

Правовой разбор: как защитить интересы покупателя доли в жилом доме от вывоза движимого имущества (мебели, встроенной техники, сантехники)

1. Краткая постановка вопроса

Покупатель намерен приобрести 1/2 доли в праве общей собственности на жилой дом у второго сособственника, при этом в доме находится движимое имущество (мебель, встроенная техника, сантехника, иные предметы), описи которого не составлялось; доступ в дом покупателю не предоставляется, но имеется отчёт независимого оценщика об оценке дома и имущества. Ключевые вопросы: (1) можно ли юридически «привязать» это имущество к продаваемой доле; (2) в каком документе (согласие/отказ по ст. 250 ГК РФ, договор купли-продажи (далее — ДКП), передаточный акт) должен быть закреплён его перечень; (3) какие обеспечительные механизмы реально препятствуют вывозу и компенсируют потери; (4) применяется ли преимущественное право покупки и кто в этом случае является управомоченным лицом. Ниже разобраны все существенные версии фактической ситуации и конкурирующие правовые подходы.

2. Фактические версии, от которых зависит правовой режим

Формулировка вопроса допускает несколько прочтений, и каждое даёт разный результат.

Версия А. Покупатель — уже сособственник (владеет 1/2), выкупает вторую 1/2 у второго сособственника; иных участников нет

Это наиболее вероятное прочтение («выкупить 1/2 доли у 2 сособственника», «не даёт 2 собственник»). - Преимущественное право покупки по ст. 250 ГК РФ не применяется: управомоченными лицами являются «остальные участники долевой собственности», а при двух сособственниках после продажи круга «остальных» не остаётся. Извещение (п. 2 ст. 250 ГК РФ) и отказ от

преимущественного права в этом случае юридически не требуются; соответствующий документ, если нотариус его запросит, носит подтверждающий характер. - Зато покупатель уже является собственником, а значит, обладает правом владения и пользования общим имуществом (п. 1 ст. 247 ГК РФ) и правом требовать устранения препятствий в пользовании (ст. 304 ГК РФ). Отказ в доступе — нарушение, которое можно устранять в суде.

Версия В. Покупатель — сособственник, но сособственников трое и более (например, $1/2 + 1/4 + 1/4$)

- Продавец обязан письменно известить всех остальных участников (п. 2 ст. 250 ГК РФ); покупатель-сособственник тоже входит в круг извещаемых, но фактически покупает сам.
- Третий участник сохраняет право в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Риск для покупателя — эвикция (см. раздел 8).

Версия С. Покупатель — постороннее лицо, приобретает $1/2$ доли у одного из двух сособственников

- Второй сособственник — управомоченное лицо по ст. 250 ГК РФ; без надлежащего извещения и истечения месячного срока (для недвижимости) или без письменного отказа сделка оспорима в трёхмесячный срок.
- Доступ в дом покупатель-посторонний требовать не вправе: вещного права у него ещё нет (ст. 209, 247, 304 ГК РФ здесь не работают). Остаётся договорный механизм — предварительный договор (ст. 429 ГК РФ) с обязанностью обеспечить осмотр и опись.

Версия D. Покупается $1/2$ доли у двух сособственников (например, по $1/4$ у каждого)

- Применяется та же логика ст. 250 ГК РФ в отношении всех «остальных участников»; при отчуждении всеми участниками своих долей по одной сделке нотариальная форма обязательна (п. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

Общее для всех версий: отчуждение доли в праве общей собственности на недвижимость подлежит нотариальному удостоверению (п. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ), а переход доли — государственной регистрации; доля переходит к приобретателю с момента такой регистрации (п. 2 ст. 251, п. 2 ст. 223, ст. 551 ГК РФ).

3. Правовая квалификация спорного имущества

3.1. Нормативная база

- **ст. 130 ГК РФ** — деление вещей на недвижимые и движимые;
- **ст. 131, 164 ГК РФ** — государственная регистрация недвижимости и сделок;
- **ст. 133 ГК РФ** — неделимые вещи; пункт 1: вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения или изменения назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой **и в том случае, если она имеет составные части**; пункт 4: отношения по поводу долей в праве собственности на неделимую вещь регулируются правилами главы 16 ГК РФ;
- **ст. 134 ГК РФ** — сложные вещи: если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одна вещь; действие сделки распространяется на все составные части, **если договором не предусмотрено иное**;
- **ст. 135 ГК РФ** — принадлежность: вещь, предназначенная для обслуживания другой (главной) вещи и связанная с ней общим назначением, **следует судьбе главной вещи, если договором не предусмотрено иное**;
- **ст. 259.2 ГК РФ** (введена Федеральным законом от 24.07.2023 № 351-ФЗ) — доля в праве общей собственности на общее имущество не может быть выделена в натуре и отчуждена отдельно от права собственности на недвижимую вещь; сделки с нарушением этого правила ничтожны (п. 2).

3.2. Три группы имущества и их режим

Группа	Примеры	Правовой режим по умолчанию
I. Конструктивные элементы и инженерные системы	отопление, водоснабжение, канализация, электрооборудование, радиаторы, котлы, встроенные стояки, стационарная разводка	Составные части неделимой вещи (п. 1, 4 ст. 133 ГК РФ); автоматически охватываются сделкой с долей; отдельными объектами не выступают
II. Спорное «встроенное» оборудование и мебель	встроенные шкафы, кухонный гарнитур по индивидуальному проекту, встроенная техника (посудомоечная/стиральная машина, СВЧ, вытяжка),	Двоякая квалификация: либо принадлежность (ст. 135 ГК РФ) / составная часть сложной вещи (ст. 134 ГК РФ), либо самостоятельная

Группа	Примеры	Правовой режим по умолчанию
	стационарно закреплённая сантехника (унитаз, ванна, душевая кабина), кондиционеры, водонагреватели	движимая вещь. Критерий — прочность связи с домом, невозможность демонтажа без несоразмерного ущерба и предназначенность обслуживать дом, а не конкретного пользователя
III. Очевидно движимое имущество	отдельно стоящая мебель, холодильник, отдельно стоящая бытовая техника, ковры, посуда, ТВ-панели на кронштейнах, инструмент	Самостоятельные движимые вещи (ст. 128, 130, 209, 218 ГК РФ); по общему правилу НЕ следуют судьбе доли без отдельного соглашения

3.3. Конкурирующие подходы к группе II

- **Подход 1 (широкий, «в пользу дома»):** имущество, стационарно закреплённое и предназначенное обслуживать дом как единый объект, — составная часть неделимой вещи (п. 1, 4 ст. 133 ГК РФ) либо принадлежность (ст. 135 ГК РФ). Следствие: покупатель доли автоматически становится участником общей собственности и на это имущество, вывоз — самовольное лишение собственника имущества.
- **Подход 2 (узкий, «в пользу движимости»):** встроенная техника (посудомоечная, стиральная машина, СВЧ-печь), даже будучи встроенной в мебель, сохраняет самостоятельное назначение и может быть демонтирована без ущерба для дома; встроенный шкаф — мебель, а не часть здания. Следствие: имущество — движимое; требуется отдельный договор.
- **Подход 3 (договорный, самый устойчивый):** стороны сами определяют судьбу имущества. Ст. 134 и 135 ГК РФ прямо содержат оговорку «если договором не предусмотрено иное», то есть **договор способен как распространить сделку на предметы группы II и III, так и исключить их**. Именно этот путь снимает спор о квалификации.

Практический вывод по разделу: надёжнее не полагаться на доказывание «неотделимости» post factum, а прямо включить исчерпывающий перечень имущества в договорную документацию с указанием, что оно передаётся покупателю вместе с долей.

4. Следует ли движимое имущество судьбе жилого дома при продаже доли?

4.1. Позиция 1. По умолчанию — НЕ следует

Продажа доли в праве на дом — сделка с недвижимостью (ст. 549, 554, 550 ГК РФ). Движимые вещи, находящиеся в доме, не являются предметом этой сделки: предмет определяется как доля в праве (ст. 554 ГК РФ), а право собственности на движимость переходит по правилам ст. 218, 223, 458 ГК РФ. Отсюда: **хочешь получить мебель — заключи отдельный договор или прямое условие в ДКП.** - *Когда применяется:* если имущество приобреталось для личного пользования продавца, не имеет прочной связи с домом, имеет самостоятельную товарную ценность. - *Дополнительно:* если движимое имущество принадлежит обоим сосособственникам на праве общей собственности (покупалось совместно), то его отчуждение подчиняется ст. 246–250 ГК РФ, причём по ст. 250 ГК РФ для **движимого** имущества срок на реализацию преимущественного права — 10 дней (абз. 2 п. 2 ст. 250 ГК РФ).

4.2. Позиция 2. Следует как принадлежность / составная часть

Ст. 135 ГК РФ: принадлежность следует судьбе главной вещи; ст. 133 ГК РФ: неделимая вещь выступает в обороте как единый объект вещных прав, даже имея составные части; п. 4 ст. 133 отсылает к главе 16 ГК РФ. Дополнительный аргумент — п. 2 ст. 259.2 ГК РФ: доля в общем имуществе не может быть отчуждена отдельно от вещи, сделки в обход этого правила ничтожны. Логика: нельзя «вычленить» из дома инженерные системы, а равно и то, что неотделимо от него конструктивно. - *Когда применяется:* в отношении группы I и той части группы II, которая демонтируется только с повреждением конструкций/с несоразмерными затратами.

4.3. Позиция 3. Дом как сложная вещь (ст. 134 ГК РФ)

Если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование по общему назначению (дом + обстановка, обеспечивающая его эксплуатацию как жилья), действие сделки распространяется на все составные части, **если договором не предусмотрено иное.** Позиция уязвима: суды обычно не признают жилой дом с мебелью «сложной вещью», поскольку назначение мебели и техники — обслуживать пользователя, а не здание. Однако как аргумент в переговорах и в тексте договора (через прямую оговорку) она работоспособна.

4.4. Практический вывод

- Группа I: покупатель доли получает права на неё в силу закона (ст. 133, 135, 259.2 ГК РФ) — вывоз = нарушение.
- Группа II: результат зависит от доказывания; безопаснее прямо включить в договор.
- Группа III: без отдельного соглашения покупателю не переходит.

5. В каком документе закреплять перечень имущества

5.1. «Согласие на покупку» — для этой цели не подходит

Под «согласием» в данной ситуации может пониматься один из документов: 1. **Отказ/согласие по ст. 250 ГК РФ.** Это документ, подтверждающий нереализацию преимущественного права (п. 2 ст. 250 ГК РФ). Он не создаёт обязанности передать мебель, не является доказательством состава имущества и по смыслу закона ограничен изъявлением воли на отказ/согласие (п. 2, 3 ст. 250 ГК РФ). В версии А такой документ вообще не требуется (см. раздел 8). 2. **Нотариальное согласие супруга** на отчуждение недвижимости (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ) — также односторонний документ, не касающийся движимого имущества. 3. **Предварительное соглашение о покупке** — самостоятельный документ, который может содержать условия об осмотре, описи и составе имущества, но тогда это уже не «согласие», а договор (ст. 429, 421 ГК РФ), и работать он будет по своим правилам.

Вывод: размещение перечня в «согласии» юридически бесполезно: оно не порождает обязанности передать вещи и не фиксирует их отсутствие/наличие на дату передачи.

5.2. ДКП — основной документ

ДКП доли подлежит нотариальному удостоверению (п. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ), должен содержать данные, позволяющие определённо установить недвижимость (ст. 554 ГК РФ), и для жилого помещения — перечень лиц, сохраняющих право пользования (п. 1 ст. 558 ГК РФ). В ДКП (или в приложении к нему, являющемся неотъемлемой частью) можно и нужно: - описать движимое имущество как отдельный предмет (ст. 454, 455 ГК РФ) с указанием, что оно передаётся покупателю одновременно с долей; - указать его стоимость отдельной суммой (ст. 424 ГК РФ; цена недвижимости — ст. 555 ГК РФ); - включить **заверения об обстоятельствах** (ст. 431.2 ГК РФ): продавец заверяет, что перечисленное имущество принадлежит ему, не заложено, не арестовано, находится в доме и не будет отчуждено/вывезено до

передачи; за недостоверность — возмещение убытков и/или неустойка (п. 1, 2 ст. 431.2 ГК РФ); - включить **соглашение о возмещении имущественных потерь** (ст. 406.1 ГК РФ) — продавец возмещает потери, возникшие при вывозе/повреждении перечисленных вещей. - **Нюанс нотариальной формы:** смешение в одном нотариально удостоверяемом документе сделки с долей и сделки с движимым имуществом на практике вызывает вопросы о границах удостоверения и о тарифе. Безопаснее вариант 5.4.

5.3. Передаточный акт (ст. 556 ГК РФ) — решающий документ для факта передачи

Передача недвижимости оформляется подписываемым сторонами передаточным актом или иным документом о передаче; обязательство продавца считается исполненным с момента вручения имущества и подписания такого документа (п. 1 ст. 556 ГК РФ). Уклонение продавца от подписания документа о передаче считается **отказом продавца от исполнения обязанности передать имущество** (абз. 3 п. 1 ст. 556 ГК РФ). Существенно: принятие недвижимости, не соответствующей условиям договора, **не освобождает продавца от ответственности** (п. 2 ст. 556 ГК РФ) — то есть покупатель может подписать акт с оговоркой о недостатке/отсутствии имущества и сохранить право на иск. Рекомендуется, чтобы передаточный акт содержал: - поштучную опись имущества с идентифицирующими признаками (наименование, марка/модель, заводской/серийный номер, цвет, комплектность, фотофиксация); - фиксацию отсутствия конкретных позиций с оговоркой о сохранении права на возмещение; - указание на передачу ключей. Примечание: не следует смешивать передаточный акт по ст. 556 ГК РФ с передаточным актом по ст. 59 ГК РФ (реорганизация юридического лица) и с передаточными актами, предусмотренными специальными законами о реорганизации унитарных предприятий и учреждений (например, законодательством о госкорпорациях) — к продаже доли они не применяются.

5.4. Отдельное соглашение (договор купли-продажи движимого имущества)

Оптимальная конструкция: **самостоятельный договор купли-продажи движимого имущества** в простой письменной форме (ст. 434 ГК РФ, п. 1 ст. 454, ст. 455, 458 ГК РФ), подписываемый одновременно с ДКП доли, с приложением-описью, плюс отдельный **акт приёма-передачи движимого имущества**. Плюсы: не затрагивается нотариальная форма, чётко разделены предметы и цены, каждая сделка защищена своими средствами (в том числе

ст. 398 ГК РФ об отобрании индивидуально-определённой вещи), проще рассчитать убытки.

5.5. Рекомендуемая комплектация документов

1. Отказ/согласие по ст. 250 ГК РФ — **только если он действительно необходим** (версии В, С, D), и без перечня движимого.
2. Нотариально удостоверенный ДКП доли (п. 1 ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ) с заверениями (ст. 431.2 ГК РФ) и оговоркой о возмещении потерь (ст. 406.1 ГК РФ).
3. Отдельный договор купли-продажи движимого имущества с приложением-описью.
4. Передаточный акт по ст. 556 ГК РФ + акт приёма-передачи движимого имущества, подписываемые в один момент с передачей ключей.

6. Механизмы, препятствующие вывозу и компенсирующие потери

Прямого способа «запретить» собственнику распоряжаться своим имуществом до передачи закон не даёт (ст. 209 ГК РФ). Защита строится на деньгах и на скорости оформления.

1. **Встречное исполнение и удержание части цены.** Договор конструируется как встречное исполнение (ст. 328 ГК РФ): при неисполнении продавцом обязанности передать имущество покупатель вправе приостановить оплату или её соответствующую часть (п. 2, 3 ст. 328 ГК РФ). Это самый действенный рычаг: цена удерживается до подписания акта.
2. **Оплата через аккредитив или счёт эскроу** (ст. 867-873, 860.1-860.15 ГК РФ) с условием раскрытия против предъявления подписанного сторонами передаточного акта с описью. Вариант — исполнение обязательства внесением долга в депозит (ст. 327 ГК РФ).
3. **Обеспечительный платёж** (ст. 381.1 ГК РФ) — часть цены вносится как обеспечение, возвращается/зачитывается по факту передачи; **задаток** (ст. 380, 381 ГК РФ) — с учётом того, что задаток защищает обе стороны.
4. **Неустойка** за каждый отсутствующий/повреждённый предмет и/или за просрочку передачи (ст. 330 ГК РФ); при явной несоразмерности суд может её уменьшить (ст. 333 ГК РФ; см. п. 69 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

5. **Заверения об обстоятельствах и возмещение потерь** (ст. 431.2, 406.1 ГК РФ) — позволяют взыскать потери без сложного доказывания вины.
6. **Требование об отобрании вещи** (ст. 398 ГК РФ): при неисполнении обязанности передать индивидуально-определённую вещь кредитор вправе требовать её отобрания у должника. Ограничение: это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности (п. 1 ст. 398 ГК РФ) — тогда остаются только убытки. Поэтому поштучная идентификация (заводские номера) критична: без неё вещь неиндивидуализирована.
7. **Убытки** — ст. 15, 393 ГК РФ; отдельно при изъятии товара третьим лицом — ст. 460–462 ГК РФ (ответственность продавца за эвикцию и привлечение его к участию в деле).
8. **Замена цены / уменьшение покупной цены** при недостатке (ст. 424, 555, 556 ГК РФ; п. 2 ст. 556 ГК РФ прямо сохраняет ответственность продавца).
9. **Обеспечительные меры** при споре (ст. 139, 140 ГПК РФ; ст. 90, 91 АПК РФ) — арест конкретных предметов, запрет распоряжения.
10. **Практика передачи:** подписание акта и передача ключей в один момент; после приобретения единоличного права — замена замков (ст. 209 ГК РФ).
11. **До сделки** — предварительный договор (ст. 429 ГК РФ) с обязанностью продавца обеспечить осмотр и опись, с обеспечительным платежом и неустойкой за отказ в доступе.

Честная оценка: никакая запись в документе сама по себе не удержит вывод. Реально работают только (а) удержание цены/эскроу против акта с описью, (б) неустойка и заверения, (в) поштучная индивидуализация имущества для ст. 398 ГК РФ, (г) обеспечительные меры в суде.

7. Отсутствие доступа в дом и роль отчёта оценщика

7.1. Доступ

- **Если покупатель — собственник (версии А, В):** владение и пользование общим имуществом осуществляются по соглашению, а при его недостижении — в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ). Отказ в доступе — нарушение права; защита — требование об устранении препятствий (ст. 304 ГК РФ), а также иск об определении порядка пользования (п. 1 ст. 247 ГК РФ), на который исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК РФ). Возможен и нотариальный осмотр в порядке обеспечения доказательств (ст. 102 Основ законодательства РФ о нотариате), а также фиксация в судебном порядке (ст. 64–66, 79, 80 ГПК РФ).

- **Если покупатель — посторонний (версия С):** права на доступ нет; доступ обеспечивается только договором (ст. 429, 421 ГК РФ) либо с согласия владельца.
- Практический приём, работающий в обеих версиях: **провести осмотр и опись до подписания ДКП с участием оценщика и нотариуса** — с фото/видеофиксацией. При недостижении согласия — снижать цену и удерживать часть цены до передачи.

7.2. Отчёт оценщика как доказательство

- Отчёт об оценке — письменное доказательство состава и стоимости имущества (ст. 55, 56, 67 ГПК РФ; ст. 64, 65, 71 АПК РФ), составленный по правилам ст. 11 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; итоговая величина рыночной стоимости признаётся рекомендуемой для целей совершения сделки (ст. 12 указанного закона).
- Отчёт **не заменяет** описи и передаточного акта: он фиксирует состав на дату осмотра. Если в отчёте есть отдельный раздел с перечнем движимого имущества и фотоприложение — этот перечень можно почти механически перенести в приложение к договору, что снимает проблему отсутствия описи.
- Если в отчёте движимое имущество отражено лишь укрупнённо («мебель, техника — такая-то сумма»), ценность отчёта как перечня снижается, но он сохраняет силу доказательства стоимости (для расчёта убытков).
- Свидетельские показания о составе имущества допустимы (ст. 55, 60, 69 ГПК РФ), так как речь не идёт об оспаривании сделки по форме.

8. Преимущественное право покупки (ст. 250 ГК РФ) и статус покупателя

1. **Кто управомочен.** Только «остальные участники долевой собственности» (п. 1 ст. 250 ГК РФ). Продавец обязан известить их письменно с указанием цены и других условий; для недвижимости срок реализации — месяц (п. 2 ст. 250 ГК РФ). Если все остальные участники письменно отказались — продажа постороннему возможна до истечения срока (абз. 2 п. 2 ст. 250 ГК РФ).
2. **Покупатель-сособственник.** Если сособственников двое и один выкупает долю другого, преимущественное право реализовать некому: «остальных» не остаётся. Извещение и отказ не требуются; если нотариус всё же просит документ, он носит подтверждающий характер (версия А).

3. **Если сособственников трое и более** (версия В) или покупатель — посторонний (версия С, D), процедура ст. 250 ГК РФ обязательна. Последствие нарушения: в течение трёх месяцев любой другой участник вправе требовать в судебном порядке **перевода на него прав и обязанностей покупателя** (п. 3 ст. 250 ГК РФ).
4. **Уступка преимущественного права не допускается** (п. 4 ст. 250 ГК РФ) — договорённости о «передаче» своего преимущества третьему лицу ничтожны.
5. **Правила ст. 250 применяются и к мене** доли (п. 5 ст. 250 ГК РФ) — существенно, если оплата предполагается не деньгами.
6. **Исключение по общему имуществу.** С 24.07.2023 преимущественное право не применяется к случаям продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанным в п. 2 ст. 259.2 ГК РФ (п. 1 ст. 250 ГК РФ в ред. Федерального закона от 24.07.2023 № 351-ФЗ). Одновременно п. 2 ст. 259.2 ГК РФ устанавливает, что такая доля не может быть отчуждена отдельно, а сделки в нарушение — ничтожны. Для покупателя это дополнительный аргумент, что «вычленив» из дома отдельные его части (включая системы, обслуживающие дом) нельзя.
7. **Риск для покупателя и его последствия.** Если сделку оспорит третий сособственник по п. 3 ст. 250 ГК РФ, покупатель утрачивает долю; защита — ст. 460–462 ГК РФ: требование к продавцу о возмещении убытков (ст. 461 ГК РФ) и привлечение продавца к участию в деле (ст. 462 ГК РФ). Практический вывод: получать нотариально удостоверенные отказы всех остальных сособственников, даже когда закон этого прямо не требует, — дешевле, чем судебный спор.
8. **Дополнительная проверка статуса покупателя.** Если покупатель — супруг(а) сособственника либо иное заинтересованное лицо, следует проверять признаки притворности/обхода преимущественного права; такие сделки становятся предметом споров о переводе прав и обязанностей.

9. Сводные практические выводы по версиям

Версия	Нужен ли отказ/согласие по ст. 250 ГК РФ	Нужен ли нотариус	Где фиксировать перечень	Ключевая защита
А (два сособственника, покупатель — один из них)	Нет (подтверждающий документ — по	Да, п. 1 ст. 42 ФЗ № 218-ФЗ	ДКП + отдельный ДКП движимого с приложением	Сособственник уже имеет право владения (ст. 247, 304 ГК РФ); удержание цены

Версия	Нужен ли отказ/ согласие по ст. 250 ГК РФ	Нужен ли нотариус	Где фиксировать перечень	Ключевая защита
	желанию нотариуса)		+ передаточный акт	до акта; неустойка, заверения (ст. 431.2), потери (ст. 406.1)
В (трое и более, покупатель — сособственник)	Да, от всех остальных	Да	То же	То же + нотариальные отказы для снятия риска п. 3 ст. 250 ГК РФ
С (покупатель — посторонний)	Да, от второго сособственника (месяц/отказ)	Да	ДКП + отдельный ДКП движимого + акт	Предварительный договор с осмотром и описью (ст. 429, 421 ГК РФ); эскроу/ аккредитив против акта; неустойка; ст. 398 ГК РФ; ст. 461 ГК РФ при эвикции
Д (покупка 1/2 у двух сособственников)	Да, от всех остальных участников	Да, обязательна при отчуждении всеми участниками по одной сделке	То же	То же

Универсальный алгоритм действий: 1. Проверить актуальный состав сособственников и обременения (выписка ЕГРН, ст. 62 ФЗ № 218-ФЗ), проверить движимое имущество по реестру уведомлений о залоге (п. 4 ст. 339.1 ГК РФ). 2. Добиться осмотра и провести опись имущества с участием оценщика и (или) нотариуса, с фото/видеофиксацией; использовать отчёт об оценке как основу перечня. 3. Заключить предварительный договор с обеспечительным платежом и неустойкой за отказ в осмотре/передаче (ст.

429, 381.1, 330 ГК РФ). 4. Подготовить пакет: нотариальный ДКП доли с заверениями (ст. 431.2) и оговоркой о возмещении потерь (ст. 406.1); отдельный ДКП движимого имущества с приложением-описью; передаточный акт (ст. 556 ГК РФ) и акт приёма-передачи движимого. 5. Оплату закрыть на эскроу/аккредитив с условием раскрытия против передаточного акта; либо структурировать как встречное исполнение (ст. 328 ГК РФ) с удержанием части цены. 6. Включить условие о неустойке за каждый отсутствующий/повреждённый предмет и о праве отобрания индивидуально-определённых вещей (ст. 398 ГК РФ). 7. Принять передачу в один момент, с ключами; после регистрации перехода доли (ст. 551, п. 2 ст. 223 ГК РФ) при единоличной собственности заменить замки (ст. 209 ГК РФ). 8. При вывозе имущества — зафиксировать отсутствие в акте с оговоркой, воспользоваться сохранённой ответственностью продавца (п. 2 ст. 556 ГК РФ) и предъявить требования по ст. 15, 393, 398, 461 ГК РФ; при необходимости — обеспечительные меры (ст. 139, 140 ГПК РФ).

10. Список использованных нормативных источников

Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 11, 12, 15, 128, 130, 131, 133, 134, 135, 164, 167, 208, 209, 218, 223, 244–252 (в том числе 246, 247, 250, 251, 252), 259.2, 273, 301, 302, 304, 305, 309, 310, 328, 329, 330, 333, 339.1, 380, 381, 381.1, 393, 398, 406.1, 421, 424, 429, 431.2, 434, 450.1, 453, 460, 461, 462.

Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 454, 455, 456, 457, 458, 459, 484, 486, 488, 489, 549, 550, 551, 552, 554, 555, 556, 557, 558; ст. 860.1–860.15 (эскроу), 867–873 (аккредитив).

Гражданский кодекс РФ, часть третья: ст. 1102 (реституция/неосновательное обогащение — при отпадении основания).

Семейный кодекс РФ: п. 3 ст. 35 (нотариальное согласие супруга на отчуждение недвижимости).

Земельный кодекс РФ: ст. 35 (переход права на земельный участок при отчуждении расположенной на нём недвижимости).

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: п. 1 ст. 42 (нотариальная форма сделок по отчуждению долей), ст. 62 (предоставление сведений ЕГРН).

Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: ст. 11 (общие требования к содержанию отчёта об оценке), ст. 12 (достоверность отчёта, рекомендательный характер итоговой величины стоимости).

Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: ст. 35 (нотариальные действия), ст. 48 (отказ в совершении нотариального действия), ст. 102 (обеспечение доказательств).

Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 55, 56, 57, 60, 64–66, 67, 69, 79, 80, 139, 140. **Арбитражный процессуальный кодекс РФ:** ст. 64, 65, 71, 90, 91.

Налоговый кодекс РФ: п. 17.1 ст. 217 (освобождение от НДФЛ при продаже иного имущества, находившегося в собственности три года и более), ст. 217.1 (особенности освобождения по недвижимости) — учитывать при раздельном указании цены движимого имущества.

Судебная практика: - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в частности, п. 1 — оценка действий сторон как добросовестных/недобросовестных); - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (в частности, п. 69 — уменьшение неустойки по ст. 333 ГК РФ); - 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» (общие подходы к защите права собственности и к спорам об общей собственности).

Не применяются к рассматриваемым отношениям: ст. 59 ГК РФ (передаточный акт при реорганизации юридического лица) и передаточные акты, предусмотренные специальным законодательством о реорганизации государственных унитарных предприятий и учреждений (в том числе о государственных корпорациях и об особенностях реорганизации ФГУП «Почта России») — они регулируют иные (корпоративные и приватизационные) процедуры и к продаже доли в жилом доме не относятся; путаница между этими «передаточными актами» — распространённая ошибка.

Разбор подготовлен по состоянию законодательства на дату ответа; по конкретному спору рекомендуются проверка актуальной судебной практики по ст. 250 и 556 ГК РФ в соответствующем регионе и подготовка пакета документов до внесения обеспечительного платежа.
