

Начальникам отделов аппарата
управления, в территориальные отделы,
ответственным за проведение
государственного кадастрового учета и
(или) государственной регистрации прав

12.02.2018 № 05-65

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В целях формирования единообразной практики по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права собственности на основании решения суда о выделе доли в натуре в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости сообщаем следующее.

Вещь, находящаяся в долевой собственности, может быть разделена между ее участниками по соглашению между ними (п. 1 ст. 252 ГК РФ). Такой раздел между всеми сособственниками означает прекращение общей долевой собственности.

При выделе доли из общего имущества (п. 2 ст. 252 ГК РФ) оно уменьшается в объеме, однако, на него сохраняется право общей собственности оставшихся участников. Выделяющийся сособственник вправе требовать передачи ему части этого имущества в натуре, соответствующей его доле. При этом возможная несоразмерность имущества, выделяемого в натуре, доле участника в праве общей собственности устраняется выплатой ему соответствующей денежной суммы или иной компенсацией (например, предоставлением аналогичного имущества).

Таким образом, в результате раздела или выдела возникают разные последствия.

В результате выдела доли право общей долевой собственности всех участников не прекращается, право общей долевой собственности прекращается только у выделившегося собственника, у остальных участников сохраняется право общей долевой собственности на уменьшенное в результате выдела имущество.

В результате раздела объекта недвижимости право общей долевой собственности на объект прекращается, за исключением земельных участков, указанных в п.п. 4 и 6 ст. 11.4 Земельного кодекса РФ. Вновь образованные объекты являются самостоятельными объектами прав.

В настоящее время в соответствии с содержанием статьи 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости в результате выдела доли в натуре предусмотрена исключительно для земельных участков (ч. 4. ст. 41 Закона № 218-ФЗ).

Случаи образования объектов капитального строительства в результате выдела доли в натуре, при котором преобразуемый объект капитального

строительства сохраняется в измененных границах, действующим законодательствам не предусмотрено.

В соответствии с ч. 1 ст. 41 Закона 218-РФ в данном случае возможен только раздел объекта недвижимости.

Таким образом, в случае, если в решении суда указано на выдел доли в натуре, решение суда исполняется с учетом особенностей, установленных ст. 41 Закона 218-ФЗ, т.е. производится раздел объекта недвижимости.

Особого внимания заслуживает вопрос исполнения решения суда о выделе доли в праве общей долевой собственности в жилом доме.

Согласно ч. 7 ст. 41 Закона 218-ФЗ, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения в жилом доме или в жилом строении не допускаются.

С учетом изложенного с 01.01.2017 постановка на государственный кадастровый учет помещений в индивидуальном жилом доме и последующее их введение в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов гражданских прав в качестве самостоятельных объектов гражданских прав не представляется возможным.

Вместе с тем, в случае если в отношении здания, в силу его архитектурно-конструктивных особенностей, не может быть осуществлен раздел, следует принимать во внимание, что здание, являясь объектом капитального строительства, может быть реконструировано таким образом, чтобы его раздел стал возможным.

В силу положений Закона № 218-ФЗ при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида, что и исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости, исходный объект прекращает свое существование. При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, т.е. независимо от иных образованных в результате такого раздела объектов. Образованные объекты недвижимости после их постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации права собственности на них становятся самостоятельными объектами гражданских прав.

Таким образом, а также с учетом пункта 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016, в целях раздела здания необходимо обеспечить физическую автономность и независимость образуемых в результате раздела зданий друг от друга.

В зависимости от того, каким образом квалифицировать образованные в результате реального раздела жилого дома объекты, жилой дом может быть отнесен либо к жилому дому блокированной застройки, либо к многоквартирному дому.

Однако при проведении государственной регистрации прав на основании

вступившего в законную силу решения суда о выделе доли в натуре возникает вопрос о возможности осуществления действий по прекращению прав на исходный объект, государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на вновь образованные объекты без одновременного обращения всех собственников.

При разрешении данного вопроса полагаем возможным исходить из следующего:

- если в резолютивной части судебного решения содержится формулировка о прекращении существующих прав на исходный объект, то права всех участников долевой собственности прекращаются без заявления, вне зависимости от того, все ли участники общей долевой собственности привлекались к участию в деле;

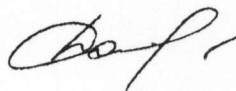
- если в резолютивной части судебного решения не содержится указания на прекращение прав на исходный объект, а лишь признаются права на выделенные части объекта, и при этом к участию в деле привлекались все участники общей долевой собственности, то права всех участников долевой собственности прекращаются без заявления.

В рассматриваемых ситуациях исходный объект недвижимости прекращает свое существование в качестве объекта гражданского оборота, но при этом не снимается с кадастрового учета, а указывается в качестве предыдущего для образованного объекта (п. 5 ч. 4 ст. 8 Закона № 218-ФЗ).

При этом способ образования части жилого дома (блока жилого дома блокированной постройки) в техническом плане указывается «выдел». После постановки на учет и регистрации права последней части жилого дома возможно снятие с кадастрового учета и присвоение статуса «архивный» исходному объекту.

Прекращение существования исходного объекта (снятие с кадастрового учета, присвоение статуса «архивный») возможно лишь в случае одновременного раздела дома между всеми участниками общей долевой собственности. При этом должен быть составлен один технический план (п. 17 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953) и способ образования частей жилого дома (блоков жилого дома блокированной постройки) в техническом плане указывается «раздел».

Заместитель руководителя



Н.В. Панфилова

С.А. Шкляева
(8 3412) 78 68

