

## Вытеснить сособственников улучшениями?

Может ли один из участников долевой собственности, последовательно производя неотделимые улучшения общего имущества, за счет этого увеличить свою долю в праве на него до такой степени, что это приведет к прекращению права собственности остальных участников?



**Анастасия Бахтина** и **Мария Прибыткова**,  
эксперты службы Правового консалтинга  
ГАРАНТ



Согласно п. 3 ст. 245 ГК РФ участник долевой собственности, осуществивший за свой счет с соблюдением установленного порядка использования общего имущества неотделимые улучшения этого имущества, имеет право на соответствующее увеличение своей доли в праве на общее имущество. Неотделимые улучшения объекта долевой собственности в силу ст. 247 ГК РФ могут осуществляться только по соглашению всех участников долевой собственности, а если такое согласие не было достигнуто — также по решению суда.

По смыслу п. 3 ст. 245 ГК РФ осуществление неотделимых улучшений одним из долевых сособственников влечет увеличение его доли в праве собственности пропорционально стоимости произведенных улучшений (см., например, постановление президиума Московского областного суда от 22.11.2006 по делу № 44г-424/06). При таком подходе доля лица, которое произвело неотделимые улучшения общего имущества, никогда не может увеличиться до одной целой, сколь бы малой ни была доля остальных долевых сособственников.

Пункт 3 ст. 245 ГК РФ не предусматривает оснований для прекращения права собственности, а устанавливает лишь основание для увеличения размера доли в праве общей собственности. В силу п. 2 ст. 235 ГК РФ принудительное изъятие у собственника имущества не допускается (кроме случаев, предусмотренных ст. 237–243, п. 4 ст. 252, п. 2 ст. 272, ст. 282, 285, 293, п. 4, 5 ст. 1252 ГК РФ). Как видно, осуществление одним из долевых сособственников неотделимых улучшений не влечет за собой прекращение права собственности других сособственников помимо их воли, независимо от того, насколько велика стоимость улучшений по сравнению со стоимостью долей других сособственников.

Дополнительно отметим: согласно п. 4 ст. 252 ГК РФ в случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может без согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. С получением компенсации собственник утрачивает право на долю в общем имуществе.

Однако вопрос о незначительности доли и об отсутствии существенного интереса в использовании общего имущества в каждом конкретном случае решается судом исходя из фактических обстоятельств дела, на основании исследования и оценки совокупности представленных сторонами доказательств (п. 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 № 6/8). Об этом свидетельствует многочисленная судебная практика (см., например, решения суда Железнодорожного района г. Ростова-на-Дону от 18.05.2011 по делу № 2-199/11; Кировского районного суда г. Волгограда от 02.03.2011 по делу № 2-452/2011; определения СК по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 15.04.2011 по делу № 33-3570/2011; Самарского областного суда от 11.02.2011 по делу № 33-896).

С текстами документов, упомянутых в ответе экспертов, можно ознакомиться в справочной правовой системе ГАРАНТ.