

Валерия Воронина и.о. начальника
отдела государственной регистрации
недвижимости №1 Управления
Росреестра по Белгородской области

Добрый день, уважаемые коллеги!

1. Сегодня в рамках нашей встречи хочу осветить такой вопрос, как невозможность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на здания, образованные в результате раздела жилого дома, соответствующего признакам дома блокированной застройки на основании соглашения участников общей долевой собственности о разделе объекта в натуре, и технического плана, содержащего обоснование того, что образуемые объекты являются блоками дома блокированной застройки.

Актуальность темы связана с тем, что в настоящий момент по решению государственных регистраторов прав приостанавливается большое количество дел по данному вопросу.

На совещаниях с кадастровыми инженерами данный вопрос неоднократно обсуждался, и в информационных целях также хотим довести его до вашего сведения.

Разберем ситуацию на примере.

На рассмотрении в Управлении находится обращение о постановке на ГКУ и ГРП в отношении блоков жилых домов, образованных в результате раздела жилого дома.

В рассматриваемом случае земельный участок ранее был разделен и сформированы земельные участки под каждым «блоком» с ВРИ «под жилой дом блокированной застройки».

По сведениям ЕГРН исходный объект – жилой дом является ранее учтенным и принадлежит заявителям на праве общей долевой собственности, в качестве правоустанавливающего документа представлено соглашение участников общей долевой собственности о разделе объекта в натуре и технический план на раздел объекта.

Отмечу, что согласно письма Росреестра от 15.12.2022 14-11091-ТГ/22 жилой дом (с назначением – «жилое», «жилой дом», наименованием – «жилой дом»), находящийся в общей долевой собственности, не может быть разделен на самостоятельные объекты недвижимости, а находящееся в общей долевой собственности здание может быть признано совокупностью блокированной застройки в судебном порядке.

В указанном письме проводится аналогия раздела объектов капитального строительства Единого недвижимого комплекса (далее – ЕНК) и объектов индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), садового дома.

К ЕНК применяются правила о неделимых вещах. Согласно п. 39 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)

ИЖС – отдельно стоящее здание, не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения в жилом или садовом доме не допускается (ч. 7 ст. 41 Федерального закона от 13.07.2015 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации)).

Вместе с тем, раздел здания в соответствии с п. 2 ст. 141.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) возможен по техническому плану на основании проектной документации и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию после реконструкции.

Согласно п. 39 ст. 1 ГК РФ объект ИЖС не может быть разделен на другие объекты ИЖС, т.к. такие действия прямо запрещены ГК РФ. Однако образование «домов блокированной застройки» из объекта ИЖС с предоставлением разрешения на такую реконструкцию возможно, так как в результате реконструкции образуются другие объекты строительства (не ИЖС).

Напомним, что подготовка технического плана в отношении домов блокированной застройки на основании Декларации об объекте недвижимости не предусмотрена.

Упрощенный порядок регистрации на дома блокированной застройки не распространяется.

Таким образом, раздел жилого дома возможен по решению суда, в котором будет указано о признании права каждого собственника на свой блок с видом разрешенного использования «дом блокированной застройки».

