

# Разбор правовой ситуации: сособственник с долей, соответствующей 6 кв. м, в трёхкомнатной квартире, и возможные действия других сособственников

---

## 1. Краткая постановка вопроса

Вы — участник общей долевой собственности на трёхкомнатную квартиру. Ваша доля по площади соответствует примерно 6 квадратным метрам общей площади (размер доли в дробном выражении не указан, но существенно меньше долей двух других сособственников). Вы фактически пользуетесь квартирой, зарегистрировали в ней по месту жительства своего ребёнка.

Вопрос состоит из трёх частей: 1. Могут ли два других собственника (с большими долями) через суд определить порядок пользования квартирой без вашего согласия? 2. Могут ли они принудительно «выкупить» вашу долю или взыскать с вас денежную компенсацию? 3. Как повлияет на их требования факт, что вы по решению суда займёте (получите в пользование) комнату?

Ниже последовательно разобраны все возможные сценарии, условия их реализации и судебная практика.

---

## 2. Нормативная основа — общие положения о долевой собственности

Правоотношения участников долевой собственности на жилое помещение регулируются прежде всего:

- **ст. 247 ГК РФ** — владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом. Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации;
-

- **ст. 252 ГК РФ** — раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли; в частности, пункт 4 этой статьи предусматривает возможность принудительной выплаты компенсации участнику долевой собственности без его согласия;
- **ст. 30 ЖК РФ** — права собственника жилого помещения владеть, пользоваться и распоряжаться им в соответствии с назначением;
- **ст. 56 ГПК РФ** — каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается.

Разъяснения высших судов содержатся в: - **Постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»** (далее — **Постановление № 6/8**), в частности пункты 36, 37; - **Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности»** (в действующей редакции) — пункт 6, хотя формально касается жилых домов, но суды применяют изложенные принципы по аналогии к квартирам.

### **3. Первый вопрос: могут ли другие сособственники определить порядок пользования квартирой через суд?**

#### **3.1. Юридическая возможность**

Да, любой участник долевой собственности вправе обратиться в суд с иском об определении порядка пользования общим имуществом. Это прямо вытекает из **ч. 1 ст. 247 ГК РФ**: если соглашение между участниками не достигнуто, порядок пользования устанавливается судом. Сособственники с большими долями могут подать такой иск и против вас.

#### **3.2. Что учитывает суд при определении порядка пользования**

Суд при разрешении спора об определении порядка пользования руководствуется следующими критериями (п. 37 Постановления № 6/8, п. 6 Постановления Пленума ВС РФ № 4):

- фактически сложившийся порядок пользования (даже если он точно не соответствует долям);
- нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе;

- реальную возможность совместного пользования с учётом планировки квартиры (наличие изолированных комнат, их размеры, возможность предоставить каждому помещение, соразмерное доле);
- интересы несовершеннолетних детей (как в деле Нагатинского районного суда г. Москвы от 14.04.2014 № 2-2017/2014 — суд оставил квартиру в общем пользовании родителей с детьми, не выделяя комнату отцу, поскольку это создало бы невозможность проживания детей).

Суд может определить порядок пользования, даже если выделяемое помещение не точно соответствует долям. В этом случае по требованию заинтересованного собственника может быть взыскана плата за пользование частью, превышающей долю (п. 6 Постановления Пленума ВС РФ № 4).

### 3.3. Если Ваша доля слишком мала для выделения изолированной комнаты

Если на вашу долю приходится всего около 6 кв. м общей площади, выделить вам изолированную жилую комнату соразмерного размера невозможно — в квартире, как правило, нет комнат такой площади. Суды в таких случаях нередко **отказывают в определении порядка пользования**, поскольку совместное пользование невозможно без нарушения прав других собственников. Показательно в этом отношении решение Головинского районного суда г. Москвы от 03.10.2014 по делу № 2-3472/2014: доля ответчика составляла 13/200 в праве на квартиру, что соответствовало примерно 1,2 кв. м жилой площади. Суд указал, что выделить изолированную комнату невозможно, ответчик не проживал и не имел существенного интереса в использовании квартиры — иск о признании утратившим право собственности и выплате компенсации был удовлетворён.

Однако возможен и иной вариант: суд может определить порядок пользования, передав вам комнату **большую, чем причитается на вашу долю**, если это не нарушает права других собственников и они обеспечены жилой площадью в этой же квартире (например, если других комнат достаточно). При этом по иску других собственников с вас может быть взыскана компенсация за пользование излишней площадью (по правилам п. 2 ст. 247 ГК РФ и п. 6 Постановления Пленума ВС РФ № 4).

### 3.4. Практический вывод по первому вопросу

- Сособственники с большими долями **вправе подать иск об определении порядка пользования**.

- Суд, скорее всего, откажет в установлении порядка пользования с выделением вам отдельной комнаты, если это сделает невозможным нормальное проживание других собственников, либо если комната соразмерна лишь 6 кв. м отсутствует.
- Но если они сами предложат вариант, при котором вы пользуетесь комнатой, не создавая им существенных неудобств, суд может такой порядок установить, даже с отступлением от долей и с возложением на вас обязанности по компенсации за превышение площади.
- **Вы также вправе подать встречный иск** о порядке пользования, настаивая на предоставлении вам конкретной комнаты с учётом ваших интересов и интересов ребёнка.

## 4. Второй вопрос: могут ли они принудительно «выкупить» вашу долю или получить компенсацию?

### 4.1. Два механизма

В законодательстве есть два различных института:

1. **Принудительный выкуп доли (прекращение права собственности на долю с выплатой компенсации)** — предусмотрен **п. 4 ст. 252 ГК РФ**. Это возможно **только в исключительных случаях** и при наличии совокупности условий: - доля собственника незначительна; - доля не может быть реально выделена (т.е. невозможно выделить в натуре изолированное помещение, соответствующее доле); - собственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества.

Важно, что применение п. 4 ст. 252 ГК РФ возможно **и без согласия самого сособственника** — по иску других участников долевой собственности.

1. **Компенсация за пользование частью имущества сверх доли** — это не лишение права собственности, а денежное возмещение, предусмотренное **п. 2 ст. 247 ГК РФ**. Такая компенсация может быть взыскана с участника, который пользуется имуществом в большем размере, чем ему причитается по доле (например, занимает комнату, превышающую его долю). Это не выкуп, а плата за пользование.

В вашем вопросе упомянуты оба варианта, их нужно различать.

### 4.2. Условия принудительного выкупа доли по п. 4 ст. 252 ГК РФ

Высшие суды в п. 36 Постановления № 6/8 разъяснили: в исключительных случаях, когда доля сособственника незначительна, не может быть реально

выделена и **он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества**, суд может и при отсутствии согласия этого сособственника обязать остальных участников выплатить ему компенсацию. С получением компенсации собственник утрачивает право на долю.

Ключевое — установление **всех трёх условий одновременно**: - **незначительность доли** (обычно это когда на долю приходится площадь меньше минимальной изолированной комнаты в квартире либо меньше учётной нормы; в вашем случае 6 кв. м общей площади — почти наверняка будет признано незначительным, особенно если в квартире нет комнаты площадью до 6 кв. м); - **невозможность реального выдела** (из трёхкомнатной квартиры нельзя выделить часть, соответствующую 6 кв. м общей площади, без ущерба имуществу; комната не может быть меньше санитарных норм); - **отсутствие существенного интереса в использовании имущества**.

Отсутствие существенного интереса — наиболее спорный и решаемый судом в каждом конкретном случае вопрос. Пункт 36 Постановления № 6/8 указывает, что существенный интерес подтверждается, в частности, нуждаемостью в использовании имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных.

#### 4.3. Ваша позиция: вы пользуетесь квартирой и зарегистрировали ребёнка

Если вы **фактически проживаете** в этой квартире (а не просто зарегистрированы) и зарегистрировали там ребёнка, это является **сильным доказательством наличия существенного интереса** в использовании жилого помещения. Суды нередко отказывают в принудительном выкупе доли, если собственник проживает в квартире, несёт расходы по содержанию, не имеет другого жилья, а дети нуждаются в проживании.

Однако надо учитывать, что ваш интерес должен быть **реальным и обоснованным**, а не формальным. В судебной практике встречаются случаи, когда регистрация и даже периодическое проживание не признаются достаточным интересом, если: - фактически вы проживаете в другом месте; - вселились в квартиру лишь после возникновения спора (искусственное создание «интереса»); - ваше проживание в квартире при столь малой доле делает совместное использование квартиры невозможным для других, а вы не можете претендовать на изолированную комнату.

В деле Головинского районного суда, упомянутом выше, ответчик не проживала в квартире, поэтому иск о выкупе был удовлетворён. Напротив, если бы она проживала, исход мог бы быть иным.

Таким образом, **одно только наличие регистрации ребёнка не гарантирует**, что суд откажет в выкупе, но это значимое доказательство нуждаемости, особенно в сочетании с фактическим проживанием, отсутствием другого жилья, уплатой коммунальных платежей.

#### 4.4. Как суды оценивают долю в 6 кв. м

Если ваша доля в праве общей собственности на квартиру такова, что на неё приходится лишь 6 кв. м **общей** площади, то это почти всегда расценивается как незначительная доля: - выделить вам изолированную жилую комнату невозможно (таких маленьких комнат в квартирах не бывает); - предоставление в пользование целой комнаты существенно превышает вашу долю по площади и нарушает права других собственников, если у них недостаточно площади; - ваш интерес может быть признан несущественным, если вы не докажете, что это единственное (или необходимое) жильё для вас и ребёнка.

При этом учтите, что **6 кв. м общей площади** — это не 6 кв. м жилой. Если на вашу долю приходится 6 кв. м жилой площади (что само по себе тоже очень мало), шансы на сохранение доли также невелики, но если вы проживаете, это может быть аргументом.

#### 4.5. Процедура обращения других собственников

Собственники с большими долями могут: - предъявить иск о **прекращении вашего права собственности на долю и выплате вам компенсации** по п. 4 ст. 252 ГК РФ; - при удовлетворении иска решение суда является основанием для регистрации перехода права собственности к ним с одновременной выплатой вам определенной судом компенсации (обычно рыночная стоимость доли).

Суд оценивает **рыночную стоимость** вашей доли, а не пропорциональную долю от стоимости квартиры (могут быть применены понижающие коэффициенты, так как продажа малой доли затруднена). Размер компенсации может быть значительно ниже, чем арифметическая доля от стоимости всей квартиры.

Однако при наличии вашего существенного интереса (фактическое проживание, нуждаемость) суд откажет в таком иске, поскольку это будет нарушением ваших конституционных прав.

#### 4.6. Практический вывод по второму вопросу

- Собственники больших долей **могут попытаться инициировать принудительный выкуп** вашей доли.
- Для этого им нужно одновременно доказать, что ваша доля незначительна, не может быть выделена, и вы **не имеете существенного интереса** в использовании квартиры.
- Ваша регистрация и фактическое проживание с ребёнком — это **серьёзное препятствие** для удовлетворения такого иска, если только вы не проживаете в другом месте и не можете доказать необходимость именно этой квартиры.
- Если суд всё же придёт к выводу о вашем интересе, они получают отказ, и тогда они не смогут принудительно «выкупить» долю.

### 5. Третий вопрос: что будет, если вы «займёте комнату по решению суда»?

Формулировка вопроса предполагает, что ранее суд уже определил порядок пользования и закрепил за вами конкретную комнату. Какие последствия это имеет для требований других собственников?

#### 5.1. Если суд уже выделил вам комнату

Если вступившим в законную силу решением суда об определении порядка пользования вам предоставлена в пользование изолированная комната (например, площадью 12 кв. м), то это означает, что суд признал **возможность вашего пользования квартирой** и, по сути, установил наличие вашего интереса. В такой ситуации последующее требование о принудительном выкупе доли маловероятно, поскольку условие «отсутствия существенного интереса» уже опровергнуто судебным актом (если только не изменились обстоятельства).

Однако другие собственники вправе предъявить к вам требование о **взыскании компенсации за пользование частью жилого помещения, превышающей вашу долю**. Это вытекает из п. 6 Постановления Пленума ВС РФ № 4: если в пользование собственника передаётся помещение, большее по размеру, чем причитается на его долю, по требованию остальных собственников с него может быть взыскана плата за пользование частью помещения, превышающей его долю. Размер такой компенсации определяется судом, обычно соразмерно рыночной ставке аренды за излишнюю площадь.

---

## 5.2. Если вы сами заняли комнату без решения суда

Если вы самостоятельно заняли комнату (или пользуетесь ею) без установленного судом порядка, другие сособственники могут: - обратиться в суд с иском об определении порядка пользования (как рассмотрено выше); - заявить о нечинении препятствий, если они хотят пользоваться своей частью; - требовать компенсацию за пользование площадью сверх вашей доли; - после отказа в установлении порядка пользования (ввиду невозможности выделить вам комнату) — заявить требование о выкупе доли.

Важно, что **сам по себе факт занятия комнаты не лишает вас права собственности** и не может служить основанием для автоматического выкупа доли, но может быть использован другими сособственниками как аргумент о том, что совместное сосуществование невозможно, и ваша доля подлежит выкупу.

## 5.3. Последствия регистрации ребёнка

Регистрация ребёнка по месту жительства в квартире, где у вас есть доля, производится в уведомительном порядке (если вы зарегистрированы сами). Она не создаёт для ребёнка права на долю, но подтверждает, что ребёнок фактически проживает в этом жилом помещении, что усиливает вашу позицию о нуждаемости.

Тем не менее, если доля крайне мала (6 кв. м общей площади), суд может посчитать, что даже с учётом ребёнка вы не можете реально использовать квартиру без нарушения прав других собственников, и прийти к выводу об отсутствии существенного интереса — особенно если у вас или отца ребёнка есть другое жильё.

---

## 6. Сводный анализ: какие варианты развития событий наиболее вероятны

### Вариант А. Суд отказывает другим собственникам в порядке пользования, так как доля слишком мала

При таком сценарии другие собственники, скорее всего, предпримут вторую попытку — подадут иск о выкупе доли. Ваша защита — доказать фактическое проживание, нуждаемость, отсутствие другого жилья, невозможность обеспечить ребёнка жильём иначе.

---

### **Вариант Б. Суд определяет порядок пользования и выделяет вам комнату**

Это возможно, если в квартире три комнаты, а два других собственника могут разместиться в двух оставшихся комнатах без существенного ущемления. Тогда они вправе позднее требовать компенсацию за превышение площади. Принудительный выкуп в этом случае маловероятен, поскольку суд уже признал ваш интерес.

### **Вариант В. Суд сразу удовлетворяет иск других собственников о выкупе доли**

Это произойдёт, если вы не сможете доказать существенный интерес (например, имеете другое жильё или фактически не проживаете в спорной квартире). Тогда вы получите денежную компенсацию, а право собственности на долю перейдёт к другим сособственникам.

### **Практические рекомендации**

- Для защиты от принудительного выкупа необходимо собирать доказательства:
- факт постоянного проживания в квартире (справки, показания свидетелей, квитанции об оплате коммунальных услуг);
- отсутствие другого жилого помещения в собственности или по договору социального найма;
- нуждаемость ребёнка в жилье, его учёба/посещение детского сада рядом;
- документы о постановке на учёт в качестве нуждающихся, если применимо.
- Если вы уже проживаете, не следует покидать квартиру на длительный срок — это может быть расценено как отсутствие интереса.
- Если комнату вы заняли самовольно, лучше инициировать судебное разбирательство самим (иск об определении порядка пользования), чтобы зафиксировать ваше право пользования. Это создаст преюдицию для последующих споров о выкупе.

## **7. Итоговый ответ на вопрос**

### **1. Могут ли собственники больших долей определить порядок пользования через суд?**

Да, они вправе подать такой иск. Суд будет оценивать возможность выделения вам помещения, соразмерного вашей доле. При доле в 6 кв. м общей площади почти наверняка суд откажет в выделении вам отдельной

комнаты, если это существенно нарушит права других или если соразмерной комнаты не существует. Но они не могут через иск о порядке пользования лишить вас права собственности.

## 2. Могут ли они выкупить вашу долю принудительно?

Да, если ваша доля незначительна, не может быть выделена, и вы не имеете существенного интереса в использовании квартиры. Однако ваше фактическое проживание и регистрация ребёнка — веские доказательства существенного интереса, если вы нуждаетесь в этом жилье и не имеете другого. Поэтому **принудительный выкуп возможен, но только при отсутствии у вас признанного судом интереса.**

## 3. Если вы заняли комнату по решению суда — это существенно снижает шансы на принудительный выкуп, так как суд уже признал ваше право пользования. Но другие сосособственники могут взыскать с вас компенсацию за пользование площадью сверх вашей доли.

# 8. Список использованных нормативных и судебных источников

1. Гражданский кодекс РФ, ст. 247, 252.
2. Жилищный кодекс РФ, ст. 30.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», п. 36, 37.
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности», п. 6.
5. Решение Головинского районного суда г. Москвы от 03.10.2014 по делу № 2-3472/2014 (о признании утратившим право собственности, признании права собственности).
6. Решение Коптевского районного суда г. Москвы от 18.05.2015 по делу № 2-1304/2015 (об определении долей, установлении факта принятия наследства, признании права собственности) — в части применения ст. 199 ГК РФ.
7. Решение Нагатинского районного суда г. Москвы от 14.04.2014 по делу № 2-2017/2014 (об определении порядка пользования квартирой с учётом интересов несовершеннолетних детей).
8. Апелляционное определение Московского городского суда от 12.02.2018 по делу № 33-5863/2018 (о разделе имущества, применении п. 4 ст. 252 ГК РФ).

---

*Документ подготовлен в информационно-аналитических целях и не является юридическим заключением по конкретному делу. Для защиты своих интересов рекомендуется обратиться к адвокату с полным пакетом документов.*

