

Правовой разбор: совместная продажа квартиры двумя собственниками и доказательственная сила этого факта

1. Краткая постановка вопроса

Ставится вопрос о том, может ли факт совместной продажи квартиры, принадлежавшей двум лицам по 1/2 доли в праве, с участием риелтора, рассматриваться как доказательство того, что один из собственников «продал с выгодой», то есть получил доход (экономическую выгоду) от сделки, — причём в условиях, когда ранее суд уже вынес решение, которым по кредитному требованию был применён срок исковой давности. Поскольку формулировка допускает несколько принципиально разных прочтений («выгода» как неосновательное обогащение перед вторым собственником; как объект НДФЛ; как доказательство платёжеспособности в кредитном/исполнительном/банкротном деле; как основание спора с риелтором), ниже каждая версия разобрана отдельно — с самостоятельным обоснованием, бременем доказывания и процессуальным выводом. Отдельно разобран вопрос о преюдициальном значении ранее вынесенного решения о применении исковой давности.

2. Карта толкований: что именно означает «продал с выгодой»

Термин «выгода» не является нормативным. В зависимости от того, в каком деле используется ссылка на совместную продажу, она попадает в одну из четырёх правовых рамок:

Версия	Правовая природа «выгоды»	Основные нормы
А	Получение одним собственником денег сверх причитающейся ему доли (нарушение порядка распределения выручки)	ст. 246, 247, 248, 1102, 1105, 1107 ГК РФ
В	Доход как объект налогообложения (экономическая выгода по НК РФ)	ст. 41, 208, 209, 210, 214.10, 217.1, 220, 228, 229 НК РФ

Версия	Правовая природа «выгоды»	Основные нормы
C	Доход как доказательство платёжеспособности/скрытых средств в кредитном, исполнительном или банкротном производстве	ст. 446 ГПК РФ, ст. 68, 69 ФЗ № 229-ФЗ, ст. 61.2, 213.25 ФЗ № 127-ФЗ
D	Выгода как основание спора с риелтором (вознаграждение, качество услуги, оспаривание сделки)	ст. 779, 971, 974, 1005, 1008 ГК РФ, Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1

Ниже — разбор по каждой версии, а в разделах 3–5 — общая доказательственная часть, которая работает для всех версий.

3. Раздел I. Доказательственное значение самого факта совместной продажи

3.1. Что объективно подтверждает совместная продажа

Совместная продажа (единый договор купли-продажи, в котором продавцами выступают оба сосособственника, либо два договора, совершённых одновременно и взаимосвязанно) подтверждает только следующее:

- **заключение сделки и её цену** — п. 1 ст. 549, ст. 550, п. 1 ст. 555 ГК РФ (цена — существенное условие договора продажи недвижимости);
- **переход права** — п. 1 ст. 551 ГК РФ, ст. 14, 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (запись в ЕГРН);
- **прекращение права общей долевой собственности** у обоих продавцов и возникновение права у покупателя;
- **факт привлечения риелтора**, если это следует из отдельного договора (ст. 779, 971, 1005 ГК РФ).

Косвенно совместный характер сделки подтверждается **отсутствием документов об извещении сосособственников**, предусмотренных ч. 4 ст. 42 Закона № 218-ФЗ: если бы один из них продавал именно долю постороннему лицу, к заявлению о регистрации прилагались бы доказательства извещения (либо отказ от покупки), а при числе участников свыше двадцати — извещение на официальном сайте (ч. 4.1 ст. 42). Отсутствие таких документов в регистрационном деле — самостоятельный доказательственный признак того, что продавался **объект целиком двумя собственниками**, а не доля одного из них, и преимущественное право по ст. 250 ГК РФ не затрагивалось.

3.2. Относимость (ст. 59 ГПК РФ, ст. 67 АПК РФ)

Факт совместной продажи **относим** к любой из версий А-С, поскольку он входит в предмет доказывания: - по версии А — как основание возникновения денежного требования (ст. 1102 ГК РФ); - по версии В — как основание возникновения объекта налогообложения (подп. 5 п. 1 ст. 208 НК РФ); - по версии С — как обстоятельство, характеризующее имущественное положение должника.

Порок относимости возникает только при попытке использовать этот факт **вне связи с предметом спора** — например, для характеристики личности стороны или для обоснования недобросовестности (ст. 10 ГК РФ) без указания на конкретное правоотношение.

3.3. Допустимость (ст. 60 ГПК РФ, ст. 68 АПК РФ)

Здесь ключевое ограничение: **передача денежных средств по сделке с недвижимостью не может доказываться свидетельскими показаниями** — п. 1 ст. 162 ГК РФ (несоблюдение простой письменной формы лишает права ссылаться на свидетелей, но не лишает права представлять письменные и иные доказательства). Допустимыми доказательствами расчётов являются:

- расписка продавца о получении денег (ст. 408 ГК РФ — исполнение обязательства);
- платёжные поручения, банковские выписки (ст. 486 ГК РФ);
- аккредитив (ст. 867–873 ГК РФ) и счёт эскроу (ст. 860.7–860.10, 926.1 ГК РФ) с указанием бенефициара и условий раскрытия;
- передаточный акт (п. 1 ст. 556 ГК РФ), если в нём отражены расчёты;
- документы нотариуса (депонирование, удостоверение соглашения).

Показания риелтора как свидетеля (ст. 69 ГПК РФ) допустимы в части **обстоятельств оказания услуг** (кто заказывал услугу, кто вёл переговоры, кто присутствовал при расчётах), но не вместо письменных доказательств самой передачи денег. Практический риск: попытка закрыть свидетельскими показаниями риелтора факт получения денег конкретным собственником почти гарантированно приведёт к возражению о недопустимости по ст. 60 ГПК РФ и п. 1 ст. 162 ГК РФ.

3.4. Достаточность: чего факт совместной продажи не доказывает

Даже полный комплект документов по сделке **не подтверждает автоматически**:

1. **Кто фактически получил деньги.** Цена в договоре (ст. 555 ГК РФ) — это согласованное условие, а не доказательство получения средств конкретным лицом. Если расчёты шли через один счёт, ячейку или эскроу с одним бенефициаром, получателем презюмируется именно это лицо; факт последующей передачи части суммы второму собственнику доказывается отдельно.
2. **Наличие «выгоды» в экономическом смысле.** Выгода = доход минус расходы. Без сведений о цене приобретения (договор приватизации, договор купли-продажи, свидетельство о наследстве, договор участия в долевом строительстве), о расходах на ремонт, на погашение ипотеки, на вознаграждение риелтора — утверждение о «продаже с выгодой» остаётся оценочным.
3. **Намерение одного из собственников обогатиться за счёт другого.** Для версии А требуется доказать не только получение всей суммы, но и отсутствие соглашения об ином распределении (п. 1 ст. 248 ГК РФ прямо допускает «иное» соглашение).

3.5. Специфическая роль риелтора

Отношения с риелтором регулируются главой 39 ГК РФ (возмездное оказание услуг) и/или главой 49 ГК РФ (поручение/агентский договор — ст. 1005, 1008 ГК РФ); специального закона о риелторской деятельности в Российской Федерации не принято, а Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 применяется в части прав потребителя. Доказательно значимы:

- **кто является заказчиком** по договору с риелтором (один собственник или оба) — это указывает на модель распределения результата;
- **кто и из каких средств платил вознаграждение** — влияет на расчёт «выгоды» (расходы по версии В и по версии А);
- **кому риелтор передавал документы и денежные средства**, велись ли расчёты через него;
- **переписка и отчёты риелтора** — письменные доказательства (ст. 71 ГПК РФ), допустимые при подтверждении авторства.

3.6. Вывод по разделу I

Совместная продажа с участием риелтора — **относимое и допустимое доказательство факта сделки, её цены и перехода права, но недостаточное для вывода о получении конкретным собственником дохода (выгоды)**. Как самостоятельное доказательство «продажи с выгодой» этот факт работает только при наличии дополнительных письменных доказательств о расчётах и (для версии В) при отсутствии оснований освобождения от налогообложения.

4. Раздел II. Версия А: «выгода» как неосновательное обогащение перед вторым собственником

4.1. Квалификация требования

Если один собственник получил всю выручку и не передал другому причитающуюся часть, требование квалифицируется как **неосновательное обогащение** (ст. 1102, 1105, 1107 ГК РФ) либо как требование о распределении доходов от общего имущества (ст. 248 ГК РФ). Здесь существует **конкурирующая правовая позиция о применимости ст. 248 ГК РФ**, которую необходимо изложить прямо.

Позиция 1 (узкое толкование ст. 248 ГК РФ). Статья 248 ГК РФ говорит о плодах, продукции и доходах **от использования** имущества (арендная плата, проценты, урожай), но не о выручке от **отчуждения** самой вещи: продажа прекращает право собственности и не является «использованием». Следовательно, выручка от продажи распределяется не по ст. 248, а по соглашению собственников (п. 1 ст. 246 ГК РФ — распоряжение по соглашению всех), а при отсутствии соглашения — по правилам о неосновательном обогащении, если один получил больше, чем ему причиталось.

Позиция 2 (широкое толкование). Статья 248 ГК РФ закрепляет общий принцип долевой собственности — соразмерность распределения долям, «если иное не предусмотрено соглашением». Этот принцип применим и к выручке от продажи общего имущества, поскольку иное противоречило бы существу долевой собственности (ст. 1, п. 2 ст. 6 ГК РФ — аналогия).

Практическое следствие: обе позиции приводят к **одному и тому же результату по умолчанию** (пропорционально долям — 1/2 каждому), но различаются: (а) квалификацией иска и (б) распределением бремени доказывания. При позиции 1 истец должен доказать факт обогащения

ответчика за его счёт; при позиции 2 достаточно установить получение выручки одним лицом и отсутствие соглашения об ином распределении.

4.2. Бремя доказывания

- Истец (второй сосособственник) доказывает: факт продажи (договор, ЕГРН), цену, получение денег ответчиком (расписка, выписка, эскроу), отсутствие передачи ему причитающейся части (ст. 56 ГК РФ, ст. 65 АПК РФ).
- Ответчик, ссылающийся на **соглашение об ином распределении** (п. 1 ст. 248 ГК РФ) или на **передачу части средств**, доказывает эти обстоятельства — письменными доказательствами (п. 1 ст. 162 ГК РФ).
- Ссылка на общие разъяснения о неосновательном обогащении: Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении».

4.3. Проценты и сроки

На сумму неосновательного обогащения начисляются проценты по ст. 395 ГК РФ с момента, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения средств (п. 2 ст. 1107 ГК РФ, п. 2 ст. 1105 ГК РФ). Общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), течение — с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права (п. 1 ст. 200 ГК РФ).

Особый случай — бывшие супруги. Если сосособственники состояли в браке и имущество было совместным, а затем произведён раздел с определением долей, применяется трёхлетний срок, установленный п. 7 ст. 38 СК РФ для требований о разделе общего имущества супругов, брак которых расторгнут; срок исчисляется не с даты расторжения брака, а с момента, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права (п. 19 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15). Если же доли были определены соглашением и имущество стало долевой (а не совместной) собственностью, действует общий режим ст. 196, 200 ГК РФ. Дополнительно: если доля была личным имуществом супруга (ст. 36 СК РФ), второй супруг вообще не вправе претендовать на выручку от её продажи.

4.4. Вывод по версии А

Совместная продажа с риелтором — **необходимое, но недостаточное** доказательство. Для удовлетворения требования нужно доказать **получение денег конкретным лицом и отсутствие соглашения об ином распределении**. Сам по себе факт продажи с риелтором обосновывает лишь

вывод о том, что выручка подлежала распределению, но не вывод о том, что ответчик «продал с выгодой» и присвоил чужое. Наиболее уязвимое место такой позиции — отсутствие письменных доказательств расчётов между собственниками.

5. Раздел III. Версия В: «выгода» как доход, облагаемый НДФЛ

5.1. Понятие дохода

Доходом признаётся экономическая выгода в денежной или натуральной форме, учитываемая в случае возможности её оценки и в той мере, в которой такую выгоду можно оценить (ст. 41 НК РФ). Доходы от реализации недвижимого имущества, находящегося в Российской Федерации, относятся к доходам от источников в РФ (подп. 5 п. 1 ст. 208 НК РФ) и образуют объект налогообложения для налоговых резидентов (ст. 209 НК РФ); налоговая база — денежное выражение доходов (п. 1 ст. 210 НК РФ).

5.2. Как определяется доход при продаже доли

Ключевое отличие налоговой версии от версии А: **налоговый орган исходит из цены сделки, а не из фактического распределения денег**. Правила таковы:

- доходом признаётся цена, указанная в договоре, но не ниже кадастровой стоимости объекта, умноженной на понижающий коэффициент 0,7 (п. 2 ст. 214.10 НК РФ);
- вместо вычета, предусмотренного подп. 1 п. 1 ст. 220 НК РФ, налогоплательщик вправе уменьшить доход на документально подтверждённые расходы на приобретение доли (п. 2 ст. 220 НК РФ);
- при реализации имущества, находящегося в общей долевой собственности, размер имущественного вычета распределяется между совладельцами **пропорционально их долям** либо по договорённости между ними (п. 3 ст. 220 НК РФ; для совместной собственности — по договорённости);
- особое правило действует для доли, приобретённой с использованием средств материнского (семейного) капитала (ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ): доход уменьшается на расходы пропорционально доле налогоплательщика при соблюдении условий, перечисленных в ст. 220 НК РФ.

5.3. Когда дохода (выгоды) нет вовсе

Если доля находилась в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения, доход от продажи освобождается от налогообложения (ст. 217.1 НК РФ, п. 17.1 ст. 217 НК РФ). По общему правилу срок составляет пять лет, но сокращается до трёх лет в случаях, прямо перечисленных в ст. 217.1 НК РФ (в частности, имущество получено в порядке наследования или по договору дарения от члена семьи, в результате приватизации, по договору пожизненного содержания с иждивением, а также если объект является единственным жильём либо в семье есть дети). **Отсюда важный практический вывод:** при владении долей свыше минимального срока «выгода» в налоговом смысле отсутствует независимо от разницы между ценой покупки и продажи, и ссылка на совместную продажу как на доказательство получения дохода несостоятельна.

5.4. Процедурные последствия

При получении дохода от продажи имущества налогоплательщик исчисляет налог самостоятельно (подп. 2 п. 1 ст. 228 НК РФ) и представляет декларацию по форме 3-НДФЛ в срок не позднее 30 апреля года, следующего за истёкшим налоговым периодом (ст. 229 НК РФ). Непредставление декларации и неуплата налога влекут ответственность по ст. 119, 122 НК РФ. При этом **каждый собственник декларирует доход в размере своей доли в цене сделки**; распределение фактически полученных средств между ними для налоговых целей значения не имеет — это сфера гражданско-правовых расчётов (версия А).

5.5. Вывод по версии В

Совместная продажа с риелтором **является достаточным доказательством получения дохода каждым собственником в размере его доли в цене сделки** — при условии, что: (а) минимальный срок владения не истёк (ст. 217.1 НК РФ), (б) цена не ниже кадастровой стоимости $\times 0,7$ (п. 2 ст. 214.10 НК РФ). Распределение денег между собственниками и участие риелтора на налоговую квалификацию не влияют. Здесь «выгода» доказывается **проще всего** — именно потому, что закон связывает доход с ценой сделки, а не с фактическим движением средств.

6. Раздел IV. Версия С: доход как доказательство платёжеспособности в кредитном, исполнительном или банкротном деле

6.1. Что доказывает и что не доказывает факт продажи

Для кредитора факт продажи квартиры собственником подтверждает **однократное поступление денежных средств** и дату их поступления. Он **не подтверждает**:

- сохранение этих средств к моменту взыскания (деньги могли быть израсходованы, в том числе на приобретение иного жилья);
- сокрытие имущества — для этого требуются доказательства недобросовестных действий (ст. 10 ГК РФ, ст. 68, 69 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»);
- наличие оснований для оспаривания сделки в банкротстве — для этого необходимо доказать неравноценное встречное исполнение или причинение вреда кредиторам (ст. 61.2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»), а также формирование конкурсной массы (ст. 213.25 того же Закона).

6.2. Исполнительский иммунитет

Если продавалось единственное жильё (или средства от его продажи были направлены на приобретение единственного жилья), действует исполнительский иммунитет (ч. 1 ст. 446 ГПК РФ). Конституционный Суд РФ сформулировал подход, при котором иммунитет не является абсолютным и подлежит оценке с учётом существа обязательства и характеристик жилья (Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П; см. также Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П). Практический смысл для нашей темы: **факт получения дохода от продажи жилья сам по себе не превращает эти средства в объект взыскания**, если доказано их целевое использование на приобретение замещающего жилья.

6.3. Вывод по версии С

Совместная продажа с риелтором — **относимое, но слабое** доказательство: она устанавливает разовое поступление средств, но не подтверждает ни их сохранение, ни сокрытие, ни умысел должника. Для целей исполнительного производства и банкротства требуются дополнительно: выписки по счетам, сведения о расходовании средств, данные о приобретении иного имущества.

7. Раздел V. Версия D: спор с риелтором

Если вопрос возникает в споре о вознаграждении риелтора или о качестве услуги, факт совместной продажи подтверждает **достижение результата** (объект продан), но не подтверждает **объём и качество оказанных услуг**, а также то, кто именно является заказчиком и плательщиком (ст. 779, 971, 974, 1005, 1008 ГК РФ; Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 — в части прав потребителя, если заказчик — гражданин). Объём вознаграждения определяется договором; при отсутствии согласованного размера применяется правило п. 3 ст. 424 ГК РФ. Доказательственное значение совместной продажи здесь ограничено: она не подтверждает ни «выгоду» продавца, ни обоснованность конкретной суммы вознаграждения.

8. Раздел VI. Преюдиция ранее вынесенного решения о применении исковой давности по кредитному требованию

8.1. Что именно становится преюдициальным

Обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда и не доказываются вновь (ч. 2 ст. 61 ГПК РФ; для арбитражных споров — ч. 2 ст. 69 АПК РФ). Решение обязательно для всех и подлежит исполнению (ч. 2 ст. 209 ГПК РФ).

Однако преюдиция распространяется **только на обстоятельства, входившие в предмет доказывания по тому делу**, и только в отношении лиц, участвовавших в нём (ч. 2 ст. 61 ГПК РФ). Конституционный Суд РФ указал, что преюдиция имеет пределы: она не может распространяться на обстоятельства, которые не исследовались и не устанавливались судом, поскольку это нарушало бы право на судебную защиту и состязательность (Постановление Конституционного Суда РФ от 21.12.2011 № 30-П).

8.2. Две конкурирующие позиции о последствиях отказа по мотиву исковой давности

Позиция 1 (формальная). Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной, является **самостоятельным основанием** к вынесению решения об отказе в иске (п. 2 ст. 199 ГК РФ; п. 15 Постановления

Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»). Суд вправе ограничиться констатацией пропуска срока, не исследуя существо спора. При таком подходе решение **не создаёт преюдиции по фактическим обстоятельствам**, которые суд не устанавливал, — в том числе по вопросу о том, получал ли кто-либо доход от продажи квартиры.

Позиция 2 (широкая). Суды, как правило, устанавливают в мотивировочной части факт заключения кредитного договора и неисполнения обязательства, а затем отказывают по мотиву давности. В этой части обстоятельства считаются установленными и преюдициальными. Но и при таком подходе преюдиция **ограничена рамками кредитного правоотношения** и не охватывает обстоятельства продажи квартиры, распределения выручки и получения дохода — это иные юридические факты, не входившие в предмет доказывания по кредитному делу.

Практический вывод: обе позиции приводят к одному результату — **ранее вынесенное решение о применении исковой давности по кредитному требованию не препятствует доказыванию факта получения дохода от продажи квартиры в другом споре и не предрешает этот факт**. Одновременно оно не опровергает и наличие долга: истечение срока исковой давности не является основанием прекращения обязательства (п. 2 ст. 199 ГК РФ) — долг сохраняется как «натуральное» обязательство, но лишается судебной защиты.

8.3. Дополнительные процессуальные аспекты

- **Тождество иска.** Повторное обращение с тем же требованием между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям не допускается (п. 2 ч. 1 ст. 134 ГПК РФ; ст. 150 АПК РФ). Но требование о взыскании дохода от продажи квартиры и кредитное требование — разные предмет и основания, тождества нет.
- **Пересмотр по новым обстоятельствам.** Факт получения дохода, ставший известным позже, **не является новым обстоятельством** в смысле ст. 392 ГПК РФ — это новое доказательство, а пересмотр по новым обстоятельствам допускается только при наличии обстоятельств, прямо перечисленных в ч. 2 и ч. 3 ст. 392 ГПК РФ (в частности, существенных для дела обстоятельств, которые не были и не могли быть известны заявителю, — п. 1 ч. 2). Попытка «переоткрыть» кредитное дело через ссылку на продажу квартиры процессуально бесперспективна.

- **Восстановление срока** (ст. 112 ГПК РФ) и преюдиция не связаны: восстановление срока возможно только по уважительным причинам, а не по факту обнаружения имущества должника.

8.4. Вывод по разделу VI

Решение о применении исковой давности по кредитному требованию: 1) **не блокирует** доказывание получения дохода от продажи квартиры в другом деле; 2) **не предрешает** вопрос о наличии или отсутствии такого дохода; 3) **не создаёт** преюдиции для вывода о платёжеспособности или неплатёжеспособности стороны; 4) может иметь преюдициальное значение только в части обстоятельств, действительно входивших в предмет доказывания по кредитному спору (заключение договора, факт неисполнения), и только для лиц, участвовавших в деле.

9. Раздел VII. Практический алгоритм доказывания (что запрашивать и как)

1. **Документы по сделке:** договор купли-продажи с ценой (п. 1 ст. 555 ГК РФ), передаточный акт (п. 1 ст. 556 ГК РФ), выписка из ЕГРН (ст. 14, 15 Закона № 218-ФЗ), регистрационное дело — для проверки отсутствия извещений по ч. 4 ст. 42 Закона № 218-ФЗ.
2. **Документы о расчётах:** расписки, банковские выписки, договор счёта эскроу (ст. 860.7–860.10 ГК РФ) или аккредитива (ст. 867–873 ГК РФ) с указанием бенефициара и условий раскрытия; сведения о депонировании у нотариуса.
3. **Документы по приобретению:** договор приватизации, договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство, договор дарения, договор участия в долевом строительстве, кредитный договор и справка о погашении — для расчёта «выгоды» и минимального срока владения (ст. 217.1 НК РФ).
4. **Документы по риелтору:** договор (ст. 779, 971, 1005 ГК РФ), отчёт, переписка, платёжные документы по вознаграждению.
5. **Ходатайства:** об истребовании доказательств (ст. 57 ГПК РФ, ст. 66 АПК РФ), о назначении экспертизы (ст. 79 ГПК РФ) — при споре о рыночной стоимости, о размере расходов.
6. **Оценка доказательств** — по внутреннему убеждению суда (ст. 67 ГПК РФ, ст. 71 АПК РФ): факт совместной продажи оценивается в совокупности с документами о расчётах, а не изолированно.

10. Раздел VIII. Итоговые выводы по каждой версии

Версия	Доказательственное значение совместной продажи с риелтором	Что нужно доказать дополнительно	Итог
А. Неосновательное обогащение / распределение выручки	Относимое и допустимое, но недостаточное: подтверждает сделку и цену, не подтверждает получение денег конкретным лицом	Получение средств ответчиком; отсутствие соглашения об ином распределении (п. 1 ст. 248 ГК РФ)	Требование удовлетворимо только при наличии письменных доказательств расчётов; иначе — отказ
В. НДФЛ	Достаточное: доход определяется по цене сделки (п. 2 ст. 214.10 НК РФ) и доле	Проверка минимального срока владения (ст. 217.1 НК РФ); кадастровая стоимость $\times 0,7$	Доход презюмируется в размере доли в цене; распределение денег и риелтор значения не имеют
С. Кредитное/ исполнительное/ банкротное дело	Относимое, но слабое: подтверждает разовое поступление средств	Сохранение средств, сокрытие, недобросовестность; исполнительский иммунитет (ст. 446 ГПК РФ)	Сам по себе факт продажи не обосновывает взыскание или оспаривание сделки
Д. Спор с риелтором	Подтверждает результат, но не объём услуг и не «выгоду»	Договор, отчёт, расчёты по вознаграждению	Ограниченное доказательственное значение
Преюдиция решения о применении исковой давности	Не блокирует и не предрешает доказывание дохода в другом деле	—	Преюдиция ограничена предметом доказывания по кредитному спору (ч. 2 ст. 61 ГПК РФ, ч. 2 ст. 69 АПК РФ; Постановление КС РФ № 30-П)

Общий вывод. Факт совместной продажи квартиры двумя собственниками по 1/2 доли с участием риелтора сам по себе **не является доказательством того, что один из них «продал с выгодой»** в гражданско-правовом смысле: он подтверждает сделку, цену и переход права, но не движение денежных средств и не получение выгоды конкретным лицом. Достаточным этот факт становится только в налоговой версии (где закон связывает доход с ценой и долей) либо при наличии письменных доказательств расчётов. Ранее вынесенное решение о применении исковой давности по кредитному требованию **не препятствует** доказыванию факта получения дохода от продажи в другом споре: его преюдициальное значение ограничено обстоятельствами, входившими в предмет доказывания по кредитному делу, и лицами, участвовавшими в нём.

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): ст. 1, 6, 10, 128, 130, 131, 164, 196, 199, 200, 209, 244, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 301–305, 395, 407, 408.

Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая): ст. 424, 454, 456, 486, 549, 550, 551, 555, 556, 558, 779, 808, 860.7–860.10, 867–873, 926.1, 971, 974, 1005, 1008, 1048, 1102, 1103, 1105, 1107, 1109.

Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая): ст. 41, 105.3, 208, 209, 210, 214.10, 217, 217.1, 220, 228, 229; ст. 119, 122.

Семейный кодекс Российской Федерации: ст. 34, 35, 36, 38, 39.

Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 55, 56, 57, 59, 60, 61, 67, 69, 71, 79, 112, 134, 209, 220, 222, 392, 446.

Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации: ст. 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 150.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 15, 42 (в том числе ч. 4, 4.1, 4.2).

Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 68, 69.

Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 61.2, 213.25, 213.26.

Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»: ч. 4 ст. 10.

Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (в части, применимой к отношениям с риелтором-гражданином).

Судебные акты и разъяснения:

- Постановление Конституционного Суда РФ от 21.12.2011 № 30-П (пределы преюдиции).
- Постановление Конституционного Суда РФ от 14.05.2012 № 11-П (исполнительский иммунитет единственного жилья).
- Постановление Конституционного Суда РФ от 26.04.2021 № 15-П (исполнительский иммунитет применительно к единственному жилью).
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 05.11.1998 № 15 «О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака» (п. 19 — срок для требований о разделе общего имущества супругов).
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» (п. 1, 15).
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (общие разъяснения о долевой собственности и добросовестности).
- Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (проценты по ст. 395 ГК РФ).
- Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении».

Документ подготовлен для внутренней редакционной публикации. Он не является индивидуальной консультацией по конкретному делу: выводы зависят от фактических обстоятельств (дата приобретения долей, минимальный срок владения, порядок расчётов, наличие соглашения о распределении выручки, статус единственного жилья), которые в поставленном вопросе не раскрыты.
