

### Порядок «раздела» индивидуальных жилых домов

В соответствии с требованиями действующего гражданского законодательства владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников. Данное требование стимулирует собственников индивидуальных жилых домов выделить «в натуре», «поделить» принадлежащие им жилые дома, то есть оформить свои права на отдельные жилые помещения.

Согласно ч.7 ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 № 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 садовом доме не допускаются.

В данном случае возможны два варианта: индивидуальный жилой дом подлежит преобразованию либо в многоквартирный дом с одновременным созданием в нем квартир, либо в жилой дом блокированной застройки с одновременным образованием в нем блоков. Данные объекты имеют разный правовой режим, который следует учитывать собственникам при принятии решений.

Согласно действующему законодательству 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; квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме.

При этом земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

Для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на квартиры необходимо изменить назначение здания с «жилое» (жилой дом) на «многоквартирный дом» и на основании п. 4 ч. 5 ст. 14 Закона № 218-ФЗ осуществить государственный кадастровый учет одновременно в отношении всех квартир в таком здании.

В случае если для изменения назначения здания и создания в нем помещений требуется реконструкция, государственный кадастровый учет изменений такого здания и государственный кадастровый учет расположенных в нем помещений осуществляются на основании заявления всех собственников указанного объекта недвижимости с

приложением разрешения на ввод реконструированного объекта недвижимости в эксплуатацию, а также технического плана здания, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных помещений.

В случае если для изменения назначения здания и создания в нем помещений реконструкция не требуется, сведения о назначении здания могут быть изменены на основании заявления всех собственников указанного объекта недвижимости с приложением акта органа государственной власти или органа местного самоуправления об **изменении назначения здания с «жилой дом» на «многоквартирный дом»** без проведения реконструкции.

На основании ч. 5 ст. 41 Закона № 218-ФЗ после осуществления государственного учета квартир в здании всем участникам общей долевой собственности на указанное здание необходимо обратиться с заявлениями о государственной регистрации права собственности на принадлежащие им помещения с приложением **соглашения, заключенного между собственниками здания, в котором будет определена принадлежность квартир, и с заявлениями** о прекращении своего права на долю в праве собственности на данное здание.

**Под жилыми домами блокированной застройки понимаются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие 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.**

Законом № 218-ФЗ не предусмотрено внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о жилых домах блокированной застройки, а также регистрация прав на такие дома, каждый блок является самостоятельным объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав.

При этом правовой режим жилых домов блокированной застройки, в отличие от правового режима многоквартирных домов, предполагает формирование под каждым блоком отдельного земельного участка, что является предпочтительным при его пользовании собственником.

С учетом того, что образование объектов капитального строительства в данном случае осуществляется в результате раздела объекта недвижимости, в соответствии с ч. 1 ст. 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образуемые объекты недвижимости осуществляется одновременно.

В случае если для раздела здания и образования блоков в доме блокированной застройки требуется реконструкция здания, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образованные в результате раздела блоки осуществляются на основании заявления всех собственников указанного объекта недвижимости с приложением соглашения о разделе объекта недвижимости или соответствующего решения суда, разрешения на ввод реконструированного объекта недвижимости в эксплуатацию, а также технического плана здания, содержащего сведения, необходимые для государственного кадастрового учета указанных блоков.

В случае если здание изначально соответствовало признакам жилого дома блокированной застройки и реконструкция для его раздела не требуется, постановка на государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на образованные блоки осуществляется на основании заявления всех собственников указанного объекта недвижимости с приложением соглашения о разделе объекта недвижимости или соответствующего решения суда, а также технического плана, в состав приложения к которому в качестве обоснования кадастровых работ необходимо включить заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, содержащее информацию, подтверждающую, что исходное (преобразуемое) здание соответствует характеристикам жилого дома блокированной застройки без необходимости проведения реконструкции.

При несогласии по вопросам государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на квартиры, блоки в доме блокированной застройки собственник здания вправе обратиться в суд в порядке искового производства к остальным собственниками указанного здания с требованиями о государственном кадастровом учете помещений, признании прав на них и прекращении права общей собственности на данное здание.

При этом в соответствии со ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. В этой связи изменение назначения здания с «жилое» на «многоквартирный дом», раздел жилого дома на блоки требуют приведения в соответствие вида разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие объекты недвижимости.