

Правовой разбор: иск о признании 1/6 доли незначительной и её принудительном выкупе «со скидкой 40 %»

1. Краткая постановка вопроса

Брат истицы (далее — Истец), владеющий 1/2 доли в трёхкомнатной квартире общей площадью 74 кв. м в Московской области (2/3 сложились за счёт подаренных ему родителями долей), предъявил иск о признании принадлежащей пользователю (далее — Ответчица) 1/6 доли незначительной и о её принудительном выкупе с применением 40-процентной «скидки на долю» по отчёту оценщика; в иске, по утверждению Ответчицы, факты изложены недостоверно, а помимо выкупа Истец угрожает предъявить к возмещению расходы на ремонт, которые фактически не нёс. Требуется установить: (1) возможен ли принудительный выкуп 1/6 доли при наличии у Ответчицы существенного интереса в использовании квартиры; (2) допустима ли 40-процентная скидка; (3) каковы последствия неявки Ответчицы в судебное заседание и (4) необходим ли встречный иск, в том числе с указанием «своей» цены.

Обращаю внимание: из приведённых данных сумма долей — 1/6 (Ответчица) + 1/2 (Истец) = 2/3, то есть 1/3 квартиры причитается третьему лицу, сведения о котором отсутствуют. Этот вопрос разобран отдельно (раздел 3), поскольку он влияет на состав лиц и на исполнимость решения.

Методологическая оговорка. Нормы права ниже цитируются по кодексам и федеральным законам. Часть источников, использованных в рабочем материале, содержит очевидные технические дефекты атрибуции (например, ст. 168 ГПК РФ приписана распоряжению Президента РФ, ст. 260 НК РФ — указам Президента РФ, ст. 167 ГПК РФ — законам о внесении изменений), а также даты, выходящие за пределы текущего периода; как правовые нормы используются именно статьи кодексов. Реквизиты конкретных судебных актов, приведённых справочно, подлежат сверке по актуальной редакции перед публикацией.

2. Процессуальные рамки спора: что уже можно считать определённым

2.1. Подсудность. Спор о правах на жилое помещение, включая требование о выкупе доли в праве собственности, рассматривается районным судом по месту нахождения квартиры — ч. 1 ст. 30 ГПК РФ (исключительная подсудность для исков о правах на здания, в том числе жилые помещения), ст. 24 ГПК РФ (подсудность гражданских дел районному суду). Указание «Московская область» означает конкретный районный суд по адресу объекта; практического выбора у сторон нет.

2.2. Цена иска и госпошлина. Требование носит имущественный характер, подлежащий оценке (стоимость выкупаемой доли) — ст. 91 ГПК РФ; госпошлина исчисляется по ст. 333.19 НК РФ. Это даёт Ответчице самостоятельный процессуальный аргумент: если Истец заявляет выкуп по заниженной (60 %) стоимости, он и пошлину исчисляет от заниженной суммы, тогда как реальная цена требования выше; на это уместно указать в возражениях.

2.3. Состав лиц. По смыслу абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ обязанность выплатить компенсацию возлагается на «остальных участников долевой собственности». Если 1/3 квартиры принадлежит третьему лицу, оно должно участвовать в деле — в качестве соответчика. Суд привлекает соответчика по своей инициативе, если без него правильное рассмотрение дела невозможно (ч. 3 ст. 40 ГПК РФ). Ответчице целесообразно заявить ходатайство о привлечении этого лица: во-первых, снимается риск исполнения решения за счёт одного Истца, во-вторых, выясняется реальная позиция второго совладельца (часто именно он не поддерживает выкуп).

2.4. Предмет доказывания по первоначальному иску состоит из трёх юридических фактов, которые должны быть доказаны одновременно (см. раздел 3) — бремя доказывания лежит на Истце (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ).

3. Версия 1: основания для принудительного выкупа имеются (позиция Истца)

3.1. Нормативное основание. Абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ: суд может и при отсутствии согласия собственника обязать остальных участников выплатить ему денежную компенсацию, если **одновременно**: (а) доля незначительна, (б) она не может быть реально выделена, (в) собственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества. Пункт 5 той же статьи: с получением компенсации право на долю прекращается.

3.2. Разъяснения высшей инстанции. Пункт 36 постановления 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» прямо указывает, что правило о принудительной выплате компенсации применимо лишь при совокупном наличии всех условий п. 4 ст. 252 ГК РФ и что размер компенсации определяется судом. Под незначительностью в практике понимается, в частности, доля, приходящаяся на изолированное помещение либо не позволяющая предоставить участнику изолированное жилое помещение, соразмерное доле.

3.3. Аргументы, которые Истец, вероятнее всего, приведёт: - доля 1/6 от 74 кв. м = ~12,33 кв. м общей площади, что ниже площади любой комнаты в трёхкомнатной квартире; - выдел доли в натуре из квартиры технически невозможен без несоразмерного ущерба (п. 3 ст. 252 ГК РФ); - Ответчица в квартире не проживает, расходы на содержание не несёт, то есть, по его утверждению, существенного интереса не имеет; - «скидка» обосновывается низкой ликвидностью доли (продать её без соблюдения преимущественного права остальных собственников затруднительно — ст. 250 ГК РФ).

3.4. Практический вывод по версии. Эта позиция работоспособна только при доказанном отсутствии у Ответчицы существенного интереса. Ключевой узел — не размер доли (жёсткого процентного порога закон не устанавливает), а именно критерий «существенного интереса», который оценивается судом по совокупности обстоятельств.

4. Версия 2: основания для принудительного выкупа отсутствуют (позиция Ответчицы)

4.1. Доля 1/6 не может быть признана незначительной автоматически. Закон не содержит количественного критерия; практика исходит из того, что незначительность определяется судом с учётом размера доли, технических характеристик объекта и возможности предоставления соразмерного изолированного помещения (п. 36 постановления Пленума № 6/8). Если в квартире имеется комната, сопоставимая с 12,33 кв. м общей площади (например, жилая комната ~9–12 кв. м), вывод о невозможности выдела становится спорным; при наличии изолированной комнаты возможен выдел в натуре либо определение порядка пользования без прекращения права (ст. 247 ГК РФ).

4.2. Доказательства существенного интереса (то, что нужно собрать Ответчице): - регистрация по месту жительства в спорной квартире и фактическое проживание (справка о регистрации, акт, показания свидетелей); - отсутствие иного жилого помещения в собственности (выписки из ЕГРН по РФ, справки); - нуждаемость в жилье с учётом состава семьи, доходов, отсутствия возможности приобрести иное жильё на сумму компенсации; - длительность владения долей, получение её в порядке дарения от родителей (семейная принадлежность жилья); - внесение платы за жилищно-коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт (квитанции, выписки); - попытки реализовать правомочия: требования о вселении, об определении порядка пользования, об устранении препятствий в пользовании (ст. 247, 304 ГК РФ).

4.3. Дополнительный барьер для Истца — имущественная возможность выплаты. В судебной практике выработан подход, согласно которому принудительный выкуп возможен лишь при подтверждённой реальной способности Истца выплатить компенсацию (наличие денежных средств, внесение их на депозит суда и т. п.); иначе решение будет неисполнимым и нарушит баланс интересов. Ответчице целесообразно прямо заявить ходатайство об истребовании доказательств платёжеспособности Истца (ч. 1 ст. 57 ГПК РФ) и о внесении суммы на депозит.

4.4. Отдельный аргумент — злоупотребление правом. Если дарение родителями долей Истцу совершалось непосредственно перед иском с целью создать перевес голосов/долей и лишить Ответчицу жилья, уместна ссылка на ст. 10 ГК РФ (недопустимость злоупотребления правом) с требованием исследовать хронологию сделок. Это не делает дарение недействительным само по себе (ст. 572 ГК РФ; основания недействительности — ст. 166–170 ГК РФ, в частности мнимость по ст. 170 ГК РФ), но влияет на оценку добросовестности иска.

4.5. Практический вывод по версии. Если Ответчица проживает в квартире либо это её единственное жильё и у неё нет иной недвижимости, вероятность отказа в иске существенно повышается. Если же она обеспечена иным жильём и не несёт бремя содержания, суд, скорее всего, иск удовлетворит — тогда центр тяжести спора смещается в вопрос о цене (раздел 5).

5. Версия 3: «скидка 40 %» при определении компенсации

5.1. Позиция А (доминирующая): скидка недопустима, компенсация равна полной рыночной стоимости доли. - Компенсация — это возмещение стоимости изымаемого имущества. Принудительное отчуждение имущества допускается только по решению суда, а применительно к конституционному принципу — при равноценном возмещении (ст. 35 Конституции РФ); собственник не может быть произвольно лишён имущества (п. 2 ст. 235 ГК РФ, ст. 1 ГК РФ — принцип неприкосновенности собственности). Принудительный выкуп по ст. 252 ГК РФ по своей экономической сути является возмездным изъятием, поэтому снижение цены на 40 % превращает часть изъятия в безвозмездное. - Пункт 36 постановления Пленума № 6/8 наделяет суд правом **определить** размер компенсации, но не правом произвольно его уменьшить относительно рыночной стоимости доли. - Правовой режим доли в праве на жилое помещение обеспечивает её оборотоспособность (ст. 128, 129, 209 ГК РФ) с ограничением лишь в виде преимущественного права покупки других собственников (ст. 250 ГК РФ). Ограничение порядка продажи не понижает стоимость объекта оценки. Скидки «за неконтрольный характер» и «за недостаточную ликвидность» — инструменты оценки бизнеса (пакетов акций, долей в уставном капитале), а не доли в праве на недвижимость. - Оценка регулируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: ст. 3 (определение рыночной стоимости), ст. 11 (общие требования к содержанию отчёта), ст. 12 (итоговая величина рыночной стоимости признаётся достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки), ст. 13 (оспаривание сведений). Стандарты оценки недвижимости (ФСО № 7, утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611) предусматривают оценку конкретного объекта оценки — доли в праве, исчисляемой пропорционально площади, без автоматического применения дисконта на «размер доли».

5.2. Позиция Б (защита скидки — то, что сможет противопоставить оценщик и Истец). - Ссылка на п. 36 постановления № 6/8 в части «размер компенсации определяется судом» как на источник судейского усмотрения. - Ссылка на то, что доля в квартире — «неликвидный» товар: продажа возможна лишь с соблюдением ст. 250 ГК РФ, что удлиняет срок экспозиции и снижает круг покупателей; на необходимость будущих расходов на содержание. - Ссылка на то, что Ответчица не участвовала в содержании имущества, поэтому «полная» цена доли для неё несправедлива.

5.3. Оценка позиции Б. Она уязвима: ограничение по ст. 250 ГК РФ защищает интересы совладельцев, но не уменьшает меновую стоимость;

доводы о «неучастии в расходах» — это самостоятельное денежное требование, подлежащее доказыванию (раздел 8), а не основание для дисконта. Тем не менее в конкретном регионе возможна практика частичного принятия судами отчётов с дисконтом, поэтому линия защиты должна включать процессуальный блок по отчёту, а не только правовую аргументацию.

5.4. Как оспаривать отчёт и «свою» цену. - Ходатайство о назначении судебной экспертизы по вопросу рыночной стоимости 1/6 доли (ст. 79 ГПК РФ, ст. 187 ГПК РФ); при уклонении Истца от экспертизы суд вправе признать соответствующий факт установленным или опровергнутым (ч. 3 ст. 79 ГПК РФ). - Приобщение рецензии другого оценщика как письменного доказательства (ст. 71 ГПК РФ) и привлечение специалиста для консультации (ст. 188 ГПК РФ), вызов оценщика Истца для пояснений (ст. 69, 70, 187 ГПК РФ). - Суд оценивает отчёт наряду с другими доказательствами по внутреннему убеждению (ст. 67 ГПК РФ); недостоверность отчёта — основание не принять его.

5.5. Практический вывод по версии. Заявлять встречный иск «по своей цене» не нужно и неэффективно: цена определяется судом (п. 36 постановления № 6/8), а не волей стороны. Инструменты — возражения по цене, судебная экспертиза, при необходимости мировое соглашение (ст. 39, 173 ГПК РФ).

6. Версия 4: можно ли не явиться в суд

6.1. Формально — да, но с тяжёлыми последствиями. Ответчица, извещённая надлежащим образом, обязана сообщить суду причины неявки и представить доказательства их уважительности (ч. 1 ст. 167 ГПК РФ). Если сведения о причинах не представлены либо причины признаны неуважительными, суд вправе рассмотреть дело в её отсутствие (ч. 3 ст. 167 ГПК РФ); в отношении ответчика действует специальное правило ч. 4 ст. 167 ГПК РФ: суд вправе рассмотреть дело в его отсутствие, если он не сообщил об уважительных причинах неявки и не просил рассмотреть дело без него. При отсутствии сведений об извещении разбирательство откладывается (ч. 2 ст. 167 ГПК РФ).

6.2. Конкретные риски неявки. - **Рассмотрение по имеющимся доказательствам.** Суд разрешает дело на основе доказательств, представленных сторонами (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ). Объяснения Истца подлежат проверке (ч. 1 ст. 68 ГПК РФ), но если сторона, обязанная доказывать возражения, удерживает доказательства и не представляет их, суд вправе

обосновать выводы объяснениями другой стороны (ч. 1 ст. 68 ГПК РФ). Это прямой риск при «искажении фактов» в иске. - **Заочное производство.** При неявке ответчика, извещённого надлежащим образом, не сообщившего об уважительных причинах и не просившего о рассмотрении в его отсутствие, при отсутствии возражений Истца возможно вынесение заочного решения (ч. 1 ст. 233 ГПК РФ), которое отменяется по заявлению, поданному в течение 7 дней со дня вручения копии (ст. 237, 238 ГПК РФ), либо обжалуется в апелляционном порядке в течение месяца (ст. 320, 321 ГПК РФ). - **Утрата возможности заявить возражения по существу:** ходатайство о судебной экспертизе, об истребовании доказательств, о привлечении соответчика, о вызове свидетелей заявляются в первой инстанции; в апелляции дополнительные доказательства принимаются лишь при обосновании невозможности их представления ранее (ст. 327.1 ГПК РФ). - **Неявка ≠ признание иска.** Признание иска — самостоятельное распорядительное действие, совершаемое под контролем суда (ст. 39, ч. 2 ст. 39, ст. 173 ГПК РФ); молчание неявки признанием не является. Но это лишь смягчает, а не устраняет риск.

6.3. Альтернативы явке. Подать письменные возражения на иск (ст. 35, 56, 149 ГПК РФ); просить о рассмотрении дела в своё отсутствие с направлением копии решения (ч. 5 ст. 167 ГПК РФ); участвовать через представителя (ст. 48, 53, 54 ГПК РФ); участвовать по видео-конференц-связи (ст. 155.1 ГПК РФ). Ходатайство об отложении разбирательства в связи с неявкой представителя по уважительной причине — самостоятельное основание (ч. 6 ст. 167 ГПК РФ); общее основание отложения — ст. 169 ГПК РФ.

6.4. Практический вывод по версии. Неявка — утрата контроля над делом и один из ключевых рисков. Оптимально личное участие (или участие представителя и ВКС) плюс письменные возражения, поданные заранее.

7. Версия 5: нужен ли встречный иск

7.1. Формальные условия. Встречный иск принимается до принятия судом решения по делу, если: встречное требование направлено к зачёту первоначального; его удовлетворение исключает полностью или в части удовлетворение первоначального; между ними есть взаимная связь и совместное рассмотрение приведёт к более быстрому рассмотрению (ст. 137, 138 ГПК РФ).

7.2. Когда встречный иск не нужен. Против требования о принудительном выкупе эффективны именно **возражения** (незначительность не доказана; существенный интерес доказан; цена занижена; нет подтверждённой

платёжеспособности Истца). Закон не требует предъявления встречного требования для отказа в первоначальном иске.

7.3. Когда встречный иск полезен или необходим. - Об определении порядка пользования (ст. 247 ГК РФ), о вселении, об устранении препятствий в пользовании (ст. 304 ГК РФ). Это одновременно: (а) способ защиты, исключающий выкуп, и (б) важнейшее доказательство существенного интереса. Основной встречный иск в этой категории дел. - **О взыскании с Истца компенсации за пользование долей** (если он единолично занимает квартиру и лишает Ответчицу возможности ею пользоваться) — ст. 1102, 1105 ГК РФ. Практика неоднородна: суды требуют доказать, что истец по встречному требованию лишён возможности пользования, а ответчик использует имущество сверх своей доли. - **О взыскании понесённых Ответчицей расходов на содержание и ремонт** — ст. 210, 249 ГК РФ, ст. 30, 39, 158 ЖК РФ, ст. 1102 ГК РФ. - **О зачёте** требований Истца по «ремонту» против компенсации — ст. 410 ГК РФ, п. 2 ст. 138 ГПК РФ: без встречного требования зачёт в процессуальном порядке не производится. - **О привлечении соотвечника** (третьего совладельца) — ч. 3 ст. 40 ГПК РФ. - **Об истребовании доказательств** — ч. 1 ст. 57 ГПК РФ; о назначении экспертизы — ст. 79 ГПК РФ; о фальсификации доказательства — ст. 186 ГПК РФ (если Истец представит документы о «ремонте»).

7.4. О «цене, которая устраивает». Отдельного требования «установить приемлемую цену» процессуальный закон не знает: при удовлетворении иска размер компенсации определяет суд (п. 36 постановления Пленума № 6/8). Цена Истца оспаривается возражениями и судебной экспертизой. Если Ответчица **принципиально согласна** на выкуп, но по рыночной цене, правильный инструмент — мировое соглашение с утверждением судом (ст. 39, 173 ГПК РФ), где фиксируются сумма, срок и порядок выплаты. Если она **не согласна** на выкуп — встречный иск о порядке пользования плюс возражения, но не «свой прайс».

7.5. Издержки. По встречному иску имущественного характера (компенсация за пользование, взыскание расходов) уплачивается госпошлина по ст. 91 ГПК РФ и ст. 333.19 НК РФ; судебные расходы распределяются пропорционально (ст. 98 ГПК РФ), расходы на представителя — по ст. 100 ГПК РФ. Не следует заявлять необоснованных денежных требований «на всякий случай».

7.6. Практический вывод по версии. Встречный иск не обязателен для отказа в первоначальном иске, но целесообразен: требование об определении порядка пользования/вселении резко усиливает позицию «существенный интерес», а встречное денежное требование (расходы, компенсация за

пользование) блокирует попытку Истца «вменить» несуществующие затраты через зачёт.

8. Версия 6: «вменение» ремонта и неотделимые улучшения

8.1. Природа требования. Возложение на Ответчицу расходов на ремонт возможно только как самостоятельное денежное требование (или через зачёт), но не как «скидка» к компенсации.

8.2. Разграничение режимов. - Содержание общего имущества: собственник несёт бремя содержания своего имущества (ст. 210 ГК РФ); каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (ст. 249 ГК РФ). Применительно к жилью — ст. 30, 39, 158 ЖК РФ (плата за ЖКУ, взносы на капитальный ремонт соразмерно доле). - **Неотделимые улучшения:** участник, осуществивший за свой счёт **с соблюдением установленного порядка использования общего имущества** неотделимые улучшения, вправе на соответствующее увеличение своей доли (п. 3 ст. 245 ГК РФ). Отделимые улучшения поступают в собственность того, кто их произвёл, если иное не предусмотрено соглашением. Порядок использования общего имущества определяется соглашением участников, а при недостижении — судом (ст. 247 ГК РФ).

8.3. Ключевые контрдоводы Ответчицы. - Ремонт/улучшения, произведённые без согласия сособственника (ст. 247 ГК РФ), не создают права требовать возмещения с него — п. 3 ст. 245 ГК РФ прямо оговаривает соблюдение установленного порядка. - Улучшения по личному усмотрению (отделка «под себя», замена покрытий) — не расходы на содержание; они не подлежат распределению по ст. 249 ГК РФ. - Бремя доказывания факта и размера расходов, их необходимости и несения именно Истцом — на нём (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ; письменные доказательства — договоры, акты, платёжные документы; допустимость — ст. 60 ГПК РФ). Отсутствие документов влечёт отказ. - Срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), исчисляемый по каждому платежу (ст. 200 ГК РФ); по требованиям старше трёх лет заявляется о применении исковой давности (ст. 199 ГК РФ). - Если Истец единолично пользовался квартирой, он не вправе перекладывать на Ответчицу расходы, связанные с реализацией его собственного интереса. - Ссылки на ст. 260 НК РФ (расходы на ремонт основных средств и иного имущества — учёт в налоговой базе) в споре между сособственниками неприменимы: это норма

налогового, а не гражданско-жилищного регулирования; в использованных материалах она к тому же недостоверно атрибутирована нормативными актами иной отраслевой принадлежности.

8.4. Практический вывод по версии. Угроза «вменить ремонт» юридически слаба при отсутствии письменных доказательств и согласия Ответчицы. Но защищаться нужно активно: заявить об истребовании документов (ч. 1 ст. 57 ГПК РФ), о применении исковой давности, при необходимости — о фальсификации доказательства (ст. 186 ГПК РФ).

9. Смежные аспекты, которые следует учесть

9.1. Налоговый аспект. Квалификация компенсации, полученной при принудительном выкупе, для целей НДФЛ прямо не урегулирована; возможные подходы — как доход от реализации доли (ст. 208, 217.1 НК РФ, с учётом трёхлетнего минимального срока владения для имущества, полученного в дар от близких родственников) либо как возмещение стоимости с применением имущественного вычета (ст. 220 НК РФ). Это самостоятельный вопрос, требующий отдельной проработки.

9.2. Право пользования до выплаты. Право на долю прекращается с получением компенсации (п. 5 ст. 252 ГК РФ), поэтому до фактического получения денег Ответчица сохраняет правомочия, включая пользование и регистрацию; при переходе права учитываются правила ст. 292 ГК РФ о членах семьи собственника и гарантии ст. 40 Конституции РФ.

9.3. Исполнимость и регистрация. Судебный акт является основанием государственной регистрации перехода права (Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ); принудительное исполнение — Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ. При невыплате компенсации Ответчица вправе требовать исполнения, не утрачивая долю.

9.4. Апелляция и кассация. Апелляционная жалоба — в течение месяца (ст. 320, 321 ГПК РФ); кассационная — в течение трёх месяцев со дня вступления в законную силу последнего судебного акта (ст. 376 ГПК РФ). Основания для отмены — ст. 330 ГПК РФ.

9.5. Процессуальная добросовестность. Лица, участвующие в деле, несут обязанность добросовестно пользоваться процессуальными правами (ч. 2 ст. 35 ГПК РФ); при недобросовестном заявлении спора возможно взыскание компенсации за потерю времени (ст. 99 ГПК РФ).

10. Практические выводы по каждой версии

Версия	Условие применения	Вывод
1. Выкуп возможен	Ответчица не проживает в квартире, обеспечена иным жильём, не участвует в содержании	Иск, вероятно, будет удовлетворён; спор смещается к цене → судебная экспертиза, мировое соглашение
2. Выкуп невозможен	Это единственное жильё/фактическое проживание, участие в расходах, отсутствие иного жилья	Позиция «нет существенного интереса» не подтверждается → отказ в иске по абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ
3. Скидка 40 %	Позиция Истца	Не соответствует ст. 35 Конституции РФ, ст. 235 ГК РФ, ст. 252 ГК РФ и подходам оценки недвижимости; оспаривается возражениями + судебной экспертизой (ст. 79 ГПК РФ)
4. Неявка	Любые обстоятельства	Формально возможна (ч. 3, 4 ст. 167 ГПК РФ), но влечёт заочное решение (ст. 233 ГПК РФ) и утрату доказательственного арсенала; не рекомендуется
5. Встречный иск	Как правило	Не обязателен для отказа в иске; целесообразен в форме определения порядка пользования/вселения (ст. 247, 304 ГК РФ) и зачёта (ст. 410 ГК РФ, п. 2 ст. 138 ГПК РФ); «своя цена» встречным иском не устанавливается
6. Ремонт	Требование Истца	Требует письменных доказательств и согласия собственника (п. 3 ст. 245, ст. 247, 249 ГК РФ); при отсутствии — отказ; заявлять о применении ст. 196, 199 ГК РФ

Минимальный набор действий Ответчицы: явиться (лично, через представителя или по ВКС — ст. 155.1 ГПК РФ) и подать письменные возражения; собрать доказательства существенного интереса; заявить ходатайство о привлечении третьего совладельца (ч. 3 ст. 40 ГПК РФ); заявить ходатайство о судебной оценочной экспертизе (ст. 79 ГПК РФ) и приобщить рецензию; истребовать доказательства платёжеспособности Истца и

документы по «ремонту» (ч. 1 ст. 57 ГПК РФ); рассмотреть встречный иск об определении порядка пользования/вселении и о зачёте; проверить актуальную выписку ЕГРН по всем совладельцам.

11. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Конституция и кодексы - Конституция РФ — ст. 35, 40. - Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 1, 10, 128, 129, 166–170, 196, 199, 200, 209, 210, 235, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 252, 292, 304, 410, 572, 1102, 1105. - Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 24, 30 (ч. 1), 35, 39, 40 (ч. 3), 48, 53, 54, 55–57, 60, 67, 68, 69, 70, 71, 79, 91, 92, 96, 98, 99, 100, 137, 138, 149, 150, 155.1, 167 (ч. 1–6), 168, 169, 173, 186, 187, 188, 233, 237, 238, 320, 321, 327.1, 330, 376. - Жилищный кодекс РФ — ст. 30, 39, 155, 156, 158, 166. - Налоговый кодекс РФ, часть вторая — ст. 208, 217.1, 220, 260, 324, 333.19.

Федеральные законы - Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» — ст. 3, 11, 12, 13. - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». - Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». - Федеральный закон от 06.04.2011 № 67-ФЗ (внесение изменений в ст. 167 ГПК РФ в части признания гражданина недееспособным). - Федеральные законы от 08.08.2024 № 242-ФЗ и от 24.06.2025 № 174-ФЗ — как источники приведённых редакций ст. 167, 168 ГПК РФ (тексты норм в использованных материалах идентичны).

Подзаконные акты - ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 (применительно к оценке объекта недвижимости и обоснованию корректировок) — реквизиты подлежат сверке по действующей редакции.

Разъяснения и правовые позиции - Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8, п. 36 (условия принудительной выплаты компенсации, определение размера компенсации судом). - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (принципы добросовестности и пределы осуществления гражданских прав). - Правовые позиции Верховного Суда РФ по делам о принудительном выкупе долей (оценка «незначительности» и «существенного интереса» в совокупности; проверка реальной возможности выплаты компенсации Истцом) — конкретные

реквизиты судебных актов подлежат сверке по актуальной правовой базе перед публикацией.

Примечание редактору: в исходном рабочем материале ст. 168 ГПК РФ, ст. 167 ГПК РФ и ст. 260 НК РФ атрибутированы нормативными актами иной отраслевой принадлежности и, в ряде случаев, датами, выходящими за пределы текущего периода. При публикации нормы следует цитировать по кодексам с указанием действующей редакции.

