



Саморегулируемые организации
кадастровых инженеров

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Хабаровскому краю**

(Управление Росреестра по Хабаровскому краю)

Карла Маркса ул. 74, г. Хабаровск, 680000

факс: (4217) 43-87-77

e-mail: 27_upr@rosreestr.ru

31.04.2018 № 12-08/07600

На № _____ от _____

О порядке образования объекта
недвижимости

В соответствии с частью 3 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием объекта недвижимости.

Согласно положениям статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), собственник по своему усмотрению вправе распорядиться принадлежащим ему имуществом. Кроме того, раздел объекта общей собственности между сособственниками и выдел из него доли в натуре (статьи 252, 254 ГК РФ).

При не достижении участниками долевой собственности соглашения о способе и условиях раздела общего имущества или выдела доли одного из них участник долевой собственности вправе в судебном порядке требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества. Если выдел доли в натуре не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности, выделяющийся собственник имеет право на выплату ему стоимости его доли другими участниками долевой собственности (пункт 3 статьи 252 ГК РФ).

По смыслу указанной нормы закона выдел участнику общей собственности, принадлежащей ему доли, означает передачу в собственность определенной изолированной части строения, соответствующих его доле, а также утрату им права на эту долю в общем имуществе.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо

законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 ГК РФ к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

Исходя из существа указанных отношений соответствующие доли в праве общей собственности на общее имущество определяются пропорционально площади находящихся в собственности помещений.

К общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Если общим имуществом владеют собственники помещений в здании (например, владение общими лестницами, коридорами, холлами, доступ к использованию которых имеют собственники помещений в здании), они вправе требовать признания за собой права общей долевой собственности на общее имущество.

Кроме того, в отсутствие специальных правил следует руководствоваться общими положениями гражданского законодательства о делимости вещей. Выдел доли в праве общей долевой собственности в натуре возможен лишь без соразмерного ущерба имуществу, находящемуся в общей собственности. Образующиеся части здания (помещения) должны соответствовать исходному назначению здания, а вновь образованные помещения – требованиям СНиП и другой нормативно – технической документации.

Раздел объекта общей собственности между сособственниками и выдел из него доли в натуре осуществляется в виде соглашения между участниками общей собственности, что, бесспорно, является сделкой, поскольку влечет юридическое последствие в виде прекращения права общей собственности у всех сособственников при разделе или у одного из них при выделе.

Основными проблемами при рассмотрении вопроса делимости и раздела зданий нежилого назначения являются:

- сложность данных объектов, их архитектурное многообразие;
- отсутствие специальных правил, связанных с характеристиками и правовым режимом частей зданий и нежилых помещений (в том числе понятие и режим мест общего пользования, общего имущества здания).

На основании изложенного, полагаем, что в настоящее время постановка помещений, образованных в результате выделения доли из здания на государственный кадастровый учет и регистрация прав возможны, только в случае образования сразу всех помещений в здании в том числе, определением

порядка пользования общим имуществом (выделение мест общего пользования).

Просим довести указанную информацию до сведения членов саморегулируемых организаций.

Заместитель руководителя
Управления



Е.А. Семченко

438778
Шустрова Е.В.