

**Поляничко Кирилл Владимирович**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

**Актуальные проблемы правового регулирования купли-продажи долей в  
жилых помещениях**

**Аннотация.** В статье рассмотрены проблемы и противоречия, возникающие в правоприменительной практике при продаже долей в жилых помещениях. Автор пришел к выводу, что действующее законодательство, регулирующее договорные отношения с долями в жилых помещениях, не лишено определенных пробелов, что предполагает необходимость внесения в него определенных изменений и дополнений, доказательством чему служат многочисленные судебные споры. В частности, обращено внимание на необходимость введения законодательного запрета на совершение любых сделок по приобретению и отчуждению долей жилого помещения, если на такую долю, исходя из общего количества собственников, приходится площадь менее 6 кв. м.

**Ключевые слова:** жилое помещение, сделка, доля, долевая собственность, отчуждение доли, злоупотребление правом.

Жилищный вопрос затрагивает права и интересы каждого жителя страны. Сделки с жилыми помещениями являются одними из самых распространенных способов приобретения права собственности и иных вещных прав на жилые помещения. Согласимся с высказыванием, что «сделки с недвижимостью играют важную роль в повседневной жизни человека, поскольку недвижимость широко используется для проживания, работы и других целей» [3, с. 632]. Жилые помещения в силу своей социальной и экономической значимости являются ценными и уникальными объектами гражданских правоотношений, обеспечивая потребности

граждан в проживании. В то же время действующее законодательство и практику в сфере регулирования сделок с жилыми помещениями следует признать несовершенной. Во многом они обусловлены существенными пробелами и противоречиями в законодательных актах, регламентирующих данные правоотношения. В частности, в части второй Гражданского кодекса РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ [1] (далее – ГК РФ) отсутствует системность в регулировании сделок с недвижимостью.

Судебные споры, связанные с реализацией собственнических правомочий и их защитой, имеют широкое распространение. Еще в большей степени ситуация осложняется, если жилое помещение находится в долевой собственности нескольких лиц.

Как верно отмечают Р.П. Черемушкин, Т.И. Волостнова, основные проблемы в случае общей долевой собственностью в отношении жилых помещений связаны с наличием множественного субъектного состава сосособственников, каждый из которых стремиться получить наиболее благоприятные условия в пользовании имуществом, что одновременно влечет за собой умаление прав и законных интересов иных сосособственников [5, с. 122]. Сособственник вправе самостоятельно выбирать их, руководствуясь своими потребностями. Например, отчуждение доли может происходить не только за плату, но и на безвозмездной основе. Если продается доля постороннему лицу, то прежде всего нужно уведомить других собственников о своем намерении.

При продаже доли в праве общей собственности обязательным является соблюдение законодательного предписания, возлагающего обязанность на продавца по уведомлению иных сосособственников о факте продажи, чтобы обеспечить реализацию их права преимущественной покупки доли, о чем говорится непосредственно в ст. 250 ГК РФ. Ряд исследователей замечает, что положение, предусмотренное ст. 250 ГК РФ, свидетельствует об особом характере правоотношений между сосособственниками, которые во многом носят личный, доверительный характер. Поэтому законодатель и предусмотрел ограждение сосособственников от «нежелательных» новых собственников, предоставляя им

преимущественное право вступления в законные права на отчуждаемую долю [4, с. 120]. Однако, с целью обхода данного законодательного положения в практике имеются случаи прикрытия продажи доли в жилом помещении иными гражданско-правовыми сделками, например, арендой. Такие действия являются недопустимыми, свидетельствующими о злоупотреблении правом. При установлении данного факта собственник (собственники) вправе обратиться в суд с требованием признания совершенной сделки притворной [6, с. 311].

В последнее время нередкими стали случаи, когда недобросовестные лица покупают доли в жилых помещениях и вселяют для проживания в них лиц антисоциального поведения (алкоголиков, без определенного места жительства), которые делают невыносимым такое соседство. В результате добросовестные сожители вынуждены продавать свои доли значительно ниже рыночной стоимости. В этой связи суды подчеркивают, что право выбора гражданином места жительства не должно приводить к нарушению прав собственников жилого помещения [7].

Обратим внимание на то обстоятельство, что принятый 14 июля 2022 года Федеральный закон от 14 июля 2022 г. № 310-ФЗ «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» [2] запретил совершение любых сделок по приобретению и отчуждению долей жилого помещения, если на такую долю, исходя из общего количества собственников, приходится площадь менее 6 кв. м. Данное законодательное решение, на наш взгляд, должно в определенной степени решить проблему рейдерских захватов жилья, однако не в полной мере. Например, недобросовестные лица по-прежнему могут приобретать свободно доли в квартире более 6 кв. м. (например, 6,5 или 7 кв. м.), вселять асоциальных граждан и принуждать иных собственников долей к их продаже.

Таким образом, проведенное исследование показало, что не все аспекты купли-продажи долей в жилых помещениях урегулированы в полной мере. Гражданско-правовой оборот долей в жилых помещениях сопряжен с рядом сложностей, которые, в первую очередь, обусловлены существенными пробелами и недостатками в правовом регулировании. Собственники испытывают существенные сложности с

выделом своей доли, ее отчуждением, обеспечением иных собственных правомочий. Злоупотребительные действия с долями в жилых помещениях также имеют широкое распространение в практике. В этой связи поддержим решение законодателя о запрете совершение любых сделок по приобретению и отчуждению долей жилого помещения, если на такую долю, исходя из общего количества собственников, приходится площадь менее 6 кв. м. Данное законодательное решение, на наш взгляд, должно в определенной степени решить проблему рейдерских захватов жилья. Дополнительно выступаем за включение непосредственно в текст ЖК РФ правовых норм, направленных на противодействие различным фактам злоупотребления правом в сфере жилищных правоотношений.

### **Литература**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24.06.2025) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
2. Федеральный закон «О внесении изменений в Семейный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 14.07.2022 № 310-ФЗ // Собрание законодательства РФ, 18.07.2022, № 29 (часть III), ст. 5277.
3. Маликова Е.А., Новикова П.В. Актуальные проблемы договора купли-продажи жилого помещения // Вестник науки. 2024. № 6 (75). С. 632-636.
4. Марьясис И.В., Мушкин В.Г. Приоритетное право приобретения доли в общей собственности // Инновационная наука. 2023. № 5-2. С. 118-123.
5. Черемушкин Р.П., Волостнова Т.И. Вопросы определения права общей долевой собственности на жилое помещение // Вестник науки. 2022. № 11(56). С. 122-125.
6. Шахова А.М. Дарение доли в праве общей собственности на жилое помещение как способ обхода нормы ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки доли // Вопросы российской юстиции. 2021. № 16. С. 309-317.

7. Решение Пензенского районного суда Пензенской области от 23 ноября 2020 г. по делу № 2-766/2020 / [Электронный ресурс] / URL: <https://sudact.ru/regular/doc/R9DWE72KPaUm> (дата обращения: 06.10.2025).

@Бюллетень магистранта 2025 № 6