

УДК 340.5

DOI: 10.19073/2306-1340-2018-15-4-417-422

## ПРОБЛЕМЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ОФОРМЛЕНИЯ РАЗДЕЛА ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА

**РЕЗИНА Наталья Анатольевна\***

✉ natalya-rezina@yandex.ru

Ул. Короленко, 12, Омск, 644010, Россия

**ИВАНОВА Лилия Васильевна^**

✉ liliya06.04.81@mail.ru

Ул. Тарская, 28, Омск, 644043, Россия

***Аннотация.** В статье проведен анализ гражданского законодательства и правоприменительной практики Российской Федерации в части юридического оформления раздела индивидуального жилого дома. Определены юридически значимые обстоятельства, установление которых необходимо при разделе жилого дома с формированием многоквартирного жилого дома и дома блокированной застройки. Авторы, руководствуясь правовыми позициями высших органов правосудия Российской Федерации, обосновывают выводы о наличии пробелов в законодательстве и значительных сложностей при юридическом оформлении раздела индивидуального жилого дома. Так, на основе анализа законодательства и практики его применения по делам о разделе жилых домов делается вывод о возникновении ряда проблем при формировании в результате раздела жилого дома только двух объектов: многоквартирного жилого дома и дома блокированной застройки и отказе от формирования частей жилого дома.*

***Ключевые слова:** раздел индивидуального жилого дома, регистрация, жилое помещение, гражданское право.*

## Problems of Legal Registration of the Section of an Individual House

**Rezina Natalya A.\*\***

✉ natalya-rezina@yandex.ru

12 Korolenko st., Omsk, 644010, Russia

**Ivanova Liliya V.^^**

✉ liliya06.04.81@mail.ru

28 Tarskaya st., Omsk, 644043, Russia

***Abstract.** The article analyzes the civil law and law enforcement practice of the Russian Federation in terms of the legal registration of the section of an individual dwelling house. The legally significant circumstances are determined, the establishment of which is necessary when dividing a residential building with the formation of a multi-family residential building and a blockaded building. The authors, guided by the legal positions of the highest bodies of justice of the Russian Federation, substantiate the conclusions about the presence of gaps in the legislation and significant difficulties in the legal registration of the section of an individual dwelling house. Thus, based on an analysis of the legislation and its application in cases of dwelling section, a conclusion is made that a number of problems arise during the formation of two objects as a result of dividing a dwelling house: an apartment building and a blocked construction house and not forming parts of a dwelling house.*

***Keywords:** section of an individual residential house, registration, residential premises, civil law.*

В последнее время в правоприменительной практике возникает большое количество вопро- сов относительно возможности юридического оформления раздела индивидуальных жилых

\* Доцент кафедры гражданского права Омской юридической академии, кандидат юридических наук.

^ Судья Омского областного суда, кандидат юридических наук.

\*\* Docent of the Department of Civil Law at Omsk Law Academy, Candidate of Legal Sciences.

^^ Judge of the Omsk Regional Court, Candidate of Legal Sciences.

домов. Сложности связаны с изменением законодательства о государственной регистрации недвижимости, а также с позицией Министерства экономического развития Российской Федерации, указывающего на невозможность постановки на кадастровый учет части жилого дома, а также государственной регистрации права на нее.

В. П. Камышанский справедливо указал, что определение пределов вещного права, его содержания, а также условий его реализации является объективной потребностью любого правового государства. Разумно установленные границы, учитывающие взаимные интересы собственника и третьих лиц, позволяют избежать социальной напряженности и конфликтов в обществе [3, с. 9]. Г. С. Демидова отмечает, что наибольшие ограничения в свободной реализации прав установлены для отношений собственности, прежде всего собственности на жилые помещения [1, с. 64].

9 января 2018 г. Судебной коллегией по административным делам Верховного Суда Российской Федерации вынесено определение № 77-КГ17-32 по делу по административному исковому заявлению Синегубова В. Г. о признании незаконными решений филиала федерального бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Липецкой области о приостановлении осуществления кадастрового учета<sup>1</sup>. Согласно правовой позиции, изложенной в указанном определении, не могут быть поставлены на кадастровый учет помещения и части жилого дома. При этом в случае изменения вида объекта в результате раздела надлежит проверять четкое соответствие вновь образуемого объекта земельному и жилищному законодательству.

Применение указанной правовой позиции при рассмотрении административных дел диктует необходимость изменения и практики рассмотрения дел о разделе индивидуальных жилых домов. Вместе с тем это приведет к значительному увеличению отказов в удовлетворении требований по указанным искам ввиду несоответствия образуемых объектов требованиям земельного и градостроительного законо-

дательства, что противоречит позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в постановлении от 10 июня 1980 г. № 4 «О некоторых вопросах практики рассмотрения судами споров, возникающих между участниками общей собственности на жилой дом» (в ред. от 6 февраля 2007 г.)<sup>2</sup>.

В силу положений п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к недвижимым вещам относятся самостоятельные целые вещи, такие как здание, сооружение, объекты незавершенного строительства. Исключение предусмотрено только в отношении помещений и машино-мест (п. 1 ст. 130 ГК РФ, п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»<sup>3</sup>).

Часть жилого дома не названа в гражданском законодательстве в качестве объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации. В то же время Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) в качестве объектов жилищных прав указаны жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната.

Согласно п. 14 ч. 2 ст. 2 Федерального закона № 384-ФЗ помещением является часть объема здания или сооружения, имеющая конкретное назначение и ограниченная строительными конструкциями. Сведения о части объекта недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости только в связи с установленным (устанавливаемым) ограничением прав, обременением объекта недвижимости (п. 4 ч. 3, п. 3 ч. 5 ст. 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>4</sup> (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.

С. И. Куцина выделяет признаки жилого помещения. Оно должно быть: 1) юридически при-

<sup>1</sup> Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>2</sup> Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>3</sup> Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>4</sup> Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

зано жилым уполномоченным органом; такое возможно, если жилое помещение пригодно для постоянного проживания, т. е. отвечает всем требованиям, предъявляемым к жилым помещениям; 2) изолированным, т. е. индивидуализировано и обособлено в пространстве как жилой дом, квартира, комната, имеющие отдельный выход на улицу, на лестничную клетку или в общий коридор; 3) относиться к недвижимому имуществу в силу прочной связи с землей; 4) предназначено для проживания граждан [4, с. 27].

Как отмечает С. Г. Сорокин, жилое помещение как объект права собственности является недвижимостью, имеет все характерные признаки недвижимости, в том числе государственную регистрацию. Вместе с тем, в отличие от других объектов недвижимости, жилое помещение имеет строго целевое назначение, что, в конечном счете, предопределяет наличие многочисленных пределов осуществления права собственности [5, с. 19].

Согласно ч. 7 ст. 41 Закона № 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 (Федеральный закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»<sup>5</sup>) не допускаются.

В соответствии со ст. 252 ГК РФ имущество, находящееся в долевой собственности, может быть разделено между ее участниками по соглашению между ними. Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества. При недостижении 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.

Как справедливо отмечает Г. Л. Землякова, ГК РФ не содержит каких-либо запретов или ограничений, связанных с делимостью жилых домов. Кроме того, в ст. 558 ГК РФ прямо указаны части жилых домов в качестве объектов договоров продажи недвижимости. Таким образом, Гражданский кодекс Российской Федерации регули-

рует совершение сделок с частями индивидуальных жилых домов, а Закон № 218-ФЗ запрещает образование их новых частей. Во избежание разночтений в толковании указанных норм федеральных законов вопрос о невозможности раздела индивидуальных жилых домов следовало бы урегулировать в ГК РФ. При наличии правовой коллизии страдают в первую очередь правообладатели жилых домов, желающие выделить свою долю в праве общей собственности [2, с. 73–74].

Таким образом, в связи с невозможностью выделения частей жилого дома при разделе индивидуального жилого дома в натуре в настоящее время возможны следующие варианты: 1) изменение вида объекта с «индивидуальный жилой дом» на «жилой дом блокированной застройки»; 2) изменение вида объекта с «индивидуальный жилой дом» на «многоквартирный жилой дом».

В соответствии с п. 2 ч. 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) жилыми домами блокированной застройки являются 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.

Согласно СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001 (утверждены и введены в действие приказом Минстроя России от 20 октября 2016 г. № 725/пр)<sup>6</sup> блок жилой автономный представляет собой жилой блок, имеющий самостоятельные инженерные системы и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющий общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками. Блокированная застройка домами жилыми многоквартирными включает два и более пристроенных друг к другу дома, каждый из которых имеет непосредственный выход на отдельный приквартирный участок. При этом к приквартирному участку относится земельный участок, примыкающий к дому с непосредственным выходом на него.

<sup>5</sup> Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>6</sup> Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

Как указано в п. 1 ст. 1 Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Омск Омской области, утвержденных решением Омского городского Совета от 10 декабря 2008 г. № 201 (далее – Правила землепользования и застройки)<sup>7</sup>, блокированный жилой дом – это здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов, каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок и изолированный выход на территорию общего пользования (улицу, проезд).

Учитывая изложенное, следует констатировать, что обязательным условием отнесения дома к блокированному является наличие у каждого блока самостоятельного земельного участка. При наличии у собственников жилого дома зарегистрированного права собственности на земельный участок соблюдение указанного требования возможно путем одновременного раздела земельного участка с формированием земельных участков под каждым блоком.

Вместе с тем при отсутствии у собственников зарегистрированного права на землю (ранее находилась в постоянном бессрочном пользовании) либо наличия иного права (аренда) одновременный раздел земельного участка с формированием земельных участков под каждым блоком невозможен. При указанных обстоятельствах изменение вида объекта с индивидуального жилого дома на блокированный дом до оформления права собственности на земельный участок невозможно, так как образованный на основании решения объект – блокированный дом, не будет соответствовать обязательному признаку блокированного дома – наличию отдельного земельного участка у каждого блока.

Статьей 46 Правил землепользования и застройки установлена максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 400 кв. м на один блок. При этом минимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома не определена. Данными Правилами установлена также общая площадь застройки в отношении блокированного жилого дома – не менее 75 кв. м на один блок.

Согласно Правилам землепользования и застройки блокированные жилые дома могут рас-

полагаться в территориальных зонах Ж1, Ж2. В территориальных зонах Ж3, Ж4 блокированные дома имеют условно разрешенный вид использования. Следовательно, при разрешении спора об отнесении индивидуального жилого дома к блокированному, если дом находится на земельном участке, отнесенном к категории Ж3, Ж4, изменение вида объекта с индивидуального жилого дома на блокированный дом возможно только после получения соответствующего разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с соблюдением процедуры, предусмотренной ст. 39 ГрК РФ.

Таким образом, при наличии спора о разделе индивидуального жилого дома с формированием блокированного жилого дома юридически значимыми являются следующие обстоятельства:

1. Категория земельного участка, на котором расположен жилой дом.

2. Возможность раздела дома с формированием самостоятельных блоков, не имеющих общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов.

3. Наличие самостоятельного подключения каждого блока к инженерным сетям.

4. Возможность раздела земельного участка с формированием участков под каждым блоком, площадью не более 400 кв. м.

При изменении вида объекта с «индивидуальный жилой дом» на «многоквартирный жилой дом» необходимо учитывать следующие обстоятельства. В соответствии со ст. 16 ЖК РФ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции»<sup>8</sup> многоквартирным домом

<sup>7</sup> Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

<sup>8</sup> Доступ из СПС «КонсультантПлюс».



признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно Правилам землепользования и застройки многоквартирные жилые дома малой этажности (1 эт.) могут располагаться в территориальных зонах Ж1, Ж2, Ж5. При этом в территориальных зонах Ж3, Ж4 многоквартирные жилые дома малой этажности (1 эт.) имеют условно разрешенный вид использования. Следовательно, при разрешении спора об отнесении индивидуального жилого дома к многоквартирному малой этажности, если дом находится на земельном участке, отнесенном к категории Ж3, Ж4, изменение вида объекта возможно только после получения соответствующего разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с соблюдением процедуры, предусмотренной ст. 39 ГрК РФ.

Согласно подп. 4 п. 1 ст. 36 ЖК РФ 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. Таким образом, выдел земельного участка каждому собственнику при признании дома многоквартирным невозможен.

При наличии спора о разделе индивидуального жилого дома с формированием многоквартирного жилого дома юридически значимыми являются следующие обстоятельства: 1) категория земельного участка, на котором расположен жилой дом; 2) возможность раздела дома с формированием отдельных квартир, имеющих выход на общий придомовой участок или в помещение общего пользования.

Анализ законодательства и практики его применения по делам о разделе жилых домов позволяет сделать вывод о возникновении ряда проблем при формировании в результате раздела жилого дома только двух объектов: многоквартирного жилого дома и дома блокированной застройки.

Так, во-первых, возможность раздела жилого дома ставится в зависимость от категории

земельного участка, на котором он расположен (например, при категории земель Ж3). Фактически, получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка является крайне сложной процедурой и в случае отрицательного результата раздел становится невозможным, что противоречит положениям ГК РФ и ЖК РФ.

Во-вторых, раздел индивидуального жилого дома путем формирования дома блокированной застройки возможен только в случае наличия на момент раздела двух изолированных блоков, т. е. при завершённой реконструкции индивидуального жилого дома. При этом значительное количество дел по спорам о разделе жилых домов связано с невозможностью достижения соглашения между сособственниками о порядке раздела и определения помещений, входящих в долю каждого, и невозможностью проведения реконструкции до обращения в суд. Во всяком случае и при разделе путем формирования многоквартирного дома также невозможно выделить самостоятельные объекты, квартиры до обеспечения их изолированности друг от друга.

В-третьих, с учетом правил землепользования и застройки в каждом муниципальном образовании, определяющих предельно допустимые размеры земельных участков, выделяемых под соответствующие объекты, могут возникнуть сложности с формированием дома блокированной застройки, поскольку, как правило, под домами блокированной застройки предусматриваются небольшие по площади земельные участки. В связи с этим при разделе стандартного участка, выделенного под индивидуальное жилищное строительство, будут образованы земельные участки, превышающие предельно допустимую площадь, установленную для домов блокированной застройки. Кроме того, в ряде муниципальных образований определен минимальный размер площади застройки для каждого блока. При разделе индивидуального жилого дома площадь блока может оказаться меньшей.

Таким образом, изменение практики рассмотрения дел о разделе жилых домов приведет к значительному количеству отказов в удовлетворении исковых требований судами в связи с несоответствием образуемых объектов законодательным положениям, установленным для домов блокированной застройки и многоквартирных жилых домов.

**Список литературы**

1. Демидова Г. С. Ограничения права собственности граждан на жилые помещения // Правоведение. 2001. № 5. С. 64–71.
2. Землякова Г. Л. Правовые проблемы раздела земельных участков, занятых индивидуальными жилыми домами // Имущественные отношения в России. 2017. № 11. С. 66–75.
3. Камышанский В. П. Пределы и ограничения права собственности : моногр. Волгоград : Волгогр. акад. МВД России, 2000. 225 с.
4. Куцина С. И. Жилищное право Российской Федерации. 2-е изд. М. : Инфра-М, 2014. 140 с.
5. Сорокин С. Г. Право собственности граждан на жилое помещение: особенности приобретения и осуществления (вопросы теории и практики) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. 24 с.

**References**

1. Demidova G. S. Ogranicheniya prava sobstvennosti grazhdan na zhilye pomeshcheniya [Restrictions on the Right of Citizens to Own Residential Premises]. *Pravovedenie*, 2001, no. 5, pp. 64–71.
2. Zemlyakova G. L. Pravovye problemy razdela zemel'nykh uchastkov, zanyatykh individual'nymi zhilymi domami [The Legal Issues Section of Land Occupied by Individual Family Houses]. *Imushchestvennyye otnosheniya v Rossii – Property Relations in the Russian Federation*, 2017, no. 11, pp. 66–75.
3. Kamyshanskii V. P. *Predely i ogranicheniya prava sobstvennosti* [Limits and Limitations of Ownership]. Volgograd, Volgograd Academy of the Ministry of the Interior of Russia Publ., 2000. 225 p.
4. Kutsina S. I. *Zhilishchnoe pravo Rossiiskoi Federatsii* [Housing Law of the Russian Federation]. 2<sup>nd</sup> ed. Moscow, Infra-M Publ., 2014. 140 p.
5. Sorokin S. G. *Pravo sobstvennosti grazhdan na zhiloe pomeshchenie: osobennosti priobreteniya i osushchestvleniya (voprosy teorii i praktiki)*. Avtoref. dis. kand. jurid. nauk [The Right of Citizens to Own a Dwelling: Features of Acquisition and Implementation (Theory and Practice). Ext. Abstr. Cand. Legal Sci. Dis.]. Moscow, 2008. 24 p.