

Особенности кадастрового учета частей жилого дома

На территории Омской области существует немало объектов индивидуального жилищного строительства, которые принадлежат нескольким собственникам на праве общей долевой собственности. Каждая доля в таком объекте обособлена, иногда имеет самостоятельные инженерные сети. Собственники указанных долей, как правило, стремятся выйти из отношений общей долевой собственности. Это может быть продиктовано, в том числе желанием самостоятельно распоряжаться принадлежащей им частью жилого дома.

Реализовать такое желание позволяет п. 1 ст. 252 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), согласно которому 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. Однако выдел доли из общего имущества в натуре возможен в отношении не каждой недвижимой вещи.

В силу положений пункта 1 статьи 130 ГК 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 (ЕГРН) только в связи с установленным (устанавливаемым) ограничением прав, обременением объекта недвижимости (пункт 4 части 3, пункт 3 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») (далее – Закон о регистрации).

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 части 7 статьи 41 Закона 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 (предусмотренном Федеральным законом от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан») не допускаются.

Как же поступить гражданам, желающим в законном порядке урегулировать вопрос со своей собственностью? Рассмотрим варианты решения сложившихся ситуаций.

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 о регистрации при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости такого же вида, каким был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости. Исходный объект недвижимости прекращает свое существование. При этом образованные объекты недвижимости должны иметь возможность эксплуатироваться автономно, то есть 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.

Также обращаем особое внимание, что, решая вопрос о разделе здания, необходимо одновременно решать вопрос относительно того, возможно ли осуществление указанных действий на земельном участке, на котором расположено соответствующее здание (с учетом, например, требований к минимальному размеру земельного участка), а также соотносятся ли указанные действия с видом разрешенного использования такого земельного участка.

Не редки случаи, когда жилой дом фактически разделен на части, в каждой из которой проживает отдельная семья и под каждой такой частью, как правило, образован самостоятельный земельный участок или же земельный участок под домом находится в общей долевой собственности.

В области градостроительной деятельности выделяются такие виды объектов капитального строительства, как: объекты индивидуального жилищного строительства, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома.

Если в доме при его разделе не образуется мест общего пользования, то дом можно рассматривать как дом блокированной застройки. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ) под жилым домом блокированной застройки понимается жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. Таким образом, часть жилого дома, в том числе в целях государственного кадастрового учета объектов недвижимости, может представлять собой помещение либо совокупность помещений, составляющих, в том числе блок в жилом доме блокированной застройки, каждое из которых может рассматриваться как жилой дом. В отношении жилых домов блокированной застройки согласование органами власти

строительства (реконструкции) осуществляется в общем порядке, предусмотренном статьями 48, 49, 51, 55 ГрК РФ (требуется подготовка проектной документации, получение разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию).

Если в доме при его разделе образуются места общего пользования, не являющиеся частью какой-либо квартиры (те же коридоры), то жилой дом в этом случае подпадает под признаки многоквартирного жилого дома с присвоением каждой части дома статуса отдельной квартиры с отдельным номером. Соответственно, и сам дом меняет статус с индивидуального жилого на многоквартирный, а собственник каждой части дома приобретает все права собственника отдельной квартиры, в том числе и права на общее имущество дома в объеме, установленном главой 6 ЖК РФ. Если здание может быть отнесено к многоквартирному дому (то есть не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому дому, в том числе жилому дому блокированной застройки), необходимо решать вопрос о приведении в соответствие назначение здания, а также при необходимости вида разрешенного использования земельного участка, на котором оно расположено. В кадастре в отношении жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме, будут содержаться сведения о виде жилого помещения – квартира или комната.

Часто в качестве документа-основания для проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав представляются судебные акты, в которых принимаются решения о прекращении права общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом, о признании права собственности и о постановке на кадастровый учет частей жилого дома (помещения), образованных в результате выдела в натуре долей в праве общей собственности на индивидуальный жилой дом; о выделе доли в натуре в жилом доме одному и (или) всем сосособственникам, которая соответствует квартире, без признания жилого дома многоквартирным. По поданным заявлениям на основании перечисленных судебных актов принимаются решения о приостановлении, по ряду причин (не обратились все собственники объекта, обратились с заявлением о кадастровом учете части жилого помещения и пр.), в связи с чем, у регистратора возникает необходимость в направлении запроса о порядке исполнения решения суда.

Подводя итог сказанному, хочется отметить, что безвыходных ситуаций не бывает, главное вовремя и объективно оценить сложившуюся с объектом недвижимости ситуацию, в случае необходимости обратиться за помощью к квалифицированным специалистам и согласно действующему законодательству привести в соответствие фактическое состояние объекта недвижимости к желаемому его статусу!

Ирина Путинцева
специалист-эксперт отдела правового
обеспечения, по контролю (надзору)

**в сфере саморегулируемых организаций
Управления Росреестра
по Омской области.**