# Постановление Пленума Верховного Суда РСФСР от 10 июня 1980 г. N 4 "О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом" (в редакции от 21 декабря 1993 г.)

С целью обеспечения правильного применения законодательства при разрешении споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом, Пленум Верховного Суда Российской Федерации постановляет дать судам следующие разъяснения:

1. Правильное применение законодательства при рассмотрении судами дел по спорам, возникающим между участниками общей собственности на жилой дом, имеет важное значение в деле обеспечения полной защиты конституционного права граждан на частную собственность, в том числе жилой дом (ст. 35 Конституции Российской Федерации).

1-1. При рассмотрении дел по искам участников долевой собственности на жилой дом об изменении долей в праве собственности следует иметь в виду, что такое требование может быть удовлетворено лишь при условии, если улучшения жилого дома осуществлены с соблюдением установленного порядка использования общего имущества и являются неотделимыми (п. 3 ст. 245 ГК РФ).

Цена иска в таких случаях определяется исходя из стоимости той доли, на которую увеличивается или уменьшается право собственности.

1-2. При разрешении споров, возникающих в связи с осуществлением участником долевой собственности преимущественного права покупки доли имущества (ст. 250 ГК РФ), необходимо учитывать следующее:

а) поскольку в силу ст. 252 ГК РФ участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества, то после прекращения в таком порядке общей долевой собственности граждан на жилой дом утрачивается и их преимущественное право покупки доли в этом доме;

б) преимущественное право покупки не применяется при заключении договора пожизненного содержания с иждивением, а также при продаже доли в общей собственности с публичных торгов в случаях, предусмотренных законом;

в) в случае нарушения преимущественного права покупки трехмесячный срок, установленный ст. 250 ГК РФ, в течение которого другой участник долевой собственности имеет право требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя, исчисляется с того времени, когда он узнал или должен был узнать о нарушении его права (ст. 200 ГК РФ). Применение

этого срока, его восстановление, приостановление и перерыв осуществляются в соответствии с общими правилами, предусмотренными ст.ст. 199-205 ГК РФ.

При предъявлении такого иска истец обязан внести по аналогии с ч. 1 ст. 96 ГПК РФ на банковский счет управления (отдела) Судебного департамента в соответствующем субъекте Российской Федерации уплаченную покупателем за дом сумму, сборы и пошлины, а также другие суммы, подлежащие выплате покупателю в возмещение понесенных им при покупке дома необходимых расходов.

Цена иска определяется в соответствии с пп. 2 и 9 ч. 1 ст. 91 ГПК РФ.

При удовлетворении указанного иска договор не может быть признан недействительным. В решении суда в этом случае должно быть указано о замене покупателя истцом в договоре купли-продажи и в записи о праве в Едином государственном реестре прав, а также о взыскании с истца в пользу ответчика уплаченных им сумм.

2. В принятии искового заявления о выделе доли и об определении порядка пользования домом, принадлежащим гражданам на праве собственности, не может быть отказано в случаях, когда:

а) земельный участок, на котором расположен дом, изъят для государственных или муниципальных нужд, поскольку действующее законодательство не исключает возможность рассмотрения судами таких споров между сособственниками, если при изъятии земельного участка не было прекращено их право собственности на жилой дом путем выкупа в порядке, установленном гражданским законодательством.

б) собственником дома значится только истец, считающий себя лишь одним из участников общей собственности на дом и требующий выдела принадлежащей ему доли, так как такое право в соответствии со ст. 252 ГК РФ принадлежит каждому из сособственников;

в) истцом не представлены документы, подтверждающие право его собственности на дом (часть дома), поскольку непредставление документов, обосновывающих требования истца, не является основанием к отказу в принятии заявления, а может лишь повлечь оставление его без движения (ст.ст. 132, 136 ГПК РФ).

При отсутствии документов о праве собственности на дом истец вправе наряду с заявленным предъявить и требование о признании за ним права собственности на часть дома, так как от наличия у него такого права зависит возможность удовлетворения его иска.

3. Суд, сохраняя независимость, объективность и беспристрастность, создает необходимые условия для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств дела и правильного применения законодательства, для чего в соответствии с ч. 3 ст. 40, ч. 1 ст. 43 ГПК РФ привлекает к участию в деле всех лиц, право собственности которых на дом зарегистрировано в установленном порядке либо предполагается в силу закона (например, супруга, если строение приобретено в период брака; наследников, вступивших во владение или в управление наследственным имуществом, но не оформивших своих прав на наследство; налоговых органов и других).

4. Для правильного разрешения споров данной категории большое значение имеют специальные познания в области жилищного строительства и коммунального хозяйства. Поэтому при подготовке дела к судебному разбирательству в порядке ст. 150 ГПК РФ надлежит на основании представленных документов и пояснений сторон в каждом случае обсуждать, не следует ли назначить экспертизу для дачи заключения о возможности выдела части дома и построек хозяйственного назначения в соответствии с долями сособственников с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, о всех допустимых вариантах выдела или передачи в пользование помещений, в том числе по вариантам, предложенным сторонами, о действительной стоимости дома и других построек, а также стоимости каждой предполагаемой к выделу части дома, о размере затрат, необходимых на переоборудование и т.п.

Проведение экспертизы с учетом характера разрешаемых вопросов может быть поручено судом на основании ст. 79 ГПК РФ судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам. Экспертиза должна назначаться и проводиться в строгом соответствии с требованиями ст.ст. 18, 79, 80, 84-86 ГПК РФ.

5. С целью обеспечения всестороннего и полного выяснения всех обстоятельств споров данной категории в стадии подготовки дела к судебному разбирательству следует предложить сторонам представить доказательства, подтверждающие право собственности сторон на дом и размер долей собственников, а именно: выписку из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, свидетельства и другие документы, выданные до введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и подтверждающие, за кем и в каких долях зарегистрирован дом. Могут быть также представлены свидетельства о праве на наследство, договоры купли-продажи, дарения, мены, вступившие в законную силу решения суда о признании права собственности на дом или на его часть, план дома, план земельного участка и другие документы, имеющие значение для дела.

6. Уточняя в процессе подготовки дела к судебному разбирательству фактические обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела и закон, которым они регулируются, следует иметь в виду, что:

а) имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

Выдел участнику общей собственности принадлежащей ему доли означает передачу в собственность истцу определенной изолированной части жилого дома и построек хозяйственного назначения, соответствующих его доле, а также означает утрату им права на эту долю в общем имуществе (ст. 252 ГК РФ);

б) при установлении порядка пользования домом (ст. 247 ГК РФ) каждому из сособственников передается в пользование конкретная часть строения, исходя из его доли в праве общей собственности на дом. При этом право общей собственности на дом не прекращается. Выделенное помещение может

быть неизолированным и не всегда точно соответствовать принадлежащим сособственникам долям.

Если в пользование сособственника передается помещение большее по размеру, чем причитается на его долю, то по требованию остальных сособственников с него может быть взыскана плата за пользование частью помещения, превышающей долю.

7. Поскольку участники общей долевой собственности имеют равные права в отношении общего имущества пропорционально своей доле в нем, суд при выделе доли в натуре должен передать сособственнику часть жилого дома и нежилых построек, соответствующую по размеру и стоимости его доли, если это возможно без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению строений. Под несоразмерным ущербом хозяйственному назначению строения следует понимать существенное ухудшение технического состояния дома, превращение в результате переоборудования жилых помещений в нежилые, предоставление на долю помещений, которые не могут быть использованы под жилье из-за малого размера площади или неудобства пользования ими, и т.п.

8. Невозможность раздела имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре либо выдела из него доли, в том числе и в случае, указанном в ч. 2 п. 4 ст. 252 ГК РФ, не исключает права участника долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

Разрешая такое требование, суд учитывает фактически сложившийся порядок пользования имуществом, который может точно не соответствовать долям в праве общей собственности, нуждаемость каждого из сособственников в этом имуществе и реальную возможность совместного использования (п. 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации").

9. В тех случаях, когда в результате выдела сособственнику передается часть помещения, превышающая по размеру его долю, суд взыскивает с него соответствующую денежную компенсацию и указывает в решении об изменении долей в праве собственности на дом.

10. Выдел доли в натуре, связанный с возведением жилых пристроек к дому либо переоборудованием нежилых помещений в жилые, возможен лишь при наличии разрешения на строительство, выданного уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

Разрешение на строительство (реконструкцию) не требуется, если переоборудования не затрагивают конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности жилого дома, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом, а также в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, в иных случаях, когда в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и законодательством субъектов Российской

Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется (ст. 51 Градостроительного кодекса РФ).

Затраты на проведение указанных работ должны распределяться судом между сторонами с учетом принадлежащих им долей, поскольку согласно ст. 249 ГК РФ каждый участник общей долевой собственности обязан нести расходы по содержанию имущества соразмерно со своей долей. Вместе с тем в исключительных случаях суд может отступить от этого принципа и распределить расходы с учетом материального положения сособственников, состояния здоровья и других заслуживающих внимания обстоятельств.

11. При наличии реальной возможности выдела доли в натуре денежная компенсация за часть дома не должна взыскиваться как в пользу выделяющегося, так и остальных сособственников, если они возражают против ее получения, поскольку право распоряжения имуществом принадлежит только самому собственнику и он может быть лишен этого права лишь в случаях и по основаниям, указанным в законе.

При невозможности выдела в натуре денежная компенсация за долю в праве общей собственности на дом определяется соглашением сторон. Если соглашение не достигнуто, то по иску выделяющегося собственника размер компенсации устанавливается судом, исходя из действительной стоимости дома на момент разрешения спора. При этом учитываются объяснения сторон, отчет оценщика об оценке жилого дома и его частей (ст. 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с последующими изменениями и дополнениями), заключение экспертов, цены на строительные материалы, тарифы на их перевозку, затраты по оплате рабочей силы применительно к расценкам, существующим в данной местности, удобства и месторасположение дома (город, село, курортная зона и т.п.), степень его износа, а также другие обстоятельства, имеющие значение для правильной оценки дома.

Лицо, получившее денежную компенсацию, утрачивает право собственности на дом, а также право проживания в нем при отсутствии согласия собственников, в связи с чем может быть выселено по иску любого участника общей собственности.

12. Иски о выделе доли и об определении порядка пользования домом как вытекающие из права собственности на строение, применительно к ст. 30 ГПК РФ подсудны суду по месту нахождения строения.

13. Исковое заявление о выделе жилого помещения и построек хозяйственного назначения оплачивается государственной пошлиной с учетом особенностей, предусмотренных пп. 3 п. 1 ст. 333.20 Налогового кодекса РФ.

14. Исключен.

15. Исключен.