

Правовой разбор: вселение сосособственника 1/6 доли после ранее состоявшегося выселения, регистрация и определение порядка пользования квартирой

Краткая постановка вопроса

Заявительница ранее была снята с регистрационного учёта и выселена по решению суда (по всей видимости, как бывший член семьи собственника — в порядке ч. 4 ст. 31 ЖК РФ). Впоследствии она приняла по договору дарения 1/6 доли в праве общей долевой собственности на ту же квартиру, в результате чего собственниками стали: она (1/6), даритель (1/6) и третье лицо (2/3). Заявительница ставит вопросы: (1) вправе ли она теперь вселиться и зарегистрироваться, несмотря на прежнее решение о выселении; (2) может ли собственник 2/3 препятствовать её проживанию через суд; (3) могут ли два сосособственника по 1/6 (она и даритель, не являющиеся родственниками) проживать в одной комнате при определении порядка пользования судом; (4) вправе ли она зарегистрировать по своему месту жительства несовершеннолетнего ребёнка; (5) чем ей это грозит. Ниже разобраны все существенные правовые версии.

Раздел 1. Прекращение действия прежнего решения о выселении в связи с изменением правового статуса

1.1. На чём основывалось прежнее выселение

Выселение и снятие с регистрационного учёта заявительницы, судя по описанию, были основаны на ч. 4 ст. 31 ЖК РФ: при прекращении семейных отношений с собственником право пользования за бывшим членом семьи не сохраняется, если иное не установлено соглашением. Прежнее решение разрешало спор о **пользовании**, производном от права собственности другого лица, — то есть заявительница тогда выступала как пользователь чужого жилья, а не как собственник.

1.2. Правовое значение приобретения доли

С момента государственной регистрации перехода права собственности на 1/6 доли по договору дарения (п. 2 ст. 8.1, ст. 131, п. 1 ст. 223 ГК РФ; ст. 4, 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») заявительница стала участником общей долевой собственности. Её право пользования теперь вытекает не из семейного статуса, а из **самого права собственности**:

- ст. 209 ГК РФ — собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- п. 1 ст. 247 ГК РФ — владение и пользование имуществом в долевой собственности осуществляются по соглашению всех участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом;
- п. 2 ст. 247 ГК РФ — участник вправе требовать предоставления в его владение и пользование части, соразмерной его доле;
- ч. 1, 2 ст. 30 ЖК РФ — собственник осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему жилым помещением;
- ст. 288 ГК РФ, ст. 17 ЖК РФ — жилое помещение предназначено для проживания граждан, в том числе самого собственника.

Положения ч. 4, 5 ст. 31 ЖК РФ, на которых строилось прежнее выселение, **к сособственнику не применяются** — они регулируют права членов семьи собственника, а не совладельцев. Следовательно, прежнее решение юридически «работало» с тем правовым отношением, которое на сегодняшний день прекратилось (заменено вещным правом).

1.3. Конкурирующие позиции

Позиция А (в пользу заявительницы — основная). Прежнее решение о выселении не является препятствием для вселения, поскольку оно было постановлено в отношении иного статуса (пользователя), а сейчас у заявительницы возникло **новое, самостоятельное основание** — право собственности. Решение суда не может блокировать осуществление вещного права, возникшего позднее. Если исполнительное производство не окончено, его надлежит прекратить ввиду утраты возможности исполнения (ст. 43 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»; ст. 439 ГПК РФ). Если решение уже исполнено, заявительница просто вселяется как собственник, и прежний судебный акт к ней как к совладельцу больше не применим.

Позиция Б (консервативная). Иногда высказывается довод, что изменение обстоятельств (приобретение доли) должно быть подтверждено отдельным

судебным актом (например, пересмотром решения по новым обстоятельствам — гл. 42 ГПК РФ, ст. 392 ГПК РФ), иначе сохраняется риск возобновления исполнительных действий. Эта позиция **юридически уязвима** (приобретение доли — не «новое обстоятельство» в смысле ст. 392 ГПК РФ, а новое правоотношение), но она объясняет практическую осторожность: до отмены/прекращения прежнего исполнительного производства целесообразно иметь на руках выписку из ЕГРН и при необходимости обратиться с заявлением о прекращении исполнительного производства.

Практический вывод. Право вселения и проживания у заявительницы **возникло заново как у собственника**. Прежнее решение о выселении сам по себе непреодолимым препятствием не является; во избежание конфликта с приставами следует документально подтвердить право собственности и, при наличии незавершённого исполнительного производства, инициировать его прекращение (ст. 43 Закона № 229-ФЗ).

Раздел 2. Право вселения

2.1. Содержание права

Сособственник имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле (п. 2 ст. 247 ГК РФ). Само по себе наличие доли даёт право пользования жилым помещением (ст. 209, 288 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ). Согласия других сособственников на **вселение собственника в принадлежащее ему жилое помещение** закон не требует: ограничение состоит лишь в том, что порядок пользования определяется по соглашению, а при споре — судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ).

2.2. Конкурирующие позиции

Позиция А. Право вселения производно от права собственности и не зависит от воли второго собственника. Собственник 2/3 не вправе в одностороннем порядке запретить заявительнице доступ в квартиру; он может лишь требовать определения порядка пользования.

Позиция Б. Если помещение физически не позволяет выделить изолированную часть, соразмерную 1/6 доли (например, однокомнатная квартира либо доля меньше самой малой комнаты), то право пользования «в натуре» может быть не реализуемо, и суд по требованию другого сособственника вправе решать вопрос о компенсации (п. 2 ст. 247 ГК РФ). Эта позиция не лишает заявительницу права собственности, но может **ограничить реальное проживание** конкретной изолированной частью.

Практический вывод. Всерьёз войти и проживать заявительница вправе как собственник; но объём конкретного пользования (какая именно часть/комната) зависит либо от соглашения, либо от решения суда.

Раздел 3. Регистрация по месту жительства

3.1. Общее правило

Регистрация по месту жительства производится в жилом помещении, в котором гражданин постоянно или преимущественно проживает (ст. 2, 3, 6, 7 Закона РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства...»; Правила регистрации, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713). Основанием для вселения, а значит, и для регистрации, является документ, подтверждающий право (в данном случае — выписка из ЕГРН о праве собственности на 1/6 доли, п. 16 Правил № 713; Административный регламент, утв. приказом МВД России от 31.12.2017 № 984).

3.2. Согласие других собственников

Регистрация собственника в принадлежащем ему жилом помещении **не требует согласия** других собственников. Требование получать такое согласие или судебное решение о признании права пользования для собственника законом не установлено. Регистрация носит уведомительный (заявительный) характер и не заменяет право собственности.

3.3. Конкурирующие позиции

Позиция А. Как собственник заявительница регистрируется по месту жительства беспрепятственно; отказ органа регистрации может быть обжалован.

Позиция Б. Другие сособственники иногда оспаривают регистрацию, ссылаясь на отсутствие соглашения о порядке пользования. Однако суды, как правило, исходят из того, что собственник регистрируется на основании своего вещного права, а не производного права пользования, и согласие совладельцев не требуется.

Практический вывод. Заявительница вправе зарегистрироваться по адресу квартиры на основании выписки из ЕГРН. Основной практический риск — не отказ, а фактический конфликт с совладельцем (попытки воспрепятствования доступу), который разрешается в судебном порядке.

Раздел 4. Может ли собственник 2/3 препятствовать проживанию через суд

4.1. Какими способами он может это делать

1. **Иск об определении порядка пользования** (п. 1 ст. 247 ГК РФ). Это его законное право. Суд, рассматривая такой иск, обязан учесть интересы **всех** собственников, включая заявительницу.
2. **Негаторный иск / иск об устранении препятствий** (ст. 304 ГК РФ) — если заявительница, по его мнению, создаёт препятствия в пользовании.
3. **Иск о принудительном выкупе доли** (п. 4 ст. 252 ГК РФ) — если её доля будет признана незначительной и она не имеет существенного интереса в использовании общего имущества. Это теоретически возможно, но для 1/6 доли маловероятно.
4. **Иск о признании утратившей право пользования / выселении** — маловероятен, поскольку она собственник; такие иски уместны против пользователей, а не совладельцев.

4.2. Что решит суд по иску об определении порядка пользования

- Суд выделит каждому собственнику часть, соразмерную его доле, если это технически возможно (п. 2 ст. 247 ГК РФ; разъяснения содержатся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах, возникших в практике рассмотрения судами споров о выделе доли... и об определении порядка пользования домом»).
- Если выделить соразмерную изолированную часть невозможно, участник вправе требовать **компенсации** от других участников (п. 2 ст. 247 ГК РФ).
- Принципиально важно: суд **не может обязать** собственника принять денежную компенсацию вместо предоставления пользования, если он возражает, — на это прямо указано в постановлении Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П. То есть 2/3-собственник не вправе «откупиться» от заявительницы против её воли, чтобы не пускать её жить.

4.3. Конкурирующие позиции

Позиция А (в пользу заявительницы). Собственник 2/3 не может добиться выселения совладельца; при наличии изолированной комнаты, соразмерной долям 1/6 + 1/6, суд, скорее всего, предоставит её группе 1/6-собственников в пользование (с учётом сложившегося порядка и интересов всех).

Позиция Б (в пользу 2/3-собственника). Если квартира малогабаритна и доля 1/6 не «дотягивает» до отдельной комнаты, суд может отказать в предоставлении изолированной части и ограничиться компенсацией, а проживание сделает фактически затруднительным. Также суды учитывают, кто реально нуждается в жилье и имеет ли заявительница иное жильё.

4.4. Значение того, что 2/3-собственник «никогда не вселялся и не регистрировался»

Это **важный фактический довод в пользу заявительницы**: совладелец, который сам не пользуется помещением и не имеет в нём существенного интереса, слабее аргументирует необходимость ограничить проживание использующего совладельца. Однако сам по себе этот факт **не лишает его права собственности** и права участвовать в определении порядка пользования.

Практический вывод. Помешать проживанию полностью собственник 2/3 не сможет, но может инициировать определение порядка пользования, по итогам которого заявительнице, возможно, достанется не отдельная комната, а лишь компенсация. Наиболее реалистичный сценарий — суд закрепит за группой 1/6-сособственников конкретную комнату, если она соразмерна.

Раздел 5. Могут ли два сособственника по 1/6 проживать в одной комнате

5.1. Отсутствие запрета

Закон не запрещает двум сособственникам (даже не состоящим в родстве) совместно пользоваться одной комнатой: они вправе по взаимному согласию определить, что занимают одну изолированную комнату вдвоём, — это форма соглашения о порядке пользования (п. 1 ст. 247 ГК РФ). Родственные отношения в данном случае значения не имеют: как совладельцы они равны.

5.2. Если порядок пользования определяется судом

- Суд распределяет изолированные комнаты между сособственниками. Теоретически он может закрепить одну комнату за обоими 1/6-сособственниками совместно, а другую — за собственником 2/3.
- Однако суды чаще склонны закреплять конкретные комнаты **индивидуально**, ориентируясь на соразмерность долей. Совместное

пользование одной комнатой возможно, если стороны об этом заявят единым требованием, а площадь комнаты позволяет.

- Если комната, соразмерная $1/6 + 1/6 = 1/3$, отсутствует, суд может отказать в её предоставлении и ограничиться компенсацией (см. раздел 4).

5.3. Конкурирующие позиции

Позиция А. Два 1/6-совладельца вправе совместно занять одну комнату, если заявят об этом; суд может это учесть, так как это соответствует их совокупной доле (1/3).

Позиция Б. Если квартира позволяет выделить каждому 1/6-сособственнику отдельную комнату меньшего размера, либо если совместное проживание нарушает интересы 2/3-собственника, суд может распределить помещения иначе; совместное пользование одной комнатой — не автоматическое право, а результат соглашения или усмотрения суда.

Практический вывод. Проживать в одной комнате вдвоём заявительница и даритель **могут — по соглашению**; при судебном споре это возможно, если они выступят с единой позицией и площадь комнаты соразмерна их совокупным долям (1/3). Гарантировать такой исход заранее нельзя — это зависит от планировки и усмотрения суда.

Раздел 6. Регистрация и проживание несовершеннолетнего ребёнка

6.1. Регистрация ребёнка

Место жительства несовершеннолетнего определяется местом жительства его законных представителей (п. 1 ст. 20 ГК РФ; ст. 63, 65 СК РФ, п. 3 ст. 65 СК РФ). Ребёнок регистрируется по месту жительства родителя-собственника на основании его права и свидетельства о рождении. Регистрация несовершеннолетнего по месту жительства родителя **не требует согласия** других сособственников (Правила № 713; приказ МВД России № 984).

6.2. Право ребёнка пользоваться помещением

Право ребёнка производно от права родителя-собственника (по аналогии со ст. 31 ЖК РФ — как члена семьи собственника). Собственник 2/3 не вправе возражать против проживания несовершеннолетнего ребёнка с матерью-сособственницей, поскольку ребёнок реализует право родителя.

6.3. Конкурирующие позиции

Позиция А. Регистрация и проживание ребёнка с матерью-сособственницей правомерны и не зависят от согласия совладельцев.

Позиция Б. Если судом будет определён порядок пользования и заявительнице предоставлена часть, не допускающая проживания с ребёнком, либо если ребёнок не является сыном/дочерью второго собственника и совместное проживание нарушает его права, — возникает спор о конкретном объёме пользования. Родство ребёнка с другим собственником в этой ситуации не требуется, поскольку право производно от права матери.

Практический вывод. Зарегистрировать ребёнка и проживать с ним заявительница вправе как сособственник; согласие 2/3-собственника не требуется, но конкретное место (комната) может быть предметом судебного спора.

Раздел 7. Чем это грозит (риски)

1. **Иск об определении порядка пользования.** Наиболее вероятный сценарий: собственник 2/3 подаёт в суд. Если квартира не позволяет выделить изолированную часть, соразмерную 1/6, заявительнице может быть отказано в предоставлении комнаты с назначением компенсации (п. 2 ст. 247 ГК РФ).
2. **Иск о принудительном выкупе доли (п. 4 ст. 252 ГК РФ).** Если 1/6 будет признана незначительной, а заявительница — не имеющей существенного интереса в использовании, суд может обязать других собственников выплатить ей компенсацию и лишить её доли. Для 1/6 доли риск невысок, но он существует; существенный интерес подтверждается именно фактом вселения и проживания.
3. **Возобновление исполнительного производства по старому решению.** Если выселение не окончено, приставы могут активизироваться; во избежание этого — заявление о прекращении исполнительного производства (ст. 43 Закона № 229-ФЗ).
4. **Расходы по содержанию.** Собственник несёт бремя содержания своего имущества (ст. 210 ГК РФ), участвует в расходах на содержание и ремонт соразмерно доле (ст. 249 ГК РФ), оплачивает коммунальные услуги (ч. 3 ст. 30 ЖК РФ). Даже если заявительница не будет проживать, обязанность по взносам на капитальный ремонт и содержанию сохраняется.
5. **Конфликт с совладельцем.** Возможны попытки воспрепятствования доступу, смены замков и т.п.; такие действия преодолеваются негативным иском (ст. 304 ГК РФ).

-
- 6. Взаимодействие с дарителем (1/6).** Поскольку даритель сохранил 1/6, он — союзник в вопросе проживания; однако соглашением между ними порядок пользования может быть закреплён заранее, чтобы усилить позицию в суде.
-

Практические выводы по каждой версии

- **По вселению.** Заявительница вправе вселиться и проживать как сособственник (ст. 209, 288 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ); прежнее решение о выселении, основанное на ч. 4 ст. 31 ЖК РФ, к её новому статусу не применяется. При незавершённом исполнительном производстве — ставить вопрос о его прекращении (ст. 43 Закона № 229-ФЗ).
 - **По регистрации.** Регистрация по месту жительства собственника производится на основании выписки из ЕГРН и не требует согласия других собственников (Закон № 5242-1, Правила № 713).
 - **По иску 2/3-собственника.** Он может инициировать определение порядка пользования (п. 1 ст. 247 ГК РФ), но не вправе в одностороннем порядке запретить проживание; компенсация без согласия заявительницы недопустима (Постановление КС РФ от 08.06.2010 № 13-П). Риск — отказ в предоставлении соразмерной изолированной части при малогабаритном жилье.
 - **По совместному проживанию в одной комнате.** Двое 1/6-сособственников вправе проживать в одной комнате по соглашению; при судебном споре это возможно при единой позиции и соразмерности комнаты их совокупной доле (1/3).
 - **По ребёнку.** Ребёнок регистрируется и проживает с матерью-сособственницей без согласия других собственников (п. 1 ст. 20 ГК РФ, ст. 63, 65 СК РФ).
 - **По рискам.** Основные — определение порядка пользования не в пользу заявительницы и (теоретически) принудительный выкуп незначительной доли (п. 4 ст. 252 ГК РФ); для их снижения важно реально вселиться и пользоваться, подтверждая существенный интерес. Дополнительно — бремя содержания (ст. 210, 249 ГК РФ).
-

Список использованных нормативных источников и судебных актов

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 20, 131, 209, 223, 244, 246, 247, 249, 252, 288, 304.
-

2. Жилищный кодекс РФ: ст. 17, 30, 31 (в т.ч. ч. 4, 5).
3. Семейный кодекс РФ: ст. 63, 65.
4. Гражданский процессуальный кодекс РФ: гл. 42 (ст. 392), ст. 439.
5. Закон РФ от 25.06.1993 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации»: ст. 2, 3, 6, 7.
6. Правила регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учёта по месту пребывания и по месту жительства, утв. постановлением Правительства РФ от 17.07.1995 № 713 (п. 16).
7. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 4, 14.
8. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 43.
9. Приказ МВД России от 31.12.2017 № 984 (Административный регламент по регистрационному учёту).
10. Постановление Конституционного Суда РФ от 08.06.2010 № 13-П (о невозможности принудительной выплаты компенсации участнику долевой собственности без его согласия).
11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 (о выделе доли и определении порядка пользования домом).
12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 (о применении Жилищного кодекса РФ).
13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 (о применении положений части первой ГК РФ о вещных правах, разделе и выделе долей).

Примечание. В предоставленном правовом контексте присутствуют документы с явно нерелевантными реквизитами (например, распоряжения Президента РФ с текстом статей ЖК РФ, документы с датами 2026 г.), которые не могут рассматриваться как источники действующих норм; в разборе использованы подлинные нормы ГК РФ, ЖК РФ и действующие судебные акты.