

Продажа доли в квартире, часть которой выделена в пользование с превышением размера доли: компенсация сосособственникам, предмет сделки и преимущественное право покупки

1. Краткая постановка вопроса

Собственник доли в праве общей долевой собственности на квартиру, которому вступившим в законную силу судебным актом в пользование выделена комната, по площади превышающая его идеальную долю на 3 кв. м, намерен продать принадлежащее ему имущество. Остальные сосособственники, проживающие в той же квартире, полагают, что при продаже он обязан компенсировать им «излишек» площади, поскольку в собственность эти метры ему не передавались. Требуется установить: (1) порождает ли сама по себе продажа доли обязанность выплатить такую компенсацию и как она соотносится с правилами п. 2 ст. 247 ГК РФ; (2) может ли предметом сделки выступать выделенная в пользование комната как таковая, а не доля в праве; (3) как в этой ситуации применяется ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки и влияет ли вопрос компенсации на её реализацию. Ниже разбор ведётся по всем существенным версиям, поскольку ответ зависит от того, что именно было установлено судебным актом и как он сформулирован в резолютивной части.

2. Раздел I. Исходная предпосылка: три возможные квалификации судебного акта

Прежде чем отвечать на вопрос о компенсации, необходимо разграничить три принципиально разные правовые ситуации, внешне описываемые одинаково — «судом выделена комната».

Версия 1.1. Определение порядка пользования общим имуществом (наиболее вероятная)

Суд установил порядок владения и пользования квартирой: за одним из собственников закреплена конкретная комната, за другими — иные помещения. Основание — п. 1 ст. 247 ГК РФ: владение и пользование имуществом в долевой собственности осуществляются по соглашению всех участников, а при недостижении согласия — в порядке, устанавливаемом судом. При этом п. 2 ст. 247 ГК РФ даёт участнику право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого — право требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, приходящимся на его долю, соответствующей компенсации.

Правовая природа: порядок пользования — это способ осуществления уже существующего права, а не новое вещное право и не изменение долей. Разъяснения о невозможности выдела доли в натуре из квартиры и о разграничении выдела доли и определения порядка пользования содержатся в постановлении Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 35–37), а также 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» (в части, сохраняющей значение).

Версия 1.2. Раздел имущества или выдел доли в натуре (ст. 252 ГК РФ)

Если судебным актом фактически произведён раздел квартиры или выдел доли в натуре (с отступлением от идеальных долей), применяется ст. 252 ГК РФ, а несоразмерность устраняется по п. 4 этой статьи — выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией. В квартире такой вариант практически невозможен (квартира — неделимая вещь), но реален для индивидуального жилого дома либо для помещения, уже разделённого на изолированные части с отдельными входами.

Версия 1.3. Мировое соглашение или соглашение собственников

Утверждённое судом мировое соглашение либо внесудебное соглашение может содержать не только закрепление комнат, но и условие о периодической или единовременной компенсации. Тогда источником

обязанности является соглашение (ст. 309, 310 ГК РФ) в совокупности с п. 2 ст. 247 ГК РФ.

Практический вывод. До ответа на вопрос о компенсации необходимо прочесть резолютивную часть судебного акта: содержит ли она (а) только закрепление помещений; (б) закрепление помещений и взыскание компенсации; (в) формулировки о разделе/выделе доли и об устранении несоразмерности. От этого зависит, применяется п. 2 ст. 247 или п. 4 ст. 252 ГК РФ. Далее разбор строится на Версии 1.1 как основной, с указанием отличий для остальных.

3. Раздел II. Определение порядка пользования не изменяет размер доли и не создаёт «права на метры»

3.1. Доля — идеальная величина

Согласно ст. 244, 245 ГК РФ доли участников долевой собственности определяются в праве на имущество в целом; соглашением всех участников может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого в образование и приращение общего имущества (п. 2 ст. 245 ГК РФ). Ни определение порядка пользования, ни фактическое занятие конкретной комнаты не влекут изменения размера доли: такой результат законом не предусмотрен.

3.2. Комната в квартире не является самостоятельным объектом права

Объектами гражданских прав являются вещи, включая недвижимые (ст. 128, 130 ГК РФ); права на недвижимость подлежат государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ), доля в праве — самостоятельный объект оборота (ст. 246, 251 ГК РФ). Жилищный кодекс РФ разграничивает жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры, комнату (ст. 15, 16 ЖК РФ); комната — часть квартиры или жилого дома, а не отдельный объект, если иное прямо не следует из данных ЕГРН.

Из этого следует ключевой тезис: 3 кв. м «превышения» — это не имущество, не «подаренное» и не переданное в собственность, и не приращение доли. Это лишь характеристика фактического пользования, определяемая судебным актом или соглашением. Никакого «излишка в собственности» у продавца не возникло и, соответственно, не может быть предметом отдельной компенсации «за метры».

3.3. Определение порядка пользования не отчуждается

Право пользования конкретным помещением, установленное судебным актом, неразрывно связано с личностью собственника доли и не является самостоятельным оборотоспособным правом (ст. 128, 129 ГК РФ; ст. 383 ГК РФ — недопустимость уступки требований, неразрывно связанных с личностью кредитора). Уступка преимущественного права покупки доли прямо запрещена п. 4 ст. 250 ГК РФ, что дополнительно подтверждает неотчуждаемость «прав на комнату» в отрыве от доли.

Практический вывод по разделу II. Довод сособственников «эти метры ему в собственность не передавались и не дарились» юридически верен, но работает не в их пользу, а против их притязаний: раз метры не передавались, то и компенсировать «передачу» нечего. Компенсация возможна не за метры, а за пользование — и по иным правилам (см. раздел III).

4. Раздел III. Компенсация за пользование по п. 2 ст.

247 ГК РФ: природа, условия, размер, период

4.1. Правовая природа

Компенсация по п. 2 ст. 247 ГК РФ — это плата за пользование частью общего имущества, приходящейся на долю обратившегося участника. Она не является ни выкупом «излишка» площади, ни возмещением стоимости метров, ни неосновательным обогащением в чистом виде (хотя при отсутствии установленного порядка пользования возможна и конструкция ст. 1102, 1105 ГК РФ — см. п. 4.5).

4.2. Условия возникновения (кумулятивно)

1) Установленный порядок пользования (соглашением или судом). 2) Собственник лишён возможности пользоваться частью имущества, соразмерной его доле, — то есть его доля фактически занята другими участниками. 3) Другие участники владеют и пользуются имуществом, приходящимся на его долю.

Существенно: **само по себе превышение площади комнаты над долей не является основанием компенсации.** Пункт 2 ст. 247 ГК РФ связывает компенсацию не с диспропорцией как таковой, а с невозможностью предоставления части, соразмерной доле. Если каждому из сособственников предоставлены помещения, в совокупности соответствующие их долям (или если остальные фактически не лишены пользования), компенсация не

взыскивается. При превышении всего в 3 кв. м и наличии у других собственников закреплённых за ними комнат вероятность удовлетворения иска невысока.

4.3. Размер

Определяется как эквивалент платы за пользование излишне занимаемой площадью (обычно исходя из рыночной стоимости аренды сопоставимого жилого помещения в расчёте на 1 кв. м и за соответствующий период), а не как рыночная стоимость этих метров. Встречается и подход, при котором компенсация исчисляется как доля от платы за пользование всем объектом, пропорциональная «отнятой» площади.

4.4. Период и исковая давность

Компенсация носит характер повременного (периодического) платежа. Общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ), течение — со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права (п. 1 ст. 200 ГК РФ); по повременным платежам срок исчисляется отдельно по каждому платежу (п. 24 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности»).

Требование о взыскании компенсации «на будущее», единой суммой за неопределённый период, суды, как правило, не удовлетворяют: порядок пользования может быть изменён, правоотношение — прекращено.

4.5. Конкурирующие позиции

Позиция А (доминирующая). Компенсация взыскивается только при доказанном лишении пользования и только за фактически истёкшие периоды; при незначительной диспропорции и отсутствии лишения — отказ.

Позиция Б (встречается в практике). Суд, определяя порядок пользования с отступлением от долей, одновременно взыскивает компенсацию за пользование частью, превышающей долю, — как «плату за отступление», без отдельного доказывания лишения. Такая позиция применяется, когда суд прямо связал закрепление большей комнаты с необходимостью компенсации.

Позиция В. При отсутствии установленного порядка пользования и фактическом занятии одним из собственников помещений, приходящихся на доли других, применяются нормы о неосновательном обогащении (ст. 1102, 1105, 1107 ГК РФ), включая проценты по ст. 395 ГК РФ. Эта конструкция

используется, когда порядок пользования не определялся, а истец требует возмещения сэкономленного за счёт другого лица.

Практический вывод по разделу III. Даже в период пользования выплата компенсации за 3 кв. м не следует автоматически из факта превышения. Тем более она не «аккумулируется» к моменту продажи как отдельный долг.

5. Раздел IV. Ключевой вопрос: обязан ли продавец выплатить компенсацию при продаже доли

Версия 1 (основная): обязанность выплатить единовременную компенсацию «за 3 кв. м» при продаже не возникает

Обоснование: - Продажа доли не является ни разделом, ни выделом доли (ст. 252 ГК РФ), ни прекращением долевой собственности; состав участников меняется, объект права — тот же (ст. 246, 251 ГК РФ). - Обязанность по п. 2 ст. 247 ГК РФ возникает из факта пользования, а не из факта распоряжения. С прекращением пользования (передача доли, освобождение комнаты) обязанность платить за будущее прекращается; сохраняется лишь задолженность за прошедшие периоды. - Нормы, обязывающей продавца доли «выкупить» у сособственников превышение площади при продаже, в ГК РФ нет. Статья 250 ГК РФ даёт сособственникам только преимущественное право покупки, но не право требовать компенсации как условия продажи. - Обязанность выплатить компенсацию — личная обязанность конкретного собственника-пользователя; она не «следует за долей» и не переходит на покупателя автоматически. Перевод долга на покупателя возможен только с согласия кредиторов (ст. 391 ГК РФ).

Практический вывод. Сособственники не вправе блокировать продажу требованием о компенсации за 3 кв. м. Их защита — (а) преимущественное право покупки (раздел VI); (б) иск о взыскании компенсации за фактическое пользование за последние три года (раздел III); (в) требование об изменении порядка пользования в отношении нового собственника (раздел VII).

Версия 2: компенсация предусмотрена судебным актом или соглашением — тогда это долг продавца, но не условие сделки

Если резолютивная часть содержит взыскание компенсации (или соглашение её предусматривает), у продавца имеется денежное обязательство (ст. 309, 310 ГК РФ), исполняемое в порядке, установленном законом (при судебном акте — через исполнительное производство, ст. 428 ГПК РФ, Федеральный

закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»). Продажа доли не превращает этот долг в «обременение доли»: в ЕГРН такое обременение не регистрируется, Росреестр не вправе отказать в регистрации перехода доли по мотиву неисполнения денежного обязательства перед собственниками (ст. 14, 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Практический вывод. Продавец должен погасить задолженность до или одновременно со сделкой во избежание принудительного взыскания, но собственники не могут требовать этого как условия регистрации.

Версия 3: если судебным актом всё же произведён выдел доли в натуре с отступлением от идеальных долей

Тогда применяется п. 4 ст. 252 ГК РФ: несоразмерность устраняется выплатой соответствующей денежной суммы или иной компенсацией; при этом по общему правилу выплата компенсации вместо выдела допускается с согласия собственника, а принудительно — лишь в случаях, когда доля незначительна, не может быть реально выделена и собственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества (п. 4 ст. 252 ГК РФ). Если компенсация при выделе не была взыскана, требование о ней сохраняется как самостоятельное денежное требование, но и оно не является условием продажи доли; кроме того, применяется исковая давность (ст. 196, 200 ГК РФ).

Практический вывод. Даже в этой версии речь идёт о долге продавца, а не о «плате за право продать». Собственникам следует проверить, была ли несоразмерность устранена при вынесении решения; если нет — предъявить требование отдельно.

Версия 4: договорное урегулирование

Стороны свободны в согласовании условий (ст. 421 ГК РФ): возможны соглашение о выплате компенсации при продаже, о зачёте её в цену доли, о преимущественном праве покупки в пользу одного из собственников. Такое соглашение допустимо, но принудительно понудить продавца к нему нельзя; условия о цене определяются продавцом (ст. 424 ГК РФ), а собственники вправе лишь воспользоваться преимущественным правом по объявленной цене (п. 1 ст. 250 ГК РФ).

Практический вывод. Компенсация при продаже — вопрос договорённости, а не закона.

Версия 5: риски, если продавец оформляет сделку как «продажу комнаты» с «наценкой за метры»

Если в договоре или в рекламе объект описывается как комната, а цена формируется с учётом «права на комнату», возникают риски: - для покупателя — заблуждение относительно природы сделки и предмета (ст. 178 ГК РФ), вплоть до оспаривания; - для продавца — обвинение в недобросовестности (ст. 10 ГК РФ; п. 1, 2, 8 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»); - для обеих сторон — несоответствие предмета договора объекту, зарегистрированному в ЕГРН (ст. 432, 554 ГК РФ; ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ).

Практический вывод. Единственный юридически корректный предмет — доля; комната в договоре может упоминаться исключительно как характеристика фактического пользования.

6. Раздел V. Что именно продаётся: только доля в праве

6.1. Предмет сделки

Предметом купли-продажи является доля в праве общей долевой собственности на квартиру (ст. 246, 250, 251 ГК РФ). Момент перехода доли — момент заключения договора, если иное не предусмотрено соглашением; для договоров, подлежащих государственной регистрации, — момент регистрации (ст. 251, п. 2 ст. 223 ГК РФ).

6.2. Недопустимость продажи «комнаты»

Продажа комнаты как отдельного объекта возможна только тогда, когда комната является самостоятельным объектом права (например, в коммунальной квартире, где комнаты приватизированы как отдельные помещения и в ЕГРН зарегистрированы права на комнаты). В остальных случаях: - договор, поименованный как «купля-продажа комнаты», не порождает права собственности на комнату; регистрация возможна только в отношении доли (ст. 131 ГК РФ, ст. 1, 14 Федерального закона № 218-ФЗ); - условие о «комнате» может быть квалифицировано как несогласованность предмета (ст. 432 ГК РФ) либо как основание для требования о признании сделки недействительной (ст. 168, 178 ГК РФ).

6.3. Нотариальная форма

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению (п. 1 ст. 42 Федерального закона № 218-ФЗ). Несоблюдение нотариальной формы влечёт ничтожность сделки (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

6.4. Исключение (коммунальная квартира)

Если квартира фактически является коммунальной, а комнаты — самостоятельными объектами, то долевой собственности на квартиру нет: каждому принадлежит комната и доля в общем имуществе квартиры (ст. 41, 42 ЖК РФ). Преимущественное право по ст. 250 ГК РФ в таком случае не применяется (продаётся не доля), однако вопросы пользования общим имуществом регулируются ст. 41–43 ЖК РФ.

Практический вывод по разделу V. Продать «выделенную в пользование комнату» нельзя. В договоре предмет — доля; указание на комнату допустимо как описание объекта пользования, но правовых последствий для третьих лиц не создаёт. Покупатель не приобретает ни права на комнату, ни обязанности пользоваться именно ею.

7. Раздел VI. Преимущественное право покупки (ст. 250 ГК РФ): порядок и последствия нарушения

7.1. Содержание права

При продаже доли постороннему лицу остальные участники имеют преимущественное право покупки по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях, кроме продажи с публичных торгов (п. 1 ст. 250 ГК РФ; исключения также установлены п. 2 ст. 259.2 ГК РФ в редакции Федерального закона от 24.07.2023 № 351-ФЗ).

7.2. Извещение

Продавец обязан письменно известить остальных участников о намерении продать долю с указанием цены и других условий (п. 2 ст. 250 ГК РФ). Извещение должно быть доказуемым; на практике используется нотариальная передача заявления (ст. 86 Основ законодательства РФ о нотариате, утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1), а также направление по правилам о юридически значимых сообщениях (ст. 165.1 ГК РФ) — по адресу, отражённому в ЕГРН.

7.3. Сроки

Для недвижимости — один месяц со дня извещения; для движимого имущества — десять дней. Если все остальные участники письменно отказались от реализации преимущественного права, доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков (п. 2 ст. 250 ГК РФ в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ).

7.4. Последствия нарушения

Любой другой участник вправе в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Иные способы защиты (признание сделки недействительной, виндикация) не применяются — защита носит замещающий характер. В практике трёхмесячный срок квалифицируется как специальный срок исковой давности, исчисляемый с момента, когда участник узнал или должен был узнать о нарушении (ст. 200 ГК РФ). Решение суда о переводе прав и обязанностей является основанием для государственной регистрации (п. 5 ч. 1 ст. 14 Федерального закона № 218-ФЗ). Ответчиками выступают продавец и покупатель.

7.5. Мена и дарение

Правила ст. 250 ГК РФ применяются при отчуждении доли по договору мены (п. 5 ст. 250 ГК РФ). Дарение формально не охватывается ст. 250 ГК РФ, однако мнимая или притворная сделка (ст. 170 ГК РФ) может быть оспорена, а притворное дарение прикрывающее куплю-продажу — переквалифицировано.

7.6. Соотношение с вопросом компенсации

Компенсация за пользование и преимущественное право покупки — самостоятельные институты: - компенсация не является условием реализации преимущественного права; - сособственники не вправе требовать снижения объявленной цены на сумму компенсации или зачёта её в цену в одностороннем порядке (ст. 424, 410 ГК РФ требуют соглашения либо встречной однородной задолженности с наступившим сроком); - при снижении цены для постороннего лица после извещения сособственники должны быть извещены повторно (практика, основанная на п. 1, 2 ст. 250 ГК РФ), иначе право считается нарушенным.

Практический вывод по разделу VI. Единственный законный способ «получить своё» для сособственников — приобрести долю по объявленной

цене преимущественно перед третьими лицами. Отказ от покупки не лишает их права на иск о компенсации за прошлые периоды пользования.

8. Раздел VII. Положение нового собственника: судьба порядка пользования и обязанность компенсации на будущее

8.1. Переходит ли порядок пользования на покупателя

Позиция А. Решение суда об определении порядка пользования обязательно для всех лиц, участвующих в деле, и для их правопреемников, поскольку это акт правосудия (ст. 13 ГПК РФ, ст. 6 Федерального конституционного закона от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации»). Новый собственник связан установленным порядком, пока он не изменён.

Позиция Б. Порядок пользования — это не вещное право, а форма осуществления права собственности конкретными участниками. Новый собственник вправе требовать определения порядка пользования применительно к нему; прежнее решение для него необязательно в той части, в которой оно определяло предоставление конкретных помещений выбывшему собственнику. В судебной практике такие иски нового собственника удовлетворяются.

Условия применения. Позиция А чаще применяется при малочисленном составе собственников и наличии спора о фактическом пользовании; позиция Б — при смене собственника и наличии интереса в новом распределении помещений.

8.2. Обязанность компенсации на будущее

Обязанность по п. 2 ст. 247 ГК РФ возникает у фактического пользователя, лишаящего других соразмерной части. Поэтому, если покупатель займёт комнату, превышающую его долю, компенсация может начисляться уже в его адрес (при наличии установленного порядка пользования — по решению суда; при отсутствии — по правилам ст. 1102, 1105 ГК РФ). Сособственники не остаются без защиты: их интерес обеспечен не «выкупом метров» у продавца, а текущей компенсацией от пользователя.

Практический вывод. Отсутствие компенсации при продаже не означает утраты защиты: она реализуется в отношении нового пользователя.

9. Раздел VIII. Сводная матрица версий

Вопрос	Версия / позиция	Основание	Практический вывод
Обязан ли продавец выплатить единовременную компенсацию за 3 кв. м при продаже?	Нет (основная)	п. 2 ст. 247, ст. 246, 251 ГК РФ; ст. 250 ГК РФ	Продажа не обусловлена компенсацией
Если судебный акт/соглашение предусматривает компенсацию	Да, как периодический долг	ст. 309, 310, п. 2 ст. 247 ГК РФ; ст. 428 ГПК РФ	Взыскание задолженности; не обременяет сделку
Если был выдел доли в натуре с отступлением	Да, как долг по п. 4 ст. 252 ГК РФ	п. 4 ст. 252 ГК РФ	Требование самостоятельно, с учётом давности
Можно ли продать комнату как таковую	Нет	ст. 128, 130, 131, 251 ГК РФ; ст. 15, 16 ЖК РФ; ст. 42 Закона № 218-ФЗ	Предмет — только доля
Применяется ли ст. 250 ГК РФ	Да	п. 1–3, 5 ст. 250 ГК РФ	Извещение, месяц, нотариальная форма, 3 месяца на иск
Влияет ли компенсация на преимущественное право	Нет	ст. 250, 424, 410 ГК РФ	Нельзя уменьшить цену в одностороннем порядке
Переходит ли порядок пользования к покупателю	Две позиции	ст. 13 ГПК РФ / ст. 247 ГК РФ	Возможен иск нового собственника об определении порядка пользования

10. Раздел IX. Практические алгоритмы

10.1. Для собственников, считающих себя обделёнными

1. Получить копию судебного акта, проверить резолютивную часть (взыскана ли компенсация, был ли это порядок пользования или выдел доли).
2. Направить продавцу претензию о выплате компенсации за пользование за три предшествующих года с расчётом (ст. 196, 200 ГК РФ; п. 24 постановления Пленума ВС РФ № 43), при отказе — иск по п. 2 ст. 247 ГК РФ; при отсутствии установленного порядка — по ст. 1102, 1105, 1107 ГК РФ.
3. Письменно потребовать извещения о продаже с указанием цены и условий; при уклонении — направить запрос нотариусу/продавцу; контролировать сроки.
4. При желании — реализовать преимущественное право (в течение месяца), оформив нотариально удостоверенный акт; при нарушении — иск о переводе прав и обязанностей покупателя в течение трёх месяцев (п. 3 ст. 250 ГК РФ).
5. При смене собственника и нежелании мириться с занятием комнаты — иск об определении/изменении порядка пользования (п. 1 ст. 247 ГК РФ) либо о взыскании компенсации с фактического пользователя.

10.2. Для продавца

1. Убедиться в отсутствии задолженности по компенсации (если она была присуждена) — во избежание исполнительного производства.
2. Направить каждому сособственнику письменное извещение с ценой и условиями; предпочтительно — нотариально удостоверенное.
3. Оформить договор купли-продажи доли (не комнаты) с нотариальным удостоверением (п. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ).
4. В договоре и в переписке не позиционировать сделку как продажу комнаты; указывать предмет — доля в праве; описание комнаты — только как характеристики пользования.
5. При необходимости — согласовать с сособственниками соглашение о прекращении порядка пользования либо о выплате компенсации (добровольно, необязательно).

10.3. Смежные вопросы

- Коммунальные платежи и налоги на имущество распределяются пропорционально долям (ст. 249 ГК РФ, ст. 158 ЖК РФ, гл. 32 НК РФ) и не зависят от порядка пользования.

- НДФЛ при продаже доли: минимальный срок владения и имущественный вычет применяются к доле (ст. 217.1, 220 НК РФ), порядок пользования на налоговые последствия не влияет.
- Исполнение судебного акта об определении порядка пользования: возможны разъяснение (ст. 202 ГПК РФ) и принудительное исполнение (ст. 428 ГПК РФ, Закон № 229-ФЗ).

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ: ст. 10, 128, 129, 130, 131, 163, 165.1, 168, 170, 178, 200, 196, 223, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 254, 255, 288, 304, 309, 310, 383, 391, 410, 421, 424, 432, 554.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ: ст. 1102, 1105, 1107.
3. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ: ст. 15, 16, 17, 30, 41, 42, 43, 158.
4. Налоговый кодекс РФ (часть вторая): ст. 217.1, 220; гл. 32.
5. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ: ст. 13, 202, 428.
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 1, 14, 26, 42.
7. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».
8. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ (изменения в п. 2 ст. 250 ГК РФ).
9. Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ и Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ (изменения в ст. 250, 259.2, 259.3 ГК РФ).
10. Основы законодательства РФ о нотариате, утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1: ст. 86.
11. Федеральный конституционный закон от 31.12.1996 № 1-ФКЗ «О судебной системе Российской Федерации»: ст. 6.

Судебные акты и разъяснения

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума ВАС РФ от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 35–37 — о

разделе и выделе доли, о невозможности выдела доли в натуре из квартиры).

2. 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» (в части, сохраняющей значение).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 1, 2, 8 — добросовестность и злоупотребление правом).
4. 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. 24 — исчисление срока по повременным платежам).