

Принудительный или добровольный выкуп доли второго сосособственника: полный правовой разбор

1. Краткая постановка вопроса

Заявитель является собственником 1/2 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и расположенные на нём объекты недвижимости (два жилых дома, баня) в Калужской области; вторая 1/2 доля принадлежит сыну умершего сосособственника, проживающему в Республике Молдова, доли в натуре не выделены, границы пользования не определены. Требуется установить, какими правовыми средствами можно добиться того, чтобы второй сосособственник либо продал свою долю по реальной рыночной цене, либо получил за неё денежную компенсацию и прекратил своё участие в общей собственности. Ниже разобраны все существенные правовые версии: от добровольной сделки до принудительного выкупа по п. 4 ст. 252 ГК РФ и выдела доли в натуре, с указанием условий применения каждой, конкурирующих позиций судов и практического вывода.

2. Предварительный блок: юридическая квалификация и проверка титула

2.1. Применимый правовой режим

Речь идёт о **общей долевой собственности на недвижимое имущество**, а не о доле в уставном капитале. Это принципиально: преимущественное право покупки здесь регулируется **ст. 250 ГК РФ**, а не ст. 21 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». Нормы о долях в ООО (в том числе порядок извещения, сроки, «заранее определённая уставом цена», правила о непропорциональном приобретении) к данной ситуации **неприменимы** и не должны использоваться при подготовке документов.

Базовые нормы:

- **п. 1, 2 ст. 244 ГК РФ** — имущество, находящееся в собственности двух лиц, принадлежит им на праве общей собственности; общая собственность

на делимое имущество возникает в силу закона или договора, а при её возникновении предполагается долевой.

- **ст. 245 ГК РФ** — доли считаются равными, если иное не установлено законом или соглашением.
- **ст. 246 ГК РФ** — распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех участников; при этом **распоряжение своей долей** (её продажа, дарение) — это распоряжение собственника своим имуществом, для которого согласия других собственников не требуется (п. 2 ст. 209 ГК РФ, ст. 250 ГК РФ).
- **ст. 247 ГК РФ** — владение и пользование имуществом по соглашению, а при его отсутствии — в порядке, устанавливаемом судом.
- **ст. 252 ГК РФ** — раздел имущества и выдел доли.
- **ст. 250 ГК РФ** — преимущественное право покупки при продаже доли третьему лицу.

2.2. Три возможных структуры объектов (формулировка вопроса допускает несколько прочтений)

Версия А. Второму сособственнику принадлежит 1/2 доля **в праве на каждый объект** — на земельный участок, на дом № 1, на дом № 2 и на баню (наиболее вероятное прочтение из буквы вопроса). *Правовое следствие:* требуется единый подход — либо выкуп/компенсация по всем объектам сразу, либо раздел по каждому объекту отдельно, с учётом того, что каждое строение является самостоятельным объектом недвижимости и самостоятельным объектом прав (ст. 128, 130, 141.4 ГК РФ; ст. 1, 5, 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Версия Б. Дома и баня фактически представляют собой **единый объект** (жилой дом с пристройками) либо каждый из домов принадлежит конкретному лицу целиком, а общими являются только земельный участок и вспомогательные строения. *Правовое следствие:* предметом выкупа может быть только доля в земельном участке; по строениям спор следует вести как о признании права/разделе иного объекта, а идеальный сценарий «одному — дом, другому — дом» становится реальным без компенсации.

Версия В. Дома представляют собой **дом блокированной застройки** (две изолированные части с самостоятельными входами и инженерными системами) — с 30.12.2021 (Федеральный закон № 476-ФЗ) такие объекты прямо включены в перечень видов жилых помещений (**ст. 15, 16 ЖК РФ**). *Правовое следствие:* при наличии признаков блокированной застройки правильнее ставить вопрос не о выкупе, а о разделе дома и участка в натуре с

регистрацией двух самостоятельных объектов (**ст. 41 Федерального закона № 218-ФЗ**, ст. 11.2, 11.4, 11.5 ЗК РФ).

Практический вывод по разделу 2. До выбора стратегии необходимо получить актуальную выписку из ЕГРН на каждый объект (ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ) и техническую документацию (технические планы, кадастровые паспорта). От того, самостоятельны ли дома как объекты, напрямую зависит, возможен ли раздел вместо выкупа.

2.3. Обязательный «нулевой шаг»: титул второго сособственника

Прежде чем обсуждать выкуп, нужно удостовериться, что доля **юридически закреплена** за сыном умершего сособственника.

1. **Открытие наследства** происходит в день смерти наследодателя (**ст. 1113, 1114 ГК РФ**); срок принятия наследства — шесть месяцев (**п. 1 ст. 1154 ГК РФ**).
2. Наследник, проживающий за границей, может принять наследство: подав заявление нотариусу лично, через представителя по нотариально удостоверенной доверенности (**ст. 1153 ГК РФ**, ст. 182, 185 ГК РФ), либо **фактическими действиями** — вступлением во владение и управление имуществом, принятием мер по его сохранению, оплатой расходов на содержание (**п. 2 ст. 1153 ГК РФ**; разъяснения — Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», п. 34–36).
3. Если срок пропущен — он может быть восстановлен судом при наличии уважительных причин (**ст. 1155 ГК РФ**), а согласие других наследников на принятие наследства «опоздавшим» наследником оформляется письменно и является основанием для аннулирования ранее выданных свидетельств (**п. 2 ст. 1155 ГК РФ**).
4. **Право собственности наследника на недвижимость возникает с момента государственной регистрации** (п. 2 ст. 8.1, ст. 131, п. 4 ст. 1152 ГК РФ). До внесения записи в ЕГРН сын как продавец по договору купли-продажи доли выступать **не может**.

Дополнительно проверяется, не являются ли иные лица (супруг умершего, другие дети, иждивенцы) наследниками по закону или обладателями обязательной доли (**ст. 1142–1149 ГК РФ**), и не выдано ли свидетельство о праве на наследство на имя иных лиц.

Практический вывод по разделу 2.3. Если право сына не зарегистрировано, никакая сделка или иск о выкупе невозможны: сначала — наследственное дело (нотариус по последнему месту жительства наследодателя либо по месту нахождения недвижимости, ст. 1115, 1153 ГК РФ), затем — регистрация.

Заявителю в его собственных интересах материально и организационно содействовать этому оформлению.

2.4. Иностранный элемент: что это меняет

- **Применимое право к наследованию** определяется по **ст. 1224 ГК РФ**: наследование недвижимого имущества, находящегося на территории РФ и внесённого в государственный реестр в РФ, регулируется **российским правом** (п. 1 ст. 1224 ГК РФ). То есть проживание наследника в Молдавии само по себе не меняет ни состав наследства, ни порядок оформления.
- **Форма доверенности**, выданной в Молдавии, определяется по **ст. 1209 ГК РФ**; документ должен быть нотариально удостоверен, легализован (или снабжён апостилем в силу Гаагской конвенции 1961 г. об апостиле, участниками которой являются и Россия, и Молдавия), а при необходимости — с нотариально удостоверенным переводом на русский язык (**ст. 81 Основ законодательства РФ о нотариате**). Дополнительно действует Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Кишинёв, 07.10.2002), ст. 13 которой предусматривает принятие официальных документов договаривающихся сторон без специального удостоверения.
- **Юридически значимое сообщение** (в том числе извещение по ст. 250 ГК РФ, предложение о выкупе) считается доставленным и в случае, когда адресат не ознакомился с ним, при условии направления по указанному им адресу (**ст. 165.1 ГК РФ**, разъяснения в Постановлении Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, п. 63–68). Это ключевой инструмент защиты, если сын не выходит на связь.
- **Гражданство** сына проверяется отдельно: если он не гражданин РФ, к сделке с **земельным участком** применяются ограничения п. 3 ст. 15 ЗК РФ (запрет собственности на участки на приграничных территориях, перечень утверждён Указом Президента РФ от 09.01.2011 № 26) и ст. 3 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Для Калужской области ограничение по приграничным территориям, по общему правилу, неприменимо, но факт требует проверки по актуальной редакции перечня.

Практический вывод. Иностранное проживание сына — не барьер, а логистическая сложность: сделка возможна через представителя по доверенности, а юридически значимые сообщения достаточно направлять по последнему известному адресу.

3. Версия I (основная). Добровольная продажа доли заявителю по рыночной цене

3.1. Правовая основа

Продажа доли — это свободное распоряжение собственника (п. 2 ст. 209, ст. 246, п. 1 ст. 250 ГК РФ). **Заставить** продавца продать нельзя: обязательное заключение договора возможно лишь в случаях, предусмотренных законом или договором (**ст. 421, ст. 445 ГК РФ**), и общий случай долевой собственности к ним не относится. Дополнительно действует конституционная гарантия — никто не может быть лишён своего имущества иначе как по решению суда (**ст. 35 Конституции РФ**, п. 1, 2 ст. 235, ст. 209 ГК РФ).

Важно: извещать о продаже доли заявителю **не требуется**, поскольку покупателем выступает сам участник долевой собственности; правило п. 2 ст. 250 ГК РФ об извещении действует при продаже **постороннему лицу**. Никаких «отказов от преимущественного права» от других участников получать не нужно.

3.2. Пошаговая процедура

1. **Оценка.** Рыночная стоимость доли определяется на основании отчёта оценщика (Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3, 7; федеральные стандарты оценки). Определять цену «доли» целесообразно как долю от рыночной стоимости объекта с возможной корректировкой на «скидку за миноритарность/дольность» — это устойчивая практика, но она же часто становится предметом спора.
2. **Письменное предложение (оферта).** Направляется ценным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по последнему известному адресу, в том числе за границу; при необходимости — через представителя, по электронным каналам с последующим дублированием (ст. 165.1, ст. 435–438 ГК РФ).
3. **Договор купли-продажи доли.** Обязательна **нотариальная форма**: сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению (**ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ**). Удостоверение производится нотариусом **по месту нахождения недвижимости (ст. 56 Основ законодательства РФ о нотариате)**. Существенные условия — предмет и цена (**ст. 554, 555 ГК РФ**), переход права — с момента регистрации (**п. 2 ст. 223 ГК РФ**).

4. **Расчёты.** Наиболее защищённый вариант — через депозит нотариуса (**ст. 327 ГК РФ**, ст. 87 Основ законодательства РФ о нотариате) либо через публичный депозитный счёт (**ст. 860.11-1 ГК РФ**); конкретный механизм уточняется у нотариуса, удостоверяющего сделку.
5. **Регистрация.** Заявление подаётся нотариусом в Росреестр; документы-основания — договор и правоустанавливающие документы продавца (ст. 14, 18, 21 Федерального закона № 218-ФЗ).
6. **Документы со стороны продавца.** Паспорт, свидетельство о праве на наследство, выписка ЕГРН, документы о дееспособности (при сомнениях). Согласие супруга продавца **не требуется**, если доля получена в порядке наследования: такое имущество является личным имуществом супруга (**п. 1 ст. 36 СК РФ**, п. 1 ст. 256 ГК РФ).
7. **Дистанционный формат.** Сын может выдать в Молдавии нотариальную доверенность представителю в РФ (с апостилом и переводом) и не приезжать; либо подписать договор лично у российского нотариуса.

3.3. Что делать, если он согласен продать, но не согласен с ценой

Договорной цены «по закону» не существует; критерий — соглашение сторон (ст. 555 ГК РФ). Практические рычаги:

- **Предложение с обоснованием:** отчёт оценщика, справки о кадастровой стоимости (ст. 24.15–24.20 Федерального закона от 03.07.2016 № 237-ФЗ), сведения о фактическом состоянии объектов.
- **Альтернатива полному выкупу:** предложение выкупить **часть** доли (например, 1/4 из 1/2) — это позволяет разойтись по цене без полного отказа от сделки.
- **Указание в договоре реальной цены** критично: занижение цены в тексте договора при фактической передаче большей суммы создаёт налоговые и оспоримые риски для обеих сторон.

Практический вывод по Версии I. Это единственный путь, дающий **гарантированный** результат при согласии сына, и он полностью управляем со стороны заявителя: оценка → оферта → нотариальный договор → регистрация. Принудить к продаже по «реальной рыночной цене» нельзя, но можно сделать предложение экономически выгодным и юридически безупречным, а также подстраховаться от продажи доли третьему лицу по заниженной цене (см. раздел 6).

4. Версия II. Безвозмездный сценарий: дарение и почему «отказ от доли» не работает

4.1. Отказ от права собственности как таковой

Прямой отказ от права собственности предусмотрен **ст. 236 ГК РФ**, однако **п. 2 ст. 236 ГК РФ** прямо устанавливает: отказ от права собственности **не влечёт прекращения прав и обязанностей собственника** в отношении соответствующего имущества до приобретения права собственности на него другим лицом. Для недвижимости это означает: простое заявление «отказываюсь от доли» не приводит ни к переходу доли к заявителю, ни к прекращению обязанностей сына (налог на имущество, земельный налог, расходы на содержание — **ст. 210 ГК РФ**, **ст. 388, 400 НК РФ**, **ст. 30 ЖК РФ**). Более того, «бесхозяйного» перехода доли к заявителю не произойдёт: институт бесхозяйного имущества (**ст. 225 ГК РФ**) предполагает постановку на учёт и последующее признание права муниципальной собственности, а не переход к соседу.

Исключение: отказ от **наследства** (**ст. 1157–1159 ГК РФ**) — это иная конструкция и в данной ситуации неприменима, поскольку наследство сыном либо уже принято, либо должно быть принято.

4.2. Дарение доли

Реальный безвозмездный механизм — **договор дарения доли (ст. 572 ГК РФ)**. Форма — **нотариальная** (ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ), регистрация перехода права — в общем порядке. Налоговые последствия для сына: доход в натуральной форме не возникает (**п. 18.1 ст. 217 НК РФ** — доходы в виде имущества, полученного в дар от члена семьи или близкого родственника, освобождены; сын и заявитель близкими родственниками **не являются**, поэтому у заявителя как одаряемого возникает обязанность по НДФЛ — **п. 18.1 ст. 217 НК РФ** освобождает только дарение от членов семьи и близких родственников, а в остальных случаях одаряемый платит налог с рыночной стоимости дара, **ст. 211 НК РФ**). Это существенный экономический минус варианта — его следует прямо сопоставить с ценой выкупа.

4.3. Компенсация «за отказ»

Юридически корректная форма того, что заявитель называет «отказом за компенсацию», — это **возмездная сделка**: либо купля-продажа доли (Версия I), либо **соглашение о выплате компенсации с прекращением права на долю**, основанное на **п. 4 ст. 252 ГК РФ**, с последствием, предусмотренным

п. 5 ст. 252 ГК РФ: с получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе. Такое соглашение по своей природе является отчуждением доли и потому также требует **нотариальной формы** (ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ); одновременно оно может быть оформлено как соглашение о разделе/выделе (ст. 41 Федерального закона № 218-ФЗ, ст. 11.4, 11.5 ЗК РФ).

Практический вывод по Версии II. «Отказ от доли» сам по себе результата не даёт (п. 2 ст. 236 ГК РФ). Дарение возможно, но экономически невыгодно одаряемому из-за НДФЛ. Единственная работающая схема «отказ + компенсация» — это нотариальное соглашение о выплате компенсации с прекращением права на долю (п. 4, 5 ст. 252 ГК РФ) или обычная купля-продажа.

5. Версия III. Принудительный выкуп доли с выплатой компенсации (п. 4 ст. 252 ГК РФ): две конкурирующие позиции

Это единственный механизм, позволяющий **прекратить право собственности сына помимо его воли** в рамках частноправового спора. Условия прямо закреплены в **п. 4 ст. 252 ГК РФ**: суд может обязать остальных участников выплатить компенсацию **при одновременном наличии трёх условий**:

1. доля собственника **незначительна**;
2. доля **не может быть реально выделена**;
3. собственник **не имеет существенного интереса** в использовании общего имущества.

Разъяснение: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», п. 36; также см. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах, возникающих в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности».

5.1. Позиция 1 (доминирующая, «узкая»): выкуп невозможен, поскольку доля 1/2 незначительной не является

- Доля **1/2** — это не «незначительная доля» ни в каком толковании; условие 1 не выполняется, следовательно, весь состав п. 4 ст. 252 ГК РФ распадается.
- Право собственности неприкосновенно (**ст. 35 Конституции РФ**, п. 1, 2 ст. 235 ГК РФ): принудительное изъятие имущества у собственника допускается только в прямо предусмотренных законом случаях, и п. 4 ст. 252 ГК РФ — исключение, толкуемое ограничительно.
- Проживание в другой стране, неучастие в содержании, отсутствие интереса — сами по себе не заменяют признак «незначительности» доли.
- **Когда применяется:** всегда, когда доля сопоставима с долей заявителя (1/2, 1/3 и т.п.) и нет экстраординарных обстоятельств. Это наиболее вероятный исход попытки иска о выкупе.

5.2. Позиция 2 (расширительная): выкуп возможен при доказанном полном отсутствии интереса и невозможности выдела

Ряд судов при наличии совокупности обстоятельств удовлетворяет требования о компенсации, исходя из того, что «незначительность» — категория оценочная и определяется не только арифметикой, но и фактической невозможностью использования:

- доля **не может быть выделена в натуре** (неделимый объект, отсутствие технической возможности образования изолированных частей, несоблюдение предельных размеров земельных участков — **ст. 11.9 ЗК РФ**);
- собственник **никогда не пользовался** имуществом, не появлялся, не участвовал в содержании и несении расходов (ст. 210 ГК РФ, ст. 30, 158 ЖК РФ), не проявлял интереса к объекту (что подтверждается в том числе длительным проживанием за границей);
- другой сособственник имеет **существенный интерес** в использовании имущества (например, это единственное жильё, дом используется постоянно, объект неразрывно связан с его жизнью);
- выплата компенсации не нарушает баланс интересов сторон.

Когда применяется: если удаётся доказать, что сын полностью отстранён от объекта, а реальный выдел невозможен без несоразмерного ущерба. Здесь вероятен спор, но шанс ненулевой. Суд при этом **не может** обязать ответчика продать долю — он может обязать **заявителя** выплатить компенсацию и прекратить право ответчика (п. 4, 5 ст. 252 ГК РФ).

5.3. Что и как доказывать, если идти по этому пути

- Заключение судебной строительно-технической экспертизы: невозможность выдела доли в натуре без несоразмерного ущерба (ст. 79, 82 ГПК РФ).
- Доказательства неиспользования: выписки из похозяйственных книг, акты осмотра, показания свидетелей, отсутствие регистрации по месту жительства, сведения о пересечении границы, длительная переписка без ответа.
- Доказательства несения расходов исключительно заявителем: квитанции, чеки, налоговые платежи (в том числе возможность взыскания доли расходов с ответчика — ст. 210 ГК РФ, ст. 249 ГК РФ).
- Отчёт об оценке с определением **размера компенсации**; при этом суд, как правило, исходит из рыночной стоимости, а деньги должны быть **внесены на депозит** суда/нотариуса для подтверждения реальности выплаты.
- Государственная пошлина рассчитывается от цены иска (ст. 91, 92, 98 ГПК РФ; ст. 333.19 НК РФ).
- Сроки: общий срок исковой давности — три года (**ст. 196 ГК РФ**); по требованию о разделе/выделе судебная практика исходит из того, что на такие требования исковая давность не распространяется (ст. 208 ГК РФ), однако при требовании именно о выкупе риск возражения о пропуске срока следует учитывать.

5.4. Альтернативный принудительный механизм: ст. 293 ГК РФ

Теоретически возможна постановка вопроса о прекращении права собственности на жилое помещение, не используемое собственником, с продажей с публичных торгов (**ст. 293 ГК РФ**). Однако: (а) инициатором выступает орган местного самоуправления, а не сособственник; (б) требуется систематическое нарушение прав соседей либо бесхозяйственное обращение, ведущее к разрушению; (в) механизм крайне редко применяется и не ведёт к переходу доли к заявителю. Практическая ценность — минимальная.

Практический вывод по Версии III. Требование о принудительном выкупе при доле 1/2 имеет **низкую вероятность удовлетворения** по доминирующей позиции; оно становится перспективным только при доказанной совокупности: невозможность выдела в натуре + полное и длительное отсутствие интереса у сына + существенный интерес заявителя. Начинать с этого иска нецелесообразно — правильнее использовать его как «второй эшелон» после отказа от добровольной сделки.

6. Версия IV. Продажа доли третьему лицу и преимущественное право заявителя (ст. 250 ГК РФ)

Если сын решит продать долю посторонним лицам (в том числе по заниженной цене), заявитель защищён преимущественным правом покупки.

6.1. Механика

- Продавец обязан **письменно известить** остальных участников долевой собственности о намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и других условий (**п. 2 ст. 250 ГК РФ**).
- Срок: для недвижимости — **один месяц** со дня извещения; если все участники письменно отказались — продажа возможна ранее этого срока (**п. 2 ст. 250 ГК РФ**).
- **Уступка преимущественного права не допускается** (**п. 4 ст. 250 ГК РФ**).
- Правила применяются также при отчуждении доли по договору мены (**п. 5 ст. 250 ГК РФ**) и к отчуждению по иным возмездным сделкам в порядке, выработанном практикой (п. 37 Постановления Пленума ВС РФ № 6/Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996).

6.2. Последствия нарушения

- Потерпевший участник вправе в течение **трёх месяцев** требовать в судебном порядке **перевода на него прав и обязанностей покупателя** (**п. 3 ст. 250 ГК РФ**). Трёхмесячный срок — специальный; при его пропуске право утрачивается (п. 3 ст. 250 ГК РФ; п. 37 Постановления Пленума № 6/8).
- Цена и условия, по которым доля переводится на истца, — те, что указаны в договоре с покупателем. При этом притворное занижение цены (ст. 170 ГК РФ) или «схема» с подставным покупателем может быть оспорено (ст. 10, 168, 170 ГК РФ).
- **Важно для заявителя:** нарушением преимущественного права считается и продажа доли без извещения, и продажа на условиях, отличающихся от сообщённых.
- Способ защиты также — **признание сделки недействительной** в случаях, прямо предусмотренных законом, но основной и наиболее эффективный инструмент — именно иск о переводе прав и обязанностей покупателя.

6.3. Конкурирующая позиция

Отдельные суды отказывают в переводе прав и обязанностей, если истец не доказал наличие **денежных средств**, достаточных для оплаты доли

(готовность исполнить обязательство), либо если покупатель уже зарегистрировал право и добросовестно понёс расходы. Поэтому при предъявлении иска необходимо документально подтвердить финансовую способность (выписки по счёту, депозит).

Практический вывод по Версии IV. Преимущественное право — это **защитный**, а не наступательный механизм: оно позволяет заявителю перехватить долю по цене предложения и оспорить сделки с третьими лицами, но не позволяет принудить сына продать её заявителю по «реальной» цене. При этом иск о переводе возможен только в течение трёх месяцев с момента, когда заявитель узнал или должен был узнать о нарушении.

7. Версия V. Выдел доли в натуре, раздел и определение порядка пользования

Это альтернатива выкупу, которая может полностью снять проблему, если объекты физически делимы.

7.1. Раздел и выдел

- Раздел возможен по соглашению участников; при недостижении соглашения — в судебном порядке; при невозможности выдела в натуре — с выплатой компенсации (**ст. 252 ГК РФ**).
- Образование земельных участков при разделе — **ст. 11.2, 11.4, 11.5 ЗК РФ**; обязательные требования к образуемым участкам — **ст. 11.9 ЗК РФ** (предельные минимальные и максимальные размеры, недопустимость вклинивания, вкрапливания, изломанности границ, чересполосицы, пересечения границ территориальных зон, невозможность вклинивания в границы иных участков).
- Государственная регистрация образованных объектов — **ст. 41 Федерального закона № 218-ФЗ** (в качестве оснований прямо названы соглашение о разделе объекта недвижимости, соглашение о выделе доли в натуре, судебное решение).
- При разделе земельного участка, находящегося в долевой собственности, размеры образуемых участков определяются пропорционально долям, если соглашением не предусмотрено иное (**п. 1 ст. 11.5 ЗК РФ**).
- Раздел **жилого дома** в натуре возможен, если образуются изолированные части, пригодные для самостоятельного использования (отдельные входы, отдельные инженерные системы); после 30.12.2021 (Федеральный закон № 476-ФЗ) такие части могут быть зарегистрированы как **дома блокированной застройки** (**ст. 16 ЖК РФ**, подп. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ).

- Несоразмерность выделяемого имущества устраняется денежной или иной компенсацией; выплата компенсации вместо выдела возможна **с согласия** выделяющегося собственника, а принудительно — только по правилам п. 4 ст. 252 ГК РФ (**п. 4 ст. 252 ГК РФ**).

7.2. Специфика состава объектов

- **Баня** как вспомогательное строение обычно не является самостоятельным объектом раздела в натуре и учитывается через порядок пользования либо через компенсацию.
- **Два жилых дома** создают благоприятную для раздела конфигурацию: возможен вариант «одному — дом № 1, другому — дом № 2» с денежной компенсацией разницы в стоимости и с разделом земельного участка или установлением порядка пользования им. Это существенно: если стоимость домов сопоставима, вариант компенсации минимален и вполне реализуем, тогда как вариант «выкупа доли» требует полной рыночной оплаты.

7.3. Определение порядка пользования как «мягкая» альтернатива

Если раздел невозможен, заявитель вправе требовать в суде **определения порядка пользования** общим имуществом (п. 1 ст. 247 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ) — с закреплением за ним конкретных помещений и части участка. Это не прекращает долевую собственность, но: (а) фиксирует фактическое положение; (б) создаёт доказательную базу неиспользования имущества ответчиком для будущего иска о компенсации.

7.4. Конкурирующие позиции

- **Позиция «раздел предпочтителен»:** суды, как правило, отдают приоритет выделу доли в натуре перед компенсацией, если выдел технически возможен (п. 3 ст. 252 ГК РФ; п. 36 Постановления Пленума № 6/8).
- **Позиция «компенсация допустима»:** если выдел невозможен без несоразмерного ущерба, суд переходит к компенсационному сценарию, а при отсутствии согласия — к правилам п. 4 ст. 252 ГК РФ.

Практический вывод по Версии V. Если дома самостоятельны или делим на блоки, а участок допускает раздел по предельным размерам (ст. 11.9 ЗК РФ, Правила землепользования и застройки соответствующего муниципального района Калужской области), то **раздел в натуре + соглашение о компенсации несоразмерности** — самый быстрый и дешёвый способ «разойтись», не требующий рыночного выкупа всей доли. Целесообразно до

подачи каких-либо исков заказать кадастровые работы и получить заключение о делимости.

8. Версия VI. Обратный сценарий: продать свою долю самому

Если компромисс недостижим, заявитель вправе продать **свою** 1/2 долю постороннему лицу. При этом он обязан письменно известить второго сособственника с указанием цены и условий и выждать **месяц** (п. 2 ст. 250 ГК РФ); при продаже без извещения сын получит право в течение **трёх месяцев** требовать перевода прав и обязанностей покупателя на себя (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Договор — нотариальный (ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ). Этот вариант не решает задачу заявителя, но является реальным рычагом давления: перспектива получить в сособственники случайное третье лицо часто оказывается экономически неприемлемой для второго участника и подталкивает его к сделке.

Практический вывод. Как самостоятельная цель — не подходит; как переговорный инструмент — эффективен, но требует строгого соблюдения процедуры извещения, иначе сделка будет оспорена.

9. Налоговые и сопутствующие финансовые последствия (влияют на переговорную позицию)

- **НДФЛ у продавца.** Доход от продажи доли — объект обложения (**ст. 209, 210, 211 НК РФ**). Если сын не является налоговым резидентом РФ (проживает в Молдавии более 183 дней в году — **п. 2 ст. 207 НК РФ**), применяется ставка **30 %** (**п. 3 ст. 224 НК РФ**), если доход не освобождён.
- **Освобождение.** Минимальный предельный срок владения — три года, если право получено в порядке наследования; срок исчисляется с даты открытия наследства (**подп. 1 п. 3, п. 4 ст. 217.1 НК РФ**, ст. 1114 ГК РФ). Если сын владеет долей дольше этого срока, налог отсутствует — это сильный аргумент при переговорах о цене.
- **Вычеты.** Вместо вычета в размере 1 000 000 руб. (распределяемого при продаже доли, **подп. 1 п. 1, п. 3 ст. 220 НК РФ**) продавец вправе уменьшить доход на документально подтверждённые расходы, связанные с приобретением (для наследника — расходы наследодателя либо стоимость объекта на дату открытия наследства); позиция требует сверки с актуальными разъяснениями ФНС и Минфина России.

- **Декларирование** — 3-НДФЛ не позднее 30 апреля года, следующего за годом продажи (ст. 228, 229 НК РФ).
- **Заявитель как покупатель** налогом не облагается; при дарении — наоборот, возникает НДФЛ у одаряемого (п. 18.1 ст. 217, ст. 211 НК РФ).
- **Госпошлина за регистрацию права** — по ст. 333.33 НК РФ (размер для физических лиц уточняется перед подачей документов).
- **Нотариальный тариф** за удостоверение договора отчуждения доли — ст. 22, 22.1 Основ законодательства РФ о нотариате, ст. 333.24 НК РФ.
- **Текущие расходы** — земельный налог и налог на имущество начисляются пропорционально доле (ст. 388, 400 НК РФ), расходы на содержание — по правилам ст. 210, 249 ГК РФ; при полном несении расходов заявителем их часть впоследствии может быть взыскана с ответчика.

10. Сводный практический алгоритм

Шаг	Действие	Норма
1	Получить выписки ЕГРН по участку, домам, бане; технические планы	ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ
2	Проверить, зарегистрировано ли право сына; при отсутствии — установить состояние наследственного дела	ст. 1152–1155 ГК РФ, ст. 131, 8.1 ГК РФ
3	Проверить состав наследников и наличие обязательной доли	ст. 1142–1149 ГК РФ
4	Заказать отчёт об оценке рыночной стоимости доли и заключение о делимости объектов	Федеральный закон № 135-ФЗ; ст. 11.9 ЗК РФ
5	Направить письменное предложение о выкупе по последнему известному адресу (с описью, уведомлением)	ст. 165.1, 435–438 ГК РФ
6	При согласии — нотариальный договор купли-продажи доли и регистрация; расчёты через депозит нотариуса	ч. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ; ст. 327 ГК РФ, ст. 87 Основ
7	При отказе от продажи — оценить перспективу иска о разделе/выделе в натуре	ст. 252 ГК РФ, ст. 11.4, 11.5 ЗК РФ, ст. 41 Федерального закона № 218-ФЗ
8		

Шаг	Действие	Норма
	При невозможности выдела — иск о выплате компенсации с прекращением права (с доказательством трёх условий)	п. 4, 5 ст. 252 ГК РФ; п. 36 Постановления Пленума № 6/8
9	Параллельно — фиксировать неиспользование имущества ответчиком и единоличное несение расходов	ст. 210, 249 ГК РФ, ст. 30, 158 ЖК РФ
10	При продаже доли третьему лицу — в течение трёх месяцев заявить иск о переводе прав и обязанностей покупателя	п. 3 ст. 250 ГК РФ
11	При необходимости — судебное определение порядка пользования	ст. 247 ГК РФ

Итоговая рекомендация: основным и наиболее реалистичным является добровольный выкуп (Версия I) с предварительно подготовленным «вторым эшелон» в виде иска о разделе/выделе в натуре (Версия V) и лишь затем — иска о компенсации по п. 4 ст. 252 ГК РФ (Версия III). Одностороннего способа принудить сына к продаже по рыночной цене российское право не содержит: право собственности защищено ст. 35 Конституции РФ и п. 1, 2 ст. 235 ГК РФ, а предусмотренные законом исключения требуют совокупности жёстко проверяемых судом условий.

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Конституция и международные акты 1. Конституция Российской Федерации, ст. 35, 46. 2. Конвенция о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Кишинёв, 07.10.2002), ст. 13. 3. Гаагская конвенция 1961 г., отменяющая требование легализации иностранных официальных документов (Российская Федерация и Республика Молдова — участники).

Гражданский кодекс РФ, часть первая 4. Ст. 8.1, 10, 128, 130, 131, 141.4, 165.1, 168, 170, 182, 185, 196, 208, 209, 210 — общие положения о праве собственности, сделках, сообщениях, исковой давности. 5. Ст. 211, 235, 236, 237–243, 244, 245, 246, 247, 249, 250, 252, 293 — общая собственность, прекращение права собственности, преимущественное право покупки, раздел и выдел доли. 6. Ст. 327 — исполнение обязательства внесением долга в депозит. 7. Ст. 421, 435–438, 445, 549–558, 572 — свобода договора, оферта и

акцепт, купля-продажа недвижимости, дарение. 8. Ст. 860.11-1 — публичный депозитный счёт.

Гражданский кодекс РФ, часть третья 9. Ст. 1113, 1114, 1115, 1142-1149, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1157-1159, 1209, 1224 — наследование, международное частное право.

Земельный кодекс РФ 10. Ст. 11.2, 11.4, 11.5, 11.9, 15.

Жилищный кодекс РФ 11. Ст. 15, 16, 30, 158.

Семейный кодекс РФ 12. Ст. 35, 36 (п. 1), 256 (п. 1).

Налоговый кодекс РФ 13. Ст. 207, 209, 210, 211, 217 (п. 18.1), 217.1, 220, 224, 228, 229, 333.19, 333.24, 333.33, 388, 400.

Федеральные законы 14. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ст. 14, 18, 21, 41, 42 (ч. 1), 62. 15. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», ст. 21 (приведён для отграничения — к отношениям общей долевой собственности не применяется). 16. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст. 3, 7. 17. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», ст. 3. 18. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке». 19. Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ (в части домов блокированной застройки). 20. Федеральный закон от 05.07.2010 № 154-ФЗ «Консульский устав Российской Федерации». 21. Федеральный закон от 10.12.2003 № 173-ФЗ «О валютном регулировании и валютном контроле», ст. 9, 14 (в части расчётов с нерезидентом).

Подзаконные и иные акты 22. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате, ст. 22, 22.1, 56, 81, 87. 23. Указ Президента РФ от 09.01.2011 № 26 «Об утверждении перечня приграничных территорий...».

Судебные акты и разъяснения 24. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 8 от 01.07.1996 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», п. 35-37. 25. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 № 4 «О некоторых вопросах, возникающих в практике рассмотрения судами споров о выделе доли собственнику и определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве общей собственности». 26. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании», п. 34-36. 27. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О

применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», п. 63–68.

Оговорка о пределах разбора. Разбор подготовлен исходя из буквального содержания вопроса; фактические обстоятельства (состав объектов и зарегистрированные права на каждый из них, гражданство и семейное положение второго сособственника, наличие иных наследников, делимость участка по Правилам землепользования и застройки конкретного муниципального района Калужской области, актуальные размеры государственной пошлины и нотариальных тарифов) подлежат установлению по документам до совершения юридически значимых действий.