по требованию о переводе прав и обязанностей покупателя). 14. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 1, 7. 15. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» — п. 7. 16. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах, возникающих в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности» (применяется в части, не противоречащей действующему законодательству).