

Как правильно произвести раздел здания при общей долевой собственности.

Советы Кадастровой палаты по Краснодарскому краю

В настоящее время значительное количество жилых домов находятся в общей долевой собственности нескольких лиц, и, у многих собственников возникает желание разделить такое имущество.

В соответствии с гражданским законодательством каждый участник общей долевой собственности в жилом доме имеет право прекратить право общей долевой собственности и выделить юридически свою долю. Но на практике такое не всегда возможно.

«Нельзя выделить в собственность часть жилого дома, или как раньше при разделе образовывались квартиры в жилом доме, даже на основании судебного акта. С 1 января 2017 Закон «О государственной регистрации недвижимости» запрещает регистрацию жилых помещений в индивидуальном жилом доме, а также в садовом доме как самостоятельных объектов недвижимости», – **отмечает начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 Кадастровой палаты по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.**

Кроме этого Градостроительный кодекс РФ уточняет определение жилого дома, которым является отдельно стоящее здание с определенными параметрами не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

То есть, жилой дом не может быть разделён на иные объекты без изменения его назначения (а также наименования, при наличии) и вида разрешённого использования земельного участка под ним, так как такой объект уже, по сути, не будет являться жилым домом.

Также, кроме понятия жилой дом – объект индивидуального жилищного строительства, законодательство РФ выделяет объекты капитального строительства такие как:

- жилые дома с количеством этажей не более три, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования – это жилые дома блокированной застройки;

- многоквартирный дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Таким образом, раздел здания при общей долевой собственности возможен, но не жилого дома, а объекта, который фактически образуется из жилого дома, это либо многоквартирный дом, если доля состоит из части здания, которые являются помещением, либо это жилой дом блокированной застройки, если выделяемые части возможно использовать автономно и они отвечают требованиям блокированного дома.

В любом случае, для того что бы жилой дом соответствовал признакам, по которым возможно его признать объектом, в котором возможно выделить свои доли в натуре, что согласно Градостроительному кодексу РФ жилой дом не подлежит разделу, а это многоквартирный дом или жилой дом блокированной застройки, необходимо будет проводить реконструкцию (закладка дверных проемов, возведение стен, перенос коммуникаций), на которую, в соответствии с действующим законодательством, так как это уже не будет являться индивидуальным жилым домом, необходимо получать разрешение на строительство.

Кроме этого, как говорилось выше, необходимо будет приводить в соответствие вид разрешенного использования земельного участка.

А вот после приведения в соответствие вида разрешенного использования земельного участка, получения необходимой разрешительной документации и

завершения всех работ по требуемой реконструкции нужно будет обратиться к кадастровому инженеру, который подготовит технический план для последующего ввода в эксплуатацию реконструируемого объекта и последующего внесения сведений в ЕГРН.



Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю
ул. Сормовская, д. 3, Краснодар, 350018



press23@23.kadastr.ru



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://t.me/kadastr_kuban