

Обмен опытом

Конкурс

Раздел имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел из него доли

В восьмом номере "Нотариального вестника" за 2000 г. редакция объявила конкурс материалов, посвященных совершению различных нотариальных действий. Статья, с которой вы сейчас ознакомитесь, прислана с пометкой "на конкурс". Свои мнения по ее содержанию присылайте в редакцию

Вопросы раздела имущества, находящегося в долевой собственности, и выдел доли в последнее время становятся все более актуальными в связи с тем, что многие собственники жилых домов на праве долевой собственности оформляют земельные отношения. В некоторых случаях они вынуждены прибегать к разделу имущества, так как имеются случаи неправильного оформления земельных отношений, когда участникам долевой собственности предоставлены земельные участки отдельно под той частью жилого дома, которой фактически пользуется каждый из участников.

**ОСНОВНЫЕ МОМЕНТЫ, КОТОРЫМИ
СЛЕДУЕТ РУКОВОДСТВОВАТЬСЯ
И КОТОРЫЕ ВОЗНИКАЮТ ПРИ
УДОСТОВЕРЕНИИ СДЕЛОК ПО РАЗДЕЛУ
ИМУЩЕСТВА (ВЫДЕЛУ ДОЛИ)**

1. Раздел имущества (выдел доли) осуществляется по соглашению всех участников (при отсутствии соглашения вопрос решается в судебном порядке). В первую очередь нотариус должен выяснить вопросы о наличии согласия всех участников на раздел имущества (выдел доли) и о наличии права общей долевой собственности.

В настоящее время в нашем городе имеются случаи, когда на жилые дома зарегистрированы противоречащие друг другу права: одному собственнику принадлежит доля в праве, а другому — часть дома или квартира. В таких случаях удостоверение договора раздела (выдела) невозможно и требуется решение вопроса в судебном порядке.

2. Раздел имущества и выдел доли имеют разные правовые последствия: при разделе право общей долевой собственности прекращается полностью, при выделе доли право долевой собственности утрачивает выделяющийся собственник, а остальные собственники остаются участниками общей долевой собственности. Таким образом, по субъектному составу для выдела доли необходимо не менее трех участников долевой собственности, для раздела — два участника.

3. Раздел имущества (выдел доли) возможен только в том случае, если в результате раздела (выдела) участникам долевой собственности, производящим раздел, или выделяющемуся участнику будет предоставлено изолированное помещение.

Во многих случаях жилые дома, находящиеся в долевой собственности, фактически разделены собственниками, имеют отдельные входы и полностью изолированы друг от друга. В этом случае проблем при удостоверении договора не возникает.

Сложнее решается вопрос в тех случаях, когда для раздела имущества (выдела доли) необходимо превратить дом или выделяемую долю в изолированную часть. На мой взгляд, нотариус в этом случае в соответствии со ст. 41 Основ законодательства о нотариате вправе направлять документы на экспертизу для дачи заключения о возможности раздела дома, о размере затрат, необходимых для переоборудования, и т.д.

Возникает вопрос: когда возможно удостоверение договора раздела имущества (выдела доли)? Вряд ли возможно удостоверение догово-

ОБЩЕОБЩИЕ

ра до производства переоборудования, так как в этом случае нет в наличии изолированных помещений. Можно предложить следующий механизм: заключение сторонами предварительного договора, согласно которому стороны обязуются заключить договор раздела (выдела) после переоборудования и изготовления технической документации.

4. Возникает вопрос о статусе изолированных помещений, полученных в результате раздела жилого дома (выдела из него доли), а именно: может ли изолированное помещение признаваться квартирой или должно именоваться частью жилого дома? В п. 11 Постановления Пленума ВС СССР от 31.07.1981 г. № 4 "О судебной практике по разрешению споров, связанных с правом собственности на жилой дом" полученные в результате раздела дома или выдела из него доли изолированные помещения именуется квартирами. На мой взгляд, в настоящее время нет правовой основы уравнивать понятия "квартира" и "жилой дом (часть жилого дома)" (например, ст. 1 Закона РФ "Об основах Федеральной жилищной политики" различает эти понятия, при этом следует отметить, что ГК РФ не содержит вообще понятия "жилой дом").

Если идти по пути признания части дома квартирой, то неизбежно возникнут следующие вопросы:

- о площади полученного изолированного помещения (органами технического учета в площадь квартир включаются холодные постройки, а в площадь домов не включаются);
- о внесении записей в Единый реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, поскольку зарегистрировано право на жилой дом, а после раздела появились квартиры, а не части жилого дома;
- о регистрации права на подсобные строения;
- о том, кто должен поименовать части дома квартирами и присвоить им номера — могут ли это сделать стороны сделки в договоре раздела (выделе доли) либо должно быть соответствующее решение органов местного самоуправления?

На мой взгляд, изолированные помещения, полученные в результате раздела жилого дома

(выдела доли), должны именоваться частями жилого дома.

5. При удостоверении договора раздела жилого дома (выдела доли) необходимо также решить вопрос с судьбе подсобных построек и указать, какие постройки передаются собственникам.

Здесь возникает вопрос о возможности раздела жилого дома, в соответствии с которым жилой дом (непосредственно жилое помещение) передается в собственность одного участника, а подсобные строения — другому.

Информационный сборник (выпуск № 1) "Регистрация прав на недвижимость (ответы на вопросы государственных регистраторов)" в ответе на вопрос 2 допускает возможность продажи собственником построек с сохранением за собой права собственности на жилой дом.

Ранее сложившаяся судебная практика шла по пути невозможности разделения права собственности на жилой дом и постройки. Так, в соответствии с п. 9 вышеуказанного Постановления Пленума ВС СССР № 4 "различного рода хозяйственные постройки (сарай, летние кухни и т. п.) являются подсобными строениями и составляют с домом единое целое. Поэтому при отчуждении жилого дома они переходят к новому собственнику вместе с домом, если при заключении договора об отчуждении дома не обусловлен их снос или перенос прежним собственником".

В Постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 27.08.1980 г. (по иску Жук к Суховерской) отмечалось: "В общем комплексе построек, именуемых жилым домом, главной вещью признается строение, предназначенное для проживания. Остальные постройки служат для удовлетворения хозяйственных надобностей и не могут быть самостоятельным объектом права собственности на отведенном для постройки дома земельном участке. В договоре, заключенном сторонами, указано о продаже дома и не оговорено, что подсобные строения не проданы Суховерской, что Жук обязуется их снести и распорядиться по своему усмотрению. Суду надлежало сделать вывод, что договор заключен о продаже как дома, так и подсобных строений. В

Обмен опытом

противном случае на одном земельном участке оказалось бы два собственника: один – жилого дома, а другой – подсобных строений, что недопустимо”.

Как видно из этих постановлений, судебная практика исключала возможность оставления хозяйственных построек в собственности прежнего собственника при отчуждении жилого дома.

Полагаю, что решение поднятого вопроса не может быть столь категорично отрицательным, как сложилось в судебной практике, по следующему основанию: предоставление земельного участка имеет целевое назначение – для обслуживания конкретного жилого дома. Допустим, что органы местного самоуправления согласны на изменение целевого назначения земельного участка. Представим, что и жилой дом, и земельный участок находятся в общей долевой собственности, и участники долевой собственности пришли к соглашению о разделе земельного участка и строений таким образом, что жилое помещение переходит в собственность одного, а хозяйственные постройки – в собственность другого участника, который намерен возвести в будущем также жилой дом. Органы местного самоуправления дали соответствующее согласие. Имеются ли основания для отказа в таком разделе? Думаю, что нет, ибо такой отказ ограничивал бы конституционное право граждан распоряжаться собственностью по своему усмотрению.

Аналогичное решение вопроса может быть и в том случае, если земельный участок не находится в собственности участников долевой собственности на жилой дом.

6. Возникает вопрос о возможности раздела квартир (выдела доли). При решении этого вопроса должно соблюдаться правило, изложенное в п. 3, – возможность предоставления отдельного изолированного помещения, при этом имеется техническая возможность предоставления не только жилых, но и подсобных помещений (кухни, санузла, коридоров). В большинстве случаев это невозможно, но имеются квартиры с такой планировкой, где предоставление изолированных помещений возможно, например, элитные квартиры, имеющие два санузла, две ванны, и имеется воз-

можность оборудования других подсобных помещений и отдельного входа, либо квартиры, расположенные на первом этаже (как правило, неблагоустроенные). Так, имелся случай, когда ранее существовало две квартиры, затем они были объединены и семье выдан ордер на одну квартиру. После приватизации квартиры был осуществлен раздел указанной квартиры на две.

При удостоверении сделок раздела квартир встает вопрос о необходимости согласования такого переоборудования. Такое переоборудование подлежит согласованию, и раздел квартир возможен только после согласования соответствующими компетентными органами. Однако до настоящего времени механизм согласования на федеральном уровне в нормативном порядке не решен. Приказ Госстроя № 169 от 50.12.1999 г., утвердивший “Положение о порядке оформления разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и встроенных нежилых помещений в жилых домах” (согласно которому разукрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов относилось к перепланировке), отменен 12.10.2000 г.

7. Результатом невозможности раздела имущества (выдела доли) может явиться выплата компенсации выделяющемуся собственнику остальными собственниками (ст. 250 п. 3 ГК РФ), и заключение соответствующего договора участниками долевой собственности.

Такой договор отличается от договора купли-продажи доли следующими моментами:

- при купле-продаже переход права собственности на долю может осуществляться независимо от уплаты покупной цены (при продаже в кредит, в кредит с рассрочкой платежа), при выплате компенсации право собственности на долю утрачивается с получением компенсации;
- договор купли-продажи подлежит государственной регистрации, договор о выплате компенсации – не подлежит;
- при купле-продаже требуется передача доли, при выплате компенсации – не требуется.

Таким образом, договор о выплате компенсации, несмотря на внешнее сходство, отличается по своей правовой природе от договора купли-продажи доли.

Обмен опытом

Примеры договоров

Договор о реальном разделе жилого дома

г. Чита,
двадцатое июня двухтысячного года.

Силкова Валентина Денисовна, проживающая
г. Чита, ул. Ленина, д. 12, кв. 61, с одной стороны,
и Похина Елдокия Денисовна, проживающая
в г. Чита, ул. Девная, д. 22, с другой стороны,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Нам, Силковой Валентине Денисовне и Похиной Елдокией Денисовне, принадлежит на праве общей долевой собственности жилой дом, расположенный по адресу: г. Чита, ул. Дачная, 22, состоящий из основного бревенчатого строения общей площадью 51,3 (пятьдесят одна целая три десятых) кв. м, в том числе жилой площадью 34,0 (тридцать четыре целых ноль десятых) кв. м, с сенями и террасой, сарай — литер 1, двух уборных — литеры I и Y, забора длиной 98,4 м, двух ворот — литеры III и IV.
 2. Силковой Валентине Денисовне принадлежит 1/2 доля на основании:
 - договора дарения, удостоверенного госнотариусом 3-й Читинской госнотариоты 21.03.1978 г. по реестру № 279, зарегистрированного в БТИ г. Чита 23.03.1978 г.
 3. Похиной Елдокией Денисовне принадлежит 1/2 доля на основании:
 - договора дарения, удостоверенного госнотариусом Нотариальной конторы г. Чита 07.04.1951 г., по реестру № 414, зарегистрированного в БТИ Читинского ГОКХа 04.05.1951 г.
 4. В соответствии со ст. 252 п. 1 ГК РФ в целях прекращения общей долевой собственности на дом и в связи со сложившимся фактическим использованием дома каждым из собственников мы пришли к соглашению о реальном разделе дома в натуре и устанавливаем:
 - 4.1.1. В собственность Силковой В.Д. переходит:
 - часть жилого дома, состоящая из двух комнат размерами 13,3 кв. м, 5,7 кв. м, кухни размером 7,7 кв. м, с сенями под литером а-1;
 - надворные постройки — уборная под литером I, ворота под литером IV, забор длиной 59,1 кв. м.
 - 4.1.2. В собственность Похиной Е.Д. переходит:
 - часть жилого дома, состоящая из одной комнаты размером 15,0 кв. м, кухни размером 9,6 кв. м, с террасой под литером а-2;
 - надворные постройки — уборная под литером Y, сарай литер 1, ворота под литером III, забор длиной 39,3 м.
- Обе части жилого дома имеют отдельные входы.
5. Инвентаризационная оценка жилого дома с постройками согласно справки ГУП «Облтехинвентаризация» № 3335 от 14.06.2000 г. составляет 21197 (двадцать одна тысяча сто девяносто семь) рублей.
 6. Стороны пришли к соглашению, что компенсации сторонами друг другу не производится.
 7. Расходы по удостоверению договора несут стороны поровну.
 8. Настоящий договор прочитан сторонам вслух, смысл, значение и последствия сделки сторонам разъяснены.
 9. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
 10. Договор составлен в 3-х экземплярах, по экземпляру каждой из сторон и один хранится в делах нотариуса _____.

Подписи сторон: _____

Удостоверительная надпись нотариуса

Н. Артемьева, нотариус г. Чита

Обмен оштом

**Договор о выплате компенсации
в связи с невозможностью раздела общего имущества**

г. Чита,
первое ноября двухтысячного года.

Сергеенко Владимир Леонидович, проживающий
г. Чита, ул. Первомайская, д. 26, кв. 14,
Самойлов Вадим Альбертович, проживающий
г. Чита, ул. Подгорная, д. 5, кв. 10,
заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Нам, Сергеенко Владимиру Леонидовичу и Самойлову Вадиму Альбертовичу, принадлежит на праве долевой собственности каждому в равных долях нежилое помещение по адресу: г. Чита, ул. Ленинская, 41 общей площадью 101,3 (сто одна целая три десятых) кв. м.
2. Нежилое помещение представляет собой пристроенное помещение, находящееся на 1-м этаже указанного дома согласно схеме, являющейся приложением к настоящему договору.
3. Нежилое помещение принадлежит нам на основании "акта приемки в эксплуатацию магазина по улице Ленинской № 41 в Центральном административном округе" от 25.01.1999 г. и дополнения к нему.
4. Право собственности Самойлова В.А. и Сергеенко В.Л. зарегистрировано ГУЮ "Регистрационная палата по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Читинской области" в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12 мая 1999 г., номера регистраций: 75-32-27/1999-75 – право Самойлова В.А., 75-32-27/1999-76 – право Сергеенко В.Л.
5. В связи с невозможностью раздела нежилого помещения в натуре (необходимость оборудования отдельного входа, утрата целевого назначения объекта как торгового помещения) и в соответствии со ст. 252 ГК РФ стороны договорились о выплате Самойлову Вадиму Альбертовичу стоимости его доли (компенсации) Сергеенко Владимиром Леонидовичем, при этом доля каждого из собственников оценивается в 82 000 (восемьдесят две тысячи) рублей.
6. Компенсацию в сумме 82 000 (восемьдесят две тысячи) рублей Самойлов Вадим Альбертович получил от Сергеенко Владимира Леонидовича при подписании настоящего договора.
7. С получением компенсации Самойлов Вадим Альбертович утрачивает право на долю в общем имуществе.
8. Указанное помещение никому не продано, не подарено, в споре и под запрещением, арестом не состоит.
9. Переход права собственности на долю подлежит регистрации в органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним Читинской области.
10. Настоящий договор прочитан сторонами вслух, смысл, значение и последствия сделки сторонам разъяснены.
11. Переход права собственности подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
12. Договор составлен в 3-х экземплярах, по экземпляру каждой из сторон и один хранится в делах нотариуса _____.

Подписи _____

Удостоверительная надпись нотариуса

Н. Артемьева, нотариус г. Читы

*Материал подготовила
Наталья Артемьева,
нотариус г. Читы*