

**О разделе жилого дома, находящегося в общей долевой собственности,
рассказали в Кадастровой палате Тамбовской области**

На территории Тамбовской области существует немало объектов индивидуального жилищного строительства, которые принадлежат нескольким правообладателям на праве общей долевой собственности. Каждая доля в таком объекте обособлена, иногда имеет самостоятельные инженерные сети. В связи с этим (с целью увеличения оборотоспособности своего имущества) собственники таких долей желают разделить принадлежащие им домовладения в натуре, то есть выделить свои доли в здании и земельном участке в отдельные объекты недвижимости.

О разделе жилого дома, находящегося в общей долевой собственности, рассказала начальник юридического отдела Кадастровой палаты Тамбовской области **Наталья Харланова**.

Согласно п. 1 ст. 252 Гражданского кодекса РФ, имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участники долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества.

В силу положений п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам относятся самостоятельные целые вещи, такие как здание, сооружение, объекты незавершенного строительства. Исключение предусмотрено только в отношении помещений и машино-мест. Часть жилого дома не поименована в гражданском законодательстве в качестве объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации. При этом сведения о части объекта недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости только в связи с установленным (устанавливаемым) ограничением прав, обременением объекта недвижимости.

Таким образом, часть жилого дома представляет собой не что иное, как помещение (совокупность помещений – комнат и подсобных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной частью здания (его неотъемлемой частью). При этом отнесение такого помещения к части здания не влияет на изменение его характеристик в качестве такового и не наделяет его признаками отдельно стоящего здания. Также следует учитывать, что согласно ч. 7 ст. 41 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (закон о регистрации), государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении не допускаются.

Для выхода из сложившейся ситуации возможны два варианта: индивидуальный жилой дом можно преобразовать либо в многоквартирный дом с одновременным созданием в нем квартир, либо в жилой дом блокированной застройки с одновременным образованием в нем блоков. Такие объекты имеют разный правовой режим, который следует учитывать собственникам при принятии данных решений.

При создании квартир в жилом доме требуется изменение его назначения на «многоквартирный дом». Многоквартирный дом должен располагаться на едином земельном участке, который является общим имуществом собственников расположенных в таком доме квартир. Кроме того, присвоенные земельному участку вид разрешенного использования и категория должны предусматривать возможность размещения и эксплуатации соответствующего вида жилого помещения.

Наиболее распространенным является раздел домовладения на блоки в доме блокированной застройки. Исходя из положений п. 2 ч. 2 ст. 49 Гражданского кодекса РФ, каждый жилой дом, имеющий общую стену с другим жилым домом, фактически является отдельным блоком жилого дома блокированной застройки и представляет собой самостоятельный объект недвижимости, который подлежит

государственному кадастровому учету, и права на который подлежат государственной регистрации.

С учетом того, что образование блоков в данном случае осуществляется в результате раздела исходного объекта недвижимости (жилого дома), в соответствии с ч. 1 ст. 41 закона о регистрации, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемые объекты недвижимости осуществляется одновременно.

В случае если для раздела здания и образования блоков в доме блокированной застройки требуется реконструкция здания, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образованные в результате раздела блоки осуществляются на основании заявления всех собственников указанного объекта недвижимости. К заявлению прилагается соглашение о разделе объекта недвижимости или соответствующее решение суда, разрешение на ввод реконструированного объекта недвижимости в эксплуатацию, а также технический план здания, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных блоков.

В случае если здание изначально соответствовало признакам жилого дома блокированной застройки и реконструкция для его раздела не требуется, постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образованные блоки осуществляется на основании заявления всех собственников указанного объекта недвижимости. К заявлению прилагается соглашение о разделе объекта недвижимости или соответствующее решение суда, а также технический план, в состав приложения к которому в качестве обоснования кадастровых работ необходимо включить заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности. Заключение должно содержать информацию, подтверждающую, что исходное (преобразуемое) здание соответствует характеристикам жилого дома блокированной застройки без необходимости проведения реконструкции.

При недостижении согласия по вопросам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на квартиры, блоки в доме блокированной

застройки собственник здания вправе обратиться в суд в порядке искового производства к остальным собственниками указанного здания с требованиями о государственном кадастровом учете помещений, признании прав на них и прекращении права общей собственности на данное здание.

При этом обращаем внимание, что при разделе жилого дома на блоки и земельного участка под ним необходимо учитывать вид разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен, поскольку земельные участки должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением.