

Письмо № ОГ-Д23-3939 от 07.04.2017 г. относительно порядка раздела жилого дома и земельного участка.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

Также обращаем внимание, позиция Минэкономразвития по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), размещаются на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости).

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Минэкономразвития России по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также ознакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В силу положений пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся самостоятельные целые вещи, такие как здание, сооружение, объекты незавершенного строительства, исключение предусмотрено только в отношении помещений и машино-мест (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 14 части 2 статьи 2 Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

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 (пункт 4 части 3, пункт 3 части 5 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ)).

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.

Однако, следует учитывать что согласно части 7 статьи 41 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) 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 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан») не допускаются.

Положениями Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (в редакции до 1 января 2017 г.) также не предусматривалась возможность государственного кадастрового учета частей индивидуального жилого дома или квартир (помещений, комнат) в таких домах.

Относительно раздела жилого дома отмечаем.

Принимая решение о «разделе» жилого дома, необходимо иметь в виду положение абзаца второго пункта 3 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому, если выдел доли в натуре не допускается законом, собственник, выделяющий свою долю в натуре, имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности, а также статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, выдел доли из общего имущества в натуре возможен в отношении не каждой недвижимой вещи.

При этом согласно пункту 35 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если объект недвижимости, о государственном кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями.

При этом с учетом положений пункта 1 статьи 247 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 37 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8, невозможность выдела доли из имущества, находящегося в долевой собственности, в натуре, в том числе и в случае, указанном в пункте 3 статьи 252 Гражданского кодекса Российской Федерации, не исключает права участника общей долевой собственности заявить требование об определении порядка пользования этим имуществом, если этот порядок не установлен соглашением сторон.

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, что бы его раздел стал возможным.

В силу положений Закона № 218-ФЗ при разделе объекта недвижимости образуются объекты недвижимости того же вида что 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.

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 ноября 2016 г., в целях раздела здания необходимо обеспечить физическую автономность и независимость образуемых в результате раздела зданий друг от друга.

Порядок осуществления реконструкции объектов капитального строительства регулируется положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ). При этом следует учитывать, что применительно к рассматриваемому в обращении случаю, упрощенная процедура согласования органами власти строительства (реконструкции) предусмотрена законодательством в отношении строений, располагаемых на садовых и дачных земельных участках (не требуется разработки проектной документации и получения разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию), объектов индивидуального жилищного строительства (не требуется разработки проектной документации и получения разрешения на ввод в эксплуатацию). 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).

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.

Учитывая изложенное, для того, чтобы «разделить в натуре» указанное в обращении здание (индивидуальный жилой дом) на блоки жилого дома блокированной застройки, может потребоваться осуществить в установленном законом порядке его реконструкцию, в результате которой будет создано здание «жилой дом блокированной застройки».

Требования к жилым домам блокированной застройки содержатся в Своде правил № 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», утвержденном приказом Минрегиона России от 27 декабря 2010 г. № 789).

В случае, если в отношении здания строительных работ по его физическому разделу не требовалось и не производилось, в целях обоснования кадастровым инженером кадастровых работ в разделах «Заключение кадастрового инженера» технических планов, в том числе могут быть указаны реквизиты заключения по итогам проведенного технического обследования образованных зданий, подтверждающего автономность эксплуатации этих зданий, подготовленного индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом, имеющим выданные саморегулируемой организацией, сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций, свидетельства о допуске к таким видам работ, согласно которому образованные в результате раздела здания имеют возможность эксплуатироваться автономно, то есть независимо от иных

образованных в результате такого раздела объектов. Копия такого заключения включается в приложение к техническим планам.

Приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 утверждены форма технического плана и требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений; согласно пункту 17 названных Требований при одновременном образовании объектов недвижимости в результате преобразования объекта недвижимости (объектов недвижимости) технический план оформляется в виде одного документа; при этом количество разделов «Описание местоположения объекта недвижимости», «Характеристики объекта недвижимости», «Заключение кадастрового инженера» (при необходимости), «Схема геодезических построений», «Схема», «Чертеж», «План этажа (этажей), План части этажа (этажей), План здания, сооружения, План части здания, сооружения» (в отношении технического плана помещения, машино-места с учетом пункта 7 указанных Требований), должно соответствовать количеству образуемых объектов недвижимости; названные разделы технического плана заполняются в отношении каждого образуемого объекта недвижимости.

На основании статьи 41 Закона № 218-ФЗ:

в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машино-мест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости (часть 1);

снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости (часть 3).

Лица, по заявлению которых осуществляются государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав, установлены статьей 15 Закона № 218-ФЗ.

Обращаем также внимание, что вопросы строительства, реконструкции объектов капитального строительства отнесены к компетенции Минстроя России в соответствии пунктом 1 Положения о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038. В этой связи за разъяснениями относительно особенностей осуществления работ по реконструкции объектов капитального строительства с целью их раздела в конкретном случае полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России.