

УДК: 347.234

DOI: 10.24411/2412-1657-2018-10005

## НЕЗНАЧИТЕЛЬНОСТЬ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ КАК ОСНОВАНИЕ ПРЕКРАЩЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

Н. А. Аблятипова, А. А. Кравцова

*В статье рассматриваются особенности незначительности доли в общей собственности как основания прекращения права собственности. Авторами проанализированы различные подходы к определению понятия незначительности доли в праве общей собственности, систематизированы материалы судебной практики и позиции Высших судов по критериям незначительности и наличию существенного интереса собственника. На основе проведенного исследования и анализа судебной практики сформулированы выводы и выявлены пути решения.*

**Ключевые слова:** право собственности, доля в праве общей собственности, незначительность доли, общая собственность, прекращение права собственности, денежная компенсация, существенный интерес.

Одним из оснований прекращения права собственности выступает незначительность доли в праве общей собственности. Положение абз. 2 п. 4 ст. 252 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ) регламентирует: «В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников выплатить ему компенсацию» [1]. При этом п. 5 ст. 252 ГК РФ устанавливает, что выплата компенсации такому лицу влечет для него прекращение права собственности. Отсутствие единообразия применения положений п. 4 ст. 252 ГК РФ в судебной практике и противоположные позиции в толковании данной правовой нормы высшими судами обуславливает актуальность данной работы.

Представляет интерес, какая доля может являться незначительной. Данная категория является оценочной, суд при рассмотрении конкретного дела, анализе фактических обстоятельств дела, на основании внутреннего убеждения судьи решает, относится ли доля к категории незначительной.

Спорный характер носит вопрос, может ли ставиться незначительность доли в зависимости от каких-либо показателей: минимального размера обеспеченности жильем, предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков. Например, при

---

*Аблятипова Наталья Айдеровна* — к.ю.н., доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин, Крымский филиал ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия», г. Симферополь, ve\_na2014@mail.ru

*Кравцова А. А.* — студентка, Крымский филиал ФГБОУВО «Российский государственный университет правосудия», г. Симферополь

разрешении судом спора о признании доли незначительной, отсутствии существенного интереса собственника такой доли и применении в данном отношении положений абз. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ, представитель ответчика опровергает аргументацию истца, ссылающегося на то, что доля является незначительной в силу того, что она в два раза меньше установленного государством минимального размера обеспеченности жильем. Он подчеркивает, что данный минимальный размер предусмотрен для иных правоотношений, «связанных с предоставлением гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, жилища на условиях договора найма». Гражданский кодекс и федеральные законы не предусматривают каких-либо ограничений для собственника, в части размеров доли, какой он владеет на праве собственности, в том числе в отношении доли в праве общей собственности на жилой дом. Суд рассматривает указанную долю в праве собственности на жилой дом как незначительную, а в отношении земельного участка ставит незначительность в зависимость от предельных минимальных и максимальных размеров земельных участков и сохранения ими своего целевого назначения [2].

Анализ судебной практики показывает, что незначительность доли имеет различные вариации. Рассмотрим соотношение долей истца и ответчика, где доля ответчика была признана незначительной. Судебной практике известны следующие примеры: 11/12 доли жилого дома (37, 6 кв.м.) и 1/12 доли дома (3,1 кв.м.) ответчика [3]; 4/6 долей жилого дома и 4/6 земельного участка истца и по 1/6 доли жилого дома и по 1/6 доли земельного участка, приходящихся на каждого из двух ответчиков, где размер жилой площади, приходящейся на долю истца, составляет 38,72 кв.м., на долю одного ответчика 9,68 кв.м., на двоих — 19,36 кв.м, в отношении земельного участка 4/6 доли истца соответствуют 1066,68 кв.м, 1/6 одного ответчика 266,67 кв.м, что на двоих ответчиков составляет 533,34 кв.м. (с учетом земли, расположенной под домом) [4]; 3/4 в праве общей долевой собственности на жилой дом истца и 1/4 доли (10,23 кв.м.) трех ответчиков, где на каждого из них приходится по 1/12 доли (3,41 кв.м) [5]; по 1/7 доли в праве собственности на квартиру на истца и третьих лиц и 1/28 доли (3,53 кв.м. общей площади и 2,35 кв.м. жилой) ответчика [6]. Как видно из приведенных четырех случаев, в трех из них площадь недвижимой вещи, приходящейся на незначительную долю в праве собственности, невелика и в среднем составляет приблизительно 3 кв.м. Однако во втором случае площадь на каждого из двух ответчиков составляла по 9,68 кв.м. в жилом доме и по 266,67 кв.м. земельного участка и, несмотря на то, что такая площадь не представляется небольшой, тем не менее, суд счел долю в праве собственности незначительной. Из этого следует, что денежная компенсация также будет отличаться.

Практика определения размера денежной компенсации при прекращении права собственности на незначительную долю также не лишена проблем. С течением времени рыночная стоимость доли в праве собственности может изменяться, что не всегда будет отвечать интересам собственника такой доли. Он подвержен риску того, что на момент возмездного приобретения доли в праве общей собственности им затрачено денежных средств существенно больше, чем предусмотрено к выплате в порядке компенсации на день рассмотрения дела судом. Кроме того, он не лишен возможности злоупотребления правом сособственника большей доли. Например, если на рынке сложится ситуация, когда ожидается, что в течение ближайших нескольких месяцев стоимость недвижимости возрастет (предположим, при изменении границ муниципальных образований, где

недвижимость, расположенная на земельных участках Московской области, станет частью города Москвы). В данной ситуации, если присуждение компенсации будет осуществлено до изменения границ муниципальных образований, интересы собственника незначительной доли будут существенно нарушены.

Важное значение при решении вопроса о прекращении права долевой собственности лица, являющегося собственником незначительной доли, имеет обстоятельство наличия или отсутствия существенного интереса в использовании общего имущества. Постановлением Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 в наличие существенного интереса положен критерий нуждаемости лица в использовании имущества «в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных, и т.д.» [7], который должен быть подтвержден представленными доказательствами.

В судебной практике, как правило, обоснования истца об отсутствии у собственника незначительной доли в праве общей собственности существенного интереса сводятся к следующему: ответчик не проживает в доме, не несет бремя содержания спорного имущества, имеет иное жилье в Российской Федерации или иной стране, не имеет своих личных вещей в доме, ответчик длительно отсутствует в спорном жилом помещении, не пользуется спорным имуществом по назначению [6; 8; 9; 10].

Однако такая аргументация может быть опровергнута доводами ответчика о том, что факт неиспользования им имущества не свидетельствует об отсутствии его заинтересованности в пользовании общим имуществом, ссылкой ответчика на ч.1 и ч.2 ст. 209 ГК РФ, намерением осуществить свои права в последующем [11]. Кроме того, суд, как правило, разрешает спор в пользу ответчика, при обосновании им своего существенного интереса такими обстоятельствами, как пожилой возраст, статус пенсионера, наличие хронических заболеваний, отсутствие постоянного дохода, утрата финансовой помощи вследствие смерти родственника, значительная материальная ценность доли в праве собственности для ответчика [8; 11].

Одним из способов обоснования наличия существенного интереса у ответчика — лица, обладающего незначительной долей в праве общей собственности, — в использовании общего имущества, является отсутствие самостоятельного права на пользование иным жилым помещением [2], отсутствие в собственности у лица иного жилого помещения [4; 12]. Вопрос о прекращении права собственности в данном случае во многом зависит от того, какой позиции придерживается суд при рассмотрении дела относительно возможности принудительного выкупа незначительной доли и не предъявления требования ответчиком о выделе доли.

Позиции высших судов по данному вопросу не совпадают. Конституционный Суд Российской Федерации занимает следующую позицию: положения о принудительной компенсации подлежат применению только при одновременном наличии всех условий, предусмотренных п. 4 ст. 252 ГК РФ, исключительно в случае, если лицо, которому принадлежит незначительная доля в праве общей собственности, заявляло требование о выделе своей доли. Даже если формально будут в наличии необходимые условия (невозможность выдела доли в натуре, незначительность доли, отсутствие существенного интереса), прекратить право собственности нельзя, поскольку закон «не предусматривает возможность заявления одним участником общей собственности требования о лишении

другого участника права на долю с выплатой ему компенсации» [13].

Верховный Суд Российской Федерации придерживается позиции, что положения п. 4 ст. 252 ГК РФ допустимо применять в исключительных случаях «и лишь в тех пределах, в каких это необходимо для восстановления нарушенных прав и законных интересов других участников долевой собственности» [14]. В судебной практике имел место случай, когда суды первой и апелляционной инстанции, как и Конституционный Суд РФ, исходили из того, что гражданское законодательство не предусматривает возможности лишения другого лица права собственности при незначительности его доли, поскольку ответчик не заявлял когда-либо требования о выделе ему его доли в натуре, однако при рассмотрении кассационной жалобы судебная коллегия Верховного Суда РФ заключила, что такие выводы судов первой инстанции и апелляционной инстанции «основаны на неправильном толковании норм материального и процессуального права» [15]. Различие позиций Верховного Суда РФ и Конституционного Суда РФ не способствуют единообразию применения норм права.

Вместе с этим позиции Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ по данному вопросу не оставались неизменными. Хрусталева А.В. отмечает следующие тенденции. Если в Определении Конституционного Суда в 2008 году строго подчеркивается принцип неприкосновенности собственности и защищаются интересы лица, которому принадлежит незначительная доля, то в Определениях 2009 и 2010 гг. наблюдается некоторое смягчение позиции Конституционного Суда, который определяет назначение п. 4 ст. 252 как достижение баланса интересов участников общей собственности. В свою очередь, Верховный Суд РФ в 2006 г. занял позицию, что субъектный состав лиц, на которых распространяется возможность использования положений, предусмотренных п. 4 ст. 252, не исчерпывается собственником незначительной доли, в равной мере применима и в отношении остальных сосособственников. В 2010 г. Верховный Суд РФ в своем Определении высказался о запрете принудительного выкупа и его позиция была сходна с позицией Конституционного Суда РФ 2008 г. Однако, в последующем, Верховный Суд придерживается позиции 2006 года [16].

В свете того, что высшие суды не выработали единой позиции по данному вопросу, решения судов общей юрисдикции различаются при рассмотрении конкретного дела, выбора какой позиции придерживаться, допустимо ли прекратить право собственности лица, которому принадлежит незначительная доля, при отсутствии волеизъявления такого лица на выдел доли, остается на усмотрение суда.

Исходя из вышеизложенного, можно сделать следующие выводы. Несмотря на то, что различие в позициях Конституционного Суда РФ и Верховного Суда РФ не позволяет достичь единообразия в применении судами положений п. 4 ст. 252 ГК РФ, представляется, что в силу многообразия жизненных обстоятельств, их сложности и непредсказуемости трудно выработать единое правило применения, рассмотренных положений. Категории незначительность и существенный интерес носят оценочный характер. Крайне важно детально исследовать обстоятельства каждого конкретного дела и, исходя из принципов разумности и справедливости, обеспечивать баланс интересов как лица, которое обладает незначительной долей, так и лица, которое обладает большей долей. Ключевую роль при рассмотрении данного вопроса должно играть наличие

существенного интереса, который должен выражаться еще и в том, если для лица, которому принадлежит незначительная доля, указанный объект недвижимости является единственным жилым помещением, что объясняется тем, что неприкосновенность жилища представляет собой конституционную ценность. Тем не менее, отсутствие единых критериев при определении незначительности доли собственника может привести к неправильному толкованию норм права, нарушить права и интересы собственников, что говорит о необходимости дальнейших исследований, анализа материалов судебной практики и совершенствования законодательства по данной проблематике.

### Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Российская газета, № 238-239, 08.12.1994.
2. Решение № 2-315/2017 2-315/2017~М-318/2017 М-318/2017 от 5 октября 2017 г. по делу № 2-315/2017 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/qLLC3GtkchZJ/>
3. Решение № 2-2183/2017 2-2183/2017~М-2018/2017 М-2018/2017 от 14 ноября 2017 г. по делу № 2-2183/2017 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/Zegh9rTaTtQB/> (дата обращения: 28.04.2018)
4. Решение № 2-1320/2017 2-1320/2017~М-377/2017 М-377/2017 от 10 ноября 2017 г. по делу № 2-1320/2017 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/7Ym8dAlhq7rP/> (дата обращения: 28.04.2018)
5. Решение № 2-2035/2017 2-2035/2017~М-1767/2017 М-1767/2017 от 18 октября 2017 г. по делу № 2-2035/2017 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/rj3l76PafAlK/> (дата обращения: 28.04.2018)
6. Решение № 2-3317/2017 2-3317/2017~М-2931/2017 М-2931/2017 от 11 октября 2017 г. по делу № 2-3317/2017 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/eXJ9SkgiWogw/>
7. Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 (ред. от 24.03.2016) «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru>
8. Решение № 2-1390/2017 2-1390/2017~М-805/2017 М-805/2017 от 27 сентября 2017 г. по делу № 2-1390/2017 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/1YLoBvKHRUVv/>
9. Решение № 2-1390/2017 2-1390/2017~М-805/2017 М-805/2017 от 27 сентября 2017 г. по делу № 2-1390/2017 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/1YLoBvKHRUVv/>
10. Решение № 2-199/2016 2-3/2017 2-3/2017(2-199/2016;)~М-193/2016 М-193/2016 от 18 октября 2017 г. по делу № 2-199/2016 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/bewNYoNCVLVr/>
11. Решение № 2-3450/2017 от 9 октября 2017 г. по делу № 2-3450/2017 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/uXrBz71tw3bK/>
12. Решение № 2-5500/2017 2-5500/2017~М-5059/2017 М-5059/2017 от 15 ноября 2017 г. по делу № 2-5500/2017 [Электронный ресурс]. — Режим доступа:

<http://sudact.ru/regular/doc/qFP1sgVDK6Y2/>

13. Решение № 2-3206/2014 от 19 июня 2014 г. [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://sudact.ru/regular/doc/S45uQ45Voqrw/>

14. Определение Конституционного Суда РФ от 07.02.2008 N 242-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Сангаджиева Анатолия Анатольевича и Сидорова Олега Анатольевича на нарушение их конституционных прав абзацем вторым пункта 4 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

15. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 20.12.2016) [[Электронный ресурс]. — Режим доступа: <http://www.consultant.ru>

16. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 апреля 2014 г. № 5-КГ14-1 по делу № 2-2310/13 [Электронный ресурс]. — Режим доступа: [http://vsrf.ru/stor\\_pdf.php?id=588292](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=588292)

17. Хрусталева А.В. Принудительный выкуп незначительной доли в праве собственности в отечественной судебной практике // Закон. — 2013. — № 12. — С. 175-180.

## INSIGNIFICANT SHARE IN THE COMMON OWNERSHIP AS A BASIS FOR TERMINATION OF THE RIGHT OF OWNERSHIP

**Ablyatipova N. A., Kravtsova A. A.**

*The article deals with the peculiarities of the insignificant share in the common property as the basis for the termination of the right of ownership. The authors analyze various approaches to the definition of the concept of insignificant share in the common property right, systematized materials of judicial practice and position of Higher courts on the criteria of insignificant and significant interest of the owner. On the basis of the conducted research and analysis of judicial practice the conclusions are formulated and the ways of decision are revealed.*

**Keywords:** *ownership, share in the right of common property, small share, common property, termination of ownership, monetary compensation, significant interest.*

\* *Ablyatipova N. A., Kravtsova A. A. — Russian State University of Justice, Crimean Branch, Simferopol*

### References

1. Grazhdanskiy kodeks Rossiyskoy Federatsii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 29.12.2017) // Rossiyskaya gazeta, № 238-239, 08.12.1994.
2. Reshenie № 2-315/2017 2-315/2017~M-318/2017 M-318/2017 ot 5 oktyabrya 2017 g. po delu № 2-315/2017 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/qLLC3GtchZJ/>
3. Reshenie № 2-2183/2017 2-2183/2017~M-2018/2017 M-2018/2017 ot 14 noyabrya 2017 g. po delu № 2-2183/2017 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/Zegh9rTaTtQB/> (data obrashcheniya: 28.04.2018)

4. Reshenie № 2-1320/2017 2-1320/2017~M-377/2017 M-377/2017 ot 10 noyabrya 2017 g. po delu № 2-1320/2017 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/7Ym8dAlhq7rP/> (data obrashcheniya: 28.04.2018)
5. Reshenie № 2-2035/2017 2-2035/2017~M-1767/2017 M-1767/2017 ot 18 oktyabrya 2017 g. po delu № 2-2035/2017 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/rj3l76PafAIK/> (data obrashcheniya: 28.04.2018)
6. Reshenie № 2-3317/2017 2-3317/2017~M-2931/2017 M-2931/2017 ot 11 oktyabrya 2017 g. po delu № 2-3317/2017 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/eXJ9SkgiWogw/>
7. Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF N 6, Plenuma VAS RF N 8 ot 01.07.1996 (red. ot 24.03.2016) «O nekotorykh voprosakh, svyazannykh s primeneniem chasti pervoy Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii» [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru>
8. Reshenie № 2-1390/2017 2-1390/2017~M-805/2017 M-805/2017 ot 27 sentyabrya 2017 g. po delu № 2-1390/2017 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/1YLoBvKHRUVv/>
9. Reshenie № 2-1390/2017 2-1390/2017~M-805/2017 M-805/2017 ot 27 sentyabrya 2017 g. po delu № 2-1390/2017 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/1YLoBvKHRUVv/>
10. Reshenie № 2-199/2016 2-3/2017 2-3/2017(2-199/2016;)~M-193/2016 M-193/2016 ot 18 oktyabrya 2017 g. po delu № 2-199/2016 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/bewNYoNCVlVr/>
11. Reshenie № 2-3450/2017 ot 9 oktyabrya 2017 g. po delu № 2-3450/2017 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/uXrBz71tw3bK/>
12. Reshenie № 2-5500/2017 2-5500/2017~M-5059/2017 M-5059/2017 ot 15 noyabrya 2017 g. po delu № 2-5500/2017 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/qFP1sgVdK6Y2/>
13. Reshenie № 2-3206/2014 ot 19 iyunya 2014 g. [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://sudact.ru/regular/doc/S45uQ45Voqrw/>
14. Opredelenie Konstitutsionnogo Suda RF ot 07.02.2008 N 242-O-O «Ob otkaze v prinyatii k rassmotreniyu zhaloby grazhdan Sangadzhieva Anatoliya Anatol'evicha i Sidorova Olega Anatol'evicha na narushenie ikh konstitutsionnykh prav abzatsem vtorym punkta 4 stat'i 252 Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii» [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru>
15. Obzor sudebnoy praktiki Verkhovnogo Suda Rossiyskoy Federatsii № 4 (2016) (utv. Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 20.12.2016) [[Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: <http://www.consultant.ru>
16. Opredelenie Verkhovnogo Suda Rossiyskoy Federatsii ot 8 aprelya 2014 g. № 5-KG14-1 po delu № 2-2310/13 [Elektronnyy resurs]. — Rezhim dostupa: [http://vsrf.ru/stor\\_pdf.php?id=588292](http://vsrf.ru/stor_pdf.php?id=588292)
17. Khrustaleva A.V. Prinuditel'nyy vykup neznachitel'noy doli v prave sobstvennosti v otechestvennoy sudebnoy praktike // Zakon. — 2013. — № 12. — S. 175-180.