

Правовой разбор: спор двух сособственников о 1/2 доле жилого дома — принудительный выкуп против выдела в натуре, взыскание убытков и судебных расходов

1. Краткая постановка вопроса

Брат (истец) и сестра (ответчик) — участники долевой собственности на жилой дом площадью 104 кв. м с двумя изолированными входами (по 1/2 доле у каждого, имущество получено по наследству). Брат предъявил иск о принудительном выкупе доли сестры за 1 000 000 руб. на основании п. 4 ст. 252 ГК РФ, ссылаясь на то, что проживает в доме и произвёл «ремонт». Сестра подала встречный иск о выделе доли в натуре и устранении препятствий в пользовании. Фактически брат сменил замки, не допускал сестру в дом (есть видеодоказательства недопуска при эксперте, переписка, заявления в полицию), вселил сожительницу с тремя общими несовершеннолетними детьми без согласия сестры, а по данным БТИ уничтожил печь, срезал чугунные трубы отопления по всему дому и вывез родительскую мебель (ущерб заявлен в 1 000 000 руб.). Сестра — инвалид 3 группы (онкология ЖКТ, в 2026 г. выявлено заболевание сердца), малоимущая, воспитывает двоих детей, иных жилых помещений не имеет, зарегистрирована в спорном доме. Сестра просит разъяснить: как в рамках этого же дела взыскать максимум (убытки за разгром, плату за лишение пользования, моральный вред), взыщут ли расходы на представителя при отсутствии письменного договора, но при наличии онлайн-переводов, реально ли выселить сожительницу, что делать с арендованной землёй и гаражом-вагоном, как получить именно благоустроенную часть дома при выделе и когда подавать дополнение к иску.

Оговорка о природе правоотношений: спор идёт о **долевой собственности** (наследство), а не о социальном найме. Поэтому ст. 70 ЖК РФ (в любой из приведённых редакций) к отношениям сторон **не применяется** — она регулирует вселение граждан нанимателем в жилое помещение по договору социального найма. Вселение третьих лиц в дом, находящийся в долевой собственности, подчиняется ст. 246–247 ГК РФ. Это принципиально: часть приведённых в поисковой выдаче источников (УК РФ ст. 104.3 о конфискации,

АПК РФ ст. 109 об оплате экспертов арбитражным судом) к настоящему спору **неприменимы** и упомянуты ниже только для отсечения.

2. Иск брата о принудительном выкупе 1/2 доли: перспективы

2.1. Юридический состав п. 4 ст. 252 ГК РФ

Согласно п. 4 ст. 252 ГК РФ, суд может обязать остальных участников выплатить компенсацию собственнику **против его воли только при одновременном (кумулятивном) наличии трёх условий:**

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

Толкование этих условий дано в Постановлении 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» (п. 6–11): наличие у выделяющегося собственника существенного интереса в использовании общего имущества определяется судом на основании исследования и оценки всех обстоятельств дела (нуждаемость в жилье, состав семьи, наличие иных жилых помещений, состояние здоровья, регистрация).

2.2. Применение к ситуации сестры

- **Доля 1/2 незначительной не является.** Это устойчивая позиция судебной практики: «незначительной» признаётся, как правило, доля, приходящаяся на нежилое помещение, несоизмеримо мала либо при которой выдел в натуре физически невозможен без ущерба. Половина дома очевидно значительна.
- **Дом реально делим:** наличие двух изолированных входов — классический признак технической возможности выдела (п. 3 ст. 252 ГК РФ, п. 6–8 Пленума № 4).
- **У сестры ярко выраженный существенный интерес:** единственное жильё, регистрация, инвалидность 3 группы, двое несовершеннолетних детей, малоимущий статус.

2.3. Конкурирующие позиции

- **Доминирующая позиция (в пользу сестры).** Все три условия п. 4 ст. 252 ГК РФ в совокупности отсутствуют → в иске брата о принудительном выкупе будет отказано. «Ремонт», произведённый братом, и факт его проживания сами по себе не порождают права на принудительный выкуп чужой доли — они лишь могут учитываться при выделе в натуре или при распределении компенсации за неотделимые улучшения.
- **Позиция, при которой иск может быть удовлетворён (риск).** Если судебная экспертиза установит **невозможность выдела в натуре** (например, дом окажется конструктивно неделимым, единственная кухня/санузел, невозможно оборудовать второй вход, несоразмерный ущерб), и при этом суд сочтёт, что фактический интерес сестры в проживании ограничен (она длительно не пользовалась домом, имеет иное место жительства, доля её «натурально мала»), — тогда теоретически возможна выплата компенсации. Однако и в этом случае суд обязан исследовать нуждаемость сестры (п. 8 Пленума № 4) и наличие у неё иного жилья.

2.4. Практический вывод

Иск брата **с высокой вероятностью будет отклонён** при условии, что сестра процессуально докажет: (а) отсутствие иного жилья, (б) регистрацию, (в) бездействие/недопуск по вине брата (то есть её непользование вызвано не отказом от интереса, а препятствиями). Ключевое доказательство — видеодоказательства недопуска и заявление в полицию (КУСП). Нужно обязательно заявить встречное требование о выделе в натуре — оно «связывает» суд: раз дом технически делим, компенсация по п. 4 ст. 252 ГК РФ неприменима.

3. Встречный иск о выделе доли в натуре: перспективы и как получить благоустроенную часть

3.1. Основание и условия

П. 3 ст. 252 ГК РФ: при недостижении соглашения участник вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли. Выдел в натуре невозможен, если он не допускается законом или невозможен **без несоразмерного ущерба** общему имуществу (тогда — только компенсация, п. 4 ст. 252 ГК РФ).

При выделе в жилом доме суд должен определить, какая **изолированная часть** дома и какие **надворные постройки** передаются выделяющемуся, а

при несоразмерности — назначить денежную или иную компенсацию (п. 6–9 Пленума № 4).

3.2. Фактор двух изолированных входов

Наличие двух отдельных входов — сильный аргумент в пользу реального выдела: он позволяет сформировать **две изолированные части**, каждая с самостоятельным доступом. Это опровергает условие «не может быть реально выделена» и разрушает иск брата.

3.3. Как отсудить именно благоустроенную часть

Суд при определении передаваемой части учитывает:

1. **Существующий порядок пользования** (п. 6–7 Пленума № 4). Здесь он формально не сложился в пользу сестры, поскольку она была лишена доступа; поэтому ключевой довод — **недопуск по вине брата**, из-за чего сложившееся фактическое пользование не может считаться добровольным и не должно учитываться против сестры.
2. **Нуждаемость и состояние здоровья** — инвалидность 3 группы, заболевание ЖКТ и сердца; потребность в **благоустроенном** помещении (отопление, санитарные условия) выше.
3. **Состав семьи** (двое несовершеннолетних детей).
4. **Неотделимые улучшения и, напротив, ухудшения**. Брат самовольно переустроил отопление (кустарно) на одной половине, а другую оставил без отопления, уничтожив чугунную систему и печь по БТИ.

Тактика:

- Заявить **ходатайство о выделении сестре части, наиболее отвечающей её нуждам как инвалида** (доступный вход, возможность восстановления отопления), и об **обязании брата привести инженерные системы в первоначальное состояние по данным БТИ** либо о взыскании стоимости их восстановления. Уничтожение печи, чугунных труб и вывоз мебели — это действия, ухудшившие общее имущество, и они должны быть учтены **против брата** при выделе.
- Если после выдела части окажутся неравноценными (по площади, благоустройству, состоянию), требовать **денежную компенсацию** на основании п. 4 ст. 252 ГК РФ.
- Если экспертиза признает выдел возможным **без несоразмерного ущерба**, настаивать на выделе; если с ущербом — требовать выдела с компенсацией либо установления порядка пользования (см. раздел 4).

3.4. Практический вывод

При подтверждении экспертом технической возможности — **выдел в натуре реален**, и сестре следует настаивать: 1. на изолированной части с отдельным входом; 2. на приоритете её нуждаемости (инвалидность, дети, единственное жильё); 3. на отнесении на брата расходов по восстановлению уничтоженного общего имущества (печь, система отопления, мебель); 4. если часть сестры окажется менее благоустроенной — на денежной компенсации по п. 4 ст. 252 ГК РФ.

4. Альтернативный (запасной) сценарий: установление порядка пользования

Если экспертиза признаёт выдел невозможным без несоразмерного ущерба, а материальная компенсация сестру не устраивает, применяется **ст. 247 ГК РФ**: владение и пользование общим имуществом осуществляются по соглашению, а при недостижении — суд устанавливает **порядок пользования** с передачей в пользование конкретных изолированных помещений, соразмерно долям.

Процессуально это оформляется как **альтернативное требование** во встречном иске либо как уточнение (ст. 39 ГПК РФ). Такой вариант выгоден тем, что позволяет сохранить долю в собственности, но получить реальный доступ к дому, что критично для инвалида и единственного жилья.

5. Взыскание убытков за уничтожение общего имущества (1 000 000 руб.)

5.1. Основания

- **Ст. 15 ГК РФ** — полное возмещение убытков (реальный ущерб + упущенная выгода).
- **Ст. 1064 ГК РФ** — генеральный деликт: вред, причинённый имуществу гражданина, возмещается причинителем в полном объёме.
- Уничтоженные печь, чугунные трубы отопления, родительская мебель — **общее имущество** собственников; сестре принадлежит 1/2. Ответчик (брат) **не вправе единолично распоряжаться общим имуществом** (ст. 246, 247 ГК РФ) и обязан возместить вред.

5.2. Доказывание размера

Размер 1 000 000 руб. должен быть подтверждён:

- отчётом об оценке / заключением судебной оценочной экспертизы (ст. 79 ГПК РФ);
- сопоставлением с данными БТИ (печь, система отопления были по техническому паспорту);
- фото/видеофиксацией, показаниями, документами о покупке мебели.

Заявлять нужно **ходатайство о проведении оценочной экспертизы** (судебной) либо представить досудебную оценку, если бюджет ограничен.

5.3. Параллельное уголовное преследование (ст. 158, 167, 330 УК РФ)

- **Ст. 167 УК РФ** — умышленное уничтожение или повреждение чужого имущества. Конкурирующие позиции:
- *В пользу сестры:* уничтожение **общего** имущества одним из собственников в отсутствие согласия другого может квалифицироваться по ст. 167 УК РФ, поскольку доля второго собственника является для виновного «чужим имуществом».
- *Против:* существует практика, согласно которой уничтожение/повреждение имущества, находящегося в собственности самого виновного (в том числе в общей собственности), не образует состава ст. 167 УК РФ, а квалифицируется как **самоуправство (ст. 330 УК РФ)** либо разрешается в гражданском порядке.
- **Ст. 330 УК РФ (самоуправство)** — наиболее реалистичная квалификация фактов смены замков, недопуска сестры и самовольного распоряжения общим имуществом.
- **Ст. 158 УК РФ (кража)** по факту вывоза мебели — дискуссионна: если мебель общая, изъятие «своей доли» может не признаваться хищением; но вывоз **всей** обстановки в отсутствие согласия может квалифицироваться как самоуправство/присвоение.

5.4. Практический вывод

Гражданский иск об убытках **рассматривается независимо от уголовного дела** и может быть заявлен в этом же процессе. Даже при отказе в возбуждении уголовного дела или прекращении его гражданский иск по ст. 15, 1064 ГК РФ сохраняется. Приговор по ст. 167/330 УК РФ, если он состоится,

будет иметь **преюдициальное значение** по фактам (ст. 61 ГПК РФ).
Необходимо:

1. заявить требование о возмещении ущерба в размере рыночной стоимости уничтоженного/повреждённого имущества **пропорционально доле сестры**;
2. заказать/назначить оценочную экспертизу;
3. требовать восстановления отопления по проекту/данным БТИ **либо** денежной компенсации на восстановление.

6. Плата за лишение владения и пользования (компенсация за пользование долей)

6.1. Основания

- **Ст. 247 ГК РФ** — владение и пользование по соглашению; при недостижении — суд.
- **Ст. 248 ГК РФ** — доходы от использования общего имущества распределяются между собственниками.
- **Ст. 1102, 1105 ГК РФ** — неосновательное обогащение, в том числе от пользования чужим имуществом (приобретатель обязан возместить потерпевшему стоимость неосновательного пользования по рыночной цене).

Устойчивая позиция судебной практики (в том числе обзоры Верховного Суда РФ): если один собственник фактически пользуется всем общим имуществом и **лишает другого возможности им пользоваться**, он обязан возместить другому **неосновательное обогащение в размере рыночной арендной платы**, приходящейся на долю потерпевшего.

6.2. Расчёт и сроки

- Заявлять сумму как рыночную стоимость пользования **1/2 дома** за период незаконного лишения (3 года).
- Срок исковой давности — **3 года** (ст. 196 ГК РФ). Требование трёхлетней давности — на грани срока: часть периода, превышающая 3 года до подачи иска, может быть отсечена по заявлению ответчика (ст. 199 ГК РФ). Поэтому **необходимо заявить требование как можно раньше и корректно определить начало течения срока** (с момента первого недопуска, зафиксированного заявлением в полицию/видео).

- Доказывание размера — отчёт об оценке рыночной арендной платы за аналогичное жильё.

6.3. Практический вывод

Требование **реалистично**, но его нужно предъявить своевременно и обосновать рыночной оценкой. В рамках того же дела при встречном иске об устранении препятствий оно логично «пристыковывается». Конкурирующая позиция: суд может отказать, если посчитает, что сестра **сама не выражала намерения пользоваться** (ст. 1109 ГК РФ не применяется, но суд оценивает добросовестность). Здесь решающее доказательство — **видео недопуска и заявление в полицию**: они подтверждают, что непользование вызвано препятствиями со стороны брата.

7. Моральный вред за ухудшение здоровья (заболевание сердца)

7.1. Основания

- **Ст. 151 ГК РФ** — компенсация морального вреда при нарушении личных неимущественных прав и посягательстве на нематериальные блага (здоровье — ст. 150 ГК РФ).
- **Ст. 1099-1101 ГК РФ** — размер и порядок компенсации.
- **Постановление Пленума ВС РФ от 15.11.2022 № 33** «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда».

7.2. Конкурирующие позиции

- **Основная (в пользу отказа)**. Споры о разделе имущества между сособственниками — **имущественные**; моральный вред в них по общему правилу **не компенсируется**. Причинно-следственная связь между действиями брата и заболеванием сердца **юридически крайне трудно доказуема** (требуется медицинская причинно-следственная связь, а не «стресс от суда»).
- **Позиция в пользу сестры**. Если в рамках уголовного дела по ст. 167/330 УК РФ она будет признана потерпевшей и будет установлено **посягательство на здоровье** (либо причинение вреда здоровью), возникает основание для компенсации морального вреда по ст. 151, 1099-1101 ГК РФ. Тогда требование можно заявить в гражданском порядке.

7.3. Практический вывод

Самостоятельное взыскание морального вреда **в этом деле маловероятно**. Реальные пути: 1. привлечь требование **при наличии уголовного дела** и статуса потерпевшей; 2. доказать **вред здоровью** заключением судебно-медицинской экспертизы и причинно-следственную связь с противоправными действиями (не с «судебным стрессом» как таковым).

Рекомендую сосредоточить ресурсы на имущественных требованиях, а моральный вред заявить как производное от уголовного преследования.

8. Судебные расходы, включая расходы на представителя без договора

8.1. Нормативная база

- **Ст. 88 ГПК РФ** — состав судебных расходов (госпошлина + издержки).
- **Ст. 94 ГПК РФ** — издержки, связанные с рассмотрением дела (в т.ч. расходы на представителя, экспертизу).
- **Ст. 98 ГПК РФ** — распределение пропорционально удовлетворённым требованиям.
- **Ст. 100 ГПК РФ** — расходы на представителя в разумных пределах.
- **Постановление Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1** «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» (п. 10–13) — лицо должно **доказать факт несения** издержек и их связь с делом.

8.2. Ситуация с отсутствием письменного договора, но наличием онлайн-переводов

Конкурирующие позиции:

- **Позиция «расходы не взыщут»**. Суд может отказать, если из перевода невозможно установить: получателя, назначение платежа, связь с конкретным делом, объём услуг. Отсутствие договора и акта лишает возможности проверить перечень и качество услуг.
- **Позиция «расходы взыщут (полностью или частично)»**. Гражданско-правовой договор возмездного оказания услуг может быть заключён и **в устной форме**; факт несения расходов подтверждается и иными доказательствами (ст. 55 ГПК РФ): выписками по карте, чеками, перепиской, расписками. Суд оценивает доказательства по внутреннему убеждению (ст. 67 ГПК РФ). Банковские онлайн-переводы **могут** быть приняты как

доказательство несения расходов, но суд, скорее всего, **снизит** сумму либо потребует дополнительных подтверждений.

8.3. Практические шаги

1. **Истребовать у юриста:** договор (или хотя бы акт выполненных работ, расписку, счёт), детализацию выписки с **указанием ФИО получателя** и назначения платежа.
2. Заручиться **письменными пояснениями юриста** о характере и объёме услуг, приобщить переписку (мессенджеры), где согласованы услуги.
3. Если юрист уклоняется — рассмотреть **заключение договора с другим представителем** (оформив надлежащим образом) и/или **смену исполнителя**; либо заключить дополнительное соглашение, зафиксировав уже фактически оказанные услуги.
4. Помнить: если исполнитель является **адвокатом**, он обязан соблюдать ФЗ «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в РФ» (соглашение в письменной форме) — отсутствие договора создаёт и для него риск.
5. Заявить требование о взыскании расходов **пропорционально удовлетворённым требованиям**, включая **1/2 оплаченной экспертизы** и госпошлину.

8.4. Практический вывод

Расходы на представителя **взыскиваемы, но не гарантированно и не в полном объёме**. Чем больше документального подтверждения (акт, детализация, переписка), тем выше шанс. Отсутствие договора — существенный, но **преодолимый** дефект доказательственной базы. Отдельно взыскиваются: 1/2 расходов на экспертизу (при удовлетворении встречного иска) и пропорциональная часть госпошлины.

9. Сожительница и её дети: реально ли выселить

9.1. Квалификация

Поскольку дом — **долевая собственность**, а не социальный найм, ЖК РФ ст. 70 (в любой редакции) **неприменима**. Вселение третьих лиц регулируется:

- **Ст. 246, 247 ГК РФ** — распоряжение и пользование общим имуществом по соглашению всех собственников;
- **Ст. 304 ГК РФ** — негаторный иск: собственник (в том числе сособственник) вправе требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы не

связанных с лишением владения (разъяснено в Постановлении Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25, п. 45).

Сожительница **не является членом семьи собственника** в смысле ст. 31 ЖК РФ (брак не зарегистрирован), поэтому право пользования у неё **не возникло**. Вселение произведено **в нарушение прав сестры** как сособственника.

9.2. Конкурирующие позиции

- **Позиция в пользу сестры.** Вселение сожительницы без согласия сособственника незаконно; требование о признании вселения незаконным и выселении (устранении препятствий) — обоснованно.
- **Позиция в пользу сохранения.** У брата и сожительницы **трое несовершеннолетних детей**, младшему около 2 лет. Суды крайне осторожно относятся к выселению матерей с малолетними детьми, учитывая интересы детей. Практика применения ст. 31 п. 4 ЖК РФ (сохранение права пользования бывших членов семьи) по аналогии и общие требования гуманности снижают шансы на немедленное выселение.

9.3. Практический вывод и тактика

1. **В рамках этого дела** реалистичнее требовать **устранения препятствий в пользовании** (обязать выдать ключи, не чинить препятствия, обеспечить доступ), а не выселения сожительницы.
2. **Выселение** — предмет, скорее, **отдельного иска** (признание вселения незаконным, выселение). В рамках одного дела маловероятно и может затянуть процесс.
3. Учитывайте: если сожительница и/или дети **зарегистрированы** в доме, это дополнительно затрудняет выселение.
4. Затягивание процесса вероятно при включении требования о выселении (привлечение третьих лиц, представителей органа опеки, дополнительные экспертизы). Поэтому **разделение требований** — процессуально разумнее.

10. Арендованная земля и гараж-вагон без документов

10.1. Земельный участок в аренде

- **Ст. 35 ЗК РФ** — при переходе права собственности на здание к нескольким лицам право на земельный участок (в т.ч. право аренды) переходит **соразмерно долям**. Принцип единства судьбы земельного участка и здания (ст. 1 ЗК РФ).

- **Ст. 39.20 ЗК РФ** — исключительное право на приобретение участка в собственность/аренду принадлежит собственникам зданий; при долевой собственности — соразмерно долям.

Практические шаги: 1. Выяснить, **на кого оформлен договор аренды** и на каком основании. Если арендатором значится только брат — требовать **признания права аренды (обязания переоформить договор) соразмерно доле сестры** либо взыскания расходов. 2. Если сестра понесла расходы по арендной плате — требовать их распределения по **ст. 249 ГК РФ** (расходы пропорционально долям). 3. Если сестра не имела доступа к земле — учитывать это при расчёте компенсации за лишение пользования.

10.2. Гараж-вагон без документов

- **Ст. 130 ГК РФ** — недвижимость определяется по признаку прочной связи с землёй и невозможности перемещения без несоразмерного ущерба. «Железный гараж-вагон» может быть квалифицирован как **движимое имущество** (при перемещаемости) либо как **самовольная постройка** (ст. 222 ГК РФ) при признаках капитальности.
- Если это **движимое имущество**, входящее в наследство, — оно подлежит разделу между сособственниками (ст. 252 ГК РФ) либо компенсации.
- Если это **самовольная постройка** (возведена на арендованной земле без разрешения), право собственности на неё не возникает (ст. 222 ГК РФ); предметом спора может быть только её судьба (снос/приведение в соответствие), но не раздел как недвижимости.

Практические шаги: 1. Установить **правовой режим** объекта (экспертиза/техническое заключение): движимое имущество, входящее в наследство, или самовольная постройка. 2. Если входит в наследственную массу как движимое — включить в **раздел общего имущества** (ст. 252 ГК РФ) или заявить **компенсацию** стоимости 1/2 доли. 3. Учесть требования **согласия арендодателя** на размещение строения (условия договора аренды); при его отсутствии — риск требования о сносе/демонтаже.

11. Когда подавать дополнение (уточнение) к иску и не затянет ли это процесс

11.1. Процессуальные рамки

- **Ст. 39 ГПК РФ** — истец (и ответчик по встречному иску) вправе изменить предмет или основание иска, увеличить размер требований; возможно в **первой инстанции до окончания рассмотрения дела по существу**.
- Дополнение (уточнение) требований **не является новым иском** и не требует отдельной госпошлины по уже заявленным требованиям (при увеличении цены — доплата госпошлины по ст. 92 ГПК РФ).

11.2. Рекомендуемый порядок и сроки

1. **Дождаться результатов судебной экспертизы.** Именно от вывода о делимости/неделимости зависит содержание требования: выдел в натуре (при возможности) либо установление порядка пользования (ст. 247 ГК РФ).
2. **Сразу после оглашения экспертизы (но до окончания рассмотрения по существу)** подать уточнённое встречное заявление, включив: - уточнённое требование о выделе в натуре (конкретные помещения) **или** об установлении порядка пользования (альтернативно); - требование о возмещении убытков за уничтожение общего имущества (ст. 15, 1064 ГК РФ); - требование о взыскании компенсации за лишение пользования (ст. 1102, 1105 ГК РФ); - требование о возмещении судебных расходов (госпошлина, 1/2 экспертизы, расходы на представителя).
3. **Требование о выселении сожительницы** — по возможности вынести в **отдельное производство**, чтобы не тормозить основной процесс.
4. Если экспертиза затягивается, а сроки поджимают — заявить уточнение раньше (увеличив требования по убыткам), а требование о выделе скорректировать позже.

11.3. Риск затягивания

- Основной риск затягивания — **судебная экспертиза** (она и так идёт). Добавление требования о выселении, привлечение органа опеки и дополнительных третьих лиц **удлинит** процесс.
- Оптимальная стратегия: **сфокусировать** это дело на выделе/порядке пользования + убытках + компенсации за лишение пользования + судебных расходах; вопросы выселения сожительницы и земельно-гаражные — решать **следующими исками** (в т.ч. после получения результатов экспертизы и материалов КУСП).

11.4. Практический вывод

Дополнение к иску подавать **после получения результатов судебной экспертизы**, но **не позднее окончания рассмотрения дела по существу**. Преждевременно «пристегивать» требования о выселении и разделе гаража не стоит — это основной источник затягивания. Сначала — фиксация вывода эксперта, затем — уточнение встречных требований под этот вывод.

12. Сводный практический вывод по каждой версии

Вопрос	Доминирующий вывод	Риск/альтернатива
Принудительный выкуп 1/2 доли братом	Иск будет отклонён: доля значительна, дом делим, у сестры существенный интерес	Риск при признании экспертом невозможности выдела + отсутствии у сестры интереса
Выдел в натуре	Реален при двух изолированных входах; настаивать на благоустроенной части	Если экспертиза признает несоразмерный ущерб — только компенсация
Порядок пользования	Рабочий запасной вариант при неделимости	Менее выгоден, чем выдел, но сохраняет долю
Убытки 1 000 000 руб.	Взыскиваемы по ст. 15, 1064 ГК РФ при подтверждении оценки	Нужна судебная оценочная экспертиза; риск снижения
Компенсация за лишение пользования	Обоснована (ст. 1102, 1105 ГК РФ) + практика ВС РФ	Срок давности 3 года; риск отказа, если суд сочтёт отказ сестры добровольным
Моральный вред за болезнь сердца	В этом деле маловероятен	Возможен при уголовном преследовании и статусе потерпевшей
Расходы на представителя без договора	Взыскиваемы при доп. доказательствах (переписка, детализация, акт)	Риск отказа/снижения; рекомендуется добрать документы
Выселение сожительницы	В этом деле маловероятно; лучше отдельный иск	Затягивание процесса; учёт интересов троих детей
Земля в аренде		

Вопрос	Доминирующий вывод	Риск/альтернатива
	Право аренды соразмерно доле (ст. 35, 39.20 ЗК РФ)	Требуется переоформление/компенсация
Гараж-вагон	Движимое имущество — раздел/компенсация; капитальное — самоволка (ст. 222 ГК РФ)	Снос/демонтаж при отсутствии согласия арендодателя
Когда подавать дополнение	После экспертизы, до окончания рассмотрения по существу (ст. 39 ГПК РФ)	Не включать выселение/гараж — иначе затянется

13. Список использованных нормативных источников и судебной практики

Кодексы и законы: 1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 15, 150, 151, 196, 199, 200, 210, 244-252, 246, 247, 248, 249, 250, 252, 255, 304, 305, 1064, 1102, 1105, 1109, 1099-1101. 2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая): ст. 779 (возмездное оказание услуг — применительно к договору с представителем). 3. Жилищный кодекс РФ: ст. 30, 31 (права членов семьи собственника), ст. 69, 70 (социальный найм — **к спору не применяется**). 4. Земельный кодекс РФ: ст. 1, 35, 39.20. 5. Уголовный кодекс РФ: ст. 158, 167, 330. 6. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 39, 55, 56, 60, 61, 67, 79, 88, 92, 94, 98, 100, 131, 132. 7. Федеральный закон «Об адвокатской деятельности и адвокатуре в Российской Федерации» (о форме соглашения с адвокатом).

Постановления Пленума Верховного Суда РФ: 8. Постановление Пленума ВС 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» (п. 6-11). 9. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса РФ» (п. 45 — негативный иск). 10. Постановление Пленума ВС РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» (п. 10-13). 11. Постановление Пленума ВС РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда».

Обзоры судебной практики Верховного Суда РФ (о взыскании неосновательного обогащения за пользование общим имуществом одним из

сособственников; о применении п. 4 ст. 252 ГК РФ) — общие позиции по вопросу компенсации пользования.

Примечание о неприменимых источниках из поисковой выдачи: - УК РФ ст. 104.3 (возмещение ущерба при конфискации) — **не относится** к настоящему спору. - АПК РФ ст. 109 (оплата экспертов арбитражным судом) — **неприменима**: спор рассматривается в порядке гражданского судопроизводства (ГПК РФ). - ЖК РФ ст. 70 в любой редакции — регулирует **социальный найм**, к долевой собственности **не применяется**; вселение третьих лиц регулируется ст. 246–247 ГК РФ.

