Раздел имущества, находящегося в долевой собственности

Разделить имущество, как движимое, так и недвижимое, находящееся в долевой собственности, можно по соглашению между всеми собственниками, а при недостижении соглашения о способе и условиях раздела - через суд (п. п. 1, 3 ст. 252 ГК РФ).

Следует учитывать, что раздел имущества, находящегося в долевой собственности супругов, осуществляется в общем порядке (п. 1 ст. 256 ГК РФ; п. 1 ст. 42 СК РФ).

Определенные законом виды имущества не подлежат разделу. В частности, к такому имуществу относятся (п. 1 ст. 133, п. 1 ст. 259.1, п. 2 ст. 259.2 ГК РФ; п. 1 ч. 4 ст. 37 ЖК РФ; п. 2 ст. 11 Закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ; ч. 2 ст. 18 Закона от 11.11.2003 N 152-ФЗ; п. 14 ст. 48 Закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ):

* неделимые вещи, то есть вещи, раздел которых в натуре невозможен без разрушения, повреждения или изменения назначения вещи (например, автомобиль);
* общее имущество собственников недвижимых вещей, в частности общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;
* имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд;
* имущество, составляющее ипотечное покрытие;
* памятники и ансамбли, в том числе относящиеся к жилищному фонду, а также расположенные в границах их территорий земельные участки.

Кроме того, раздел имущества, находящегося в долевой собственности, не допускается, если он невозможен без несоразмерного ущерба такому имуществу. Под несоразмерным ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности (например, коллекция картин, монет, библиотеки), неудобство в пользовании и т.п. (п. 3 ст. 252 ГК РФ; п. 35 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996).

Внесудебный порядок раздела имущества возможен, только если остальные собственники готовы обсуждать условия такого раздела и возможно достижение договоренностей по выделу конкретных частей имущества в счет долей каждого из участников (п. 1 ст. 252 ГК РФ).

При разделе недвижимого имущества в натуре следует учитывать требования, которым должны отвечать образующиеся в результате раздела объекты недвижимости.

Так, земельные участки, образуемые в результате раздела, должны соответствовать требованиям законодательства, в частности, о предельных минимальных размерах и расположении границ (п. п. 1, 2, 4, 5, 6 ст. 11.9 ЗК РФ).

Если речь идет о жилом доме или квартире, то образуемые в результате раздела объекты недвижимости должны быть изолированными, пригодными для проживания, иметь отдельный вход и независимые коммуникации (пп. "а" п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 N 4; Обзор судебной практики Верховного Суда РФ; п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 N 8; Письмо Минэкономразвития России от 07.04.2017 N ОГ-Д23-3939).

Таким образом, перед разделом может понадобиться провести работы по переустройству и (или) перепланировке.

После того как образующиеся в результате раздела объекты недвижимости сформированы, следует обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ, в результате которых будут подготовлены технический и (или) межевой планы, отображающие характеристики образуемых объектов (ч. 1 ст. 29, ч. 1 ст. 35 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ; ст. ст. 22, 24 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Договором может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера поместить подготовленные им технический и (или) межевой планы на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется ППК "Роскадастр". Если это предусмотрено договором, планы могут быть оформлены также в виде документов на бумажном носителе и выданы вам (ч. 1, п. 4 ч. 2 ст. 3.1, ч. 3 ст. 20, ч. 12 ст. 22, ч. 12 ст. 24 Закона N 218-ФЗ; ч. 1, 8 ст. 36 Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ).

Следует учесть, что площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников, в результате совершенной сделки не должна составить менее 6 кв. м общей площади такого помещения на каждого сособственника. Сделки, заключенные с нарушением этого правила, являются ничтожными (ч. 1.1 ст. 30 ЖК РФ).

В соглашении указываются адрес, кадастровый номер и иные характеристики объекта недвижимости, сведения о собственниках, а также порядок раздела.

По общему правилу стоимость имущества, выделяемого каждому из сособственников, должна быть пропорциональна его доле. Если стоимость выделяемого имущества несоразмерна доле, разница может быть компенсирована соответствующей денежной выплатой или иной компенсацией. Условие о компенсации должно быть отражено в соглашении.

Соглашение оформляется в письменной форме по количеству собственников имущества и должно быть подписано каждым из них. Обязательного нотариального удостоверения такое соглашение не требует (п. 1 ст. 160, п. 4 ст. 252 ГК РФ).

Для государственного кадастрового учета и регистрации прав собственности на образованные в результате раздела объекты недвижимости, а также прекращения права общей долевой собственности и снятия с кадастрового учета исходного объекта недвижимости в орган регистрации прав следует представить следующие документы (ч. 1 ст. 3, ч. 1, 2 ст. 14, ч. 1, 4, 8 ст. 18, ч. 1, 2, 3, п. п. 2, 9 ч. 8 ст. 41 Закона N 218-ФЗ):

* документы, удостоверяющие личность заявителей;
* заявления от каждого из сособственников;
* соглашение о разделе объекта недвижимости;
* правоустанавливающие документы на исходный объект недвижимости (если право собственности не зарегистрировано в ЕГРН);
* нотариально заверенную доверенность на представителя (если документы подает представитель) и документ, удостоверяющий его личность.

Если заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права будет представляться в форме документа на бумажном носителе, технический или межевой планы прилагаются к нему на электронном носителе информации (например, оптический компакт-диск или USB-накопитель), который возвращается заявителю при наличии соответствующего указания в заявлении.

В случае помещения технического либо межевого плана в электронное хранилище в заявлении можно указать идентифицирующий номер плана. Представление самого плана вместе с таким заявлением не потребуется (ч. 4 ст. 20 Закона N 218-ФЗ; п. 5 Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 30.12.2020 N П/0509).

Документы можно представить в Росреестр одним из следующих способов (ч. 1, п. 1 ч. 2 ст. 3.1, ч. 1, 1.1, 1.5, 2 ст. 18 Закона N 218-ФЗ; ч. 3 ст. 80 Основ законодательства РФ о нотариате; п. 1, пп. 1, 3 п. 2, п. 3 Приложения N 1 к Приказу Росреестра N П/0509; п. п. 1, 2 Приложения N 1 к Приказу Росреестра от 26.11.2021 N П/0545; п. п. 1, 2 Приложения 8 к Постановлению Правительства Москвы от 23.04.2014 N 219-ПП; п. 1 Порядка, утв. Постановлением Правительства МО от 19.05.2022 N 496/16):

1. непосредственно в подразделение ППК "Роскадастр" или МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений и МФЦ, размещенному на сайтах Росреестра и ППК "Роскадастр"), в том числе при выездном приеме;
2. через нотариуса, засвидетельствовавшего подлинность подписи на заявлении о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав;
3. в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра, в том числе через личный кабинет, размещенный на официальном сайте с использованием единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА).

За осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности необходимо уплатить госпошлину. Представлять документ об уплате госпошлины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошлины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах по истечении пяти рабочих дней со дня подачи заявления, если документ о ее уплате не был представлен заявителем, орган регистрации прав вернет заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения (ст. 17, ч. 7 ст. 18, п. 3 ст. 25 Закона N 218-ФЗ).

Если на момент представления заявления госпошлина не уплачена, заявителю для ее уплаты выдается или направляется информация, содержащая уникальный идентификатор платежа (уникальный идентификатор начисления), необходимый для подтверждения факта оплаты конкретной услуги, с указанием даты, до которой необходимо ее оплатить (п. 6 Приложения N 1 к Приказу Росреестра N П/0509; Информация Росреестра от 26.07.2017; Информация Росреестра от 17.10.2017).

Уплатить госпошлину можно в том числе через МФЦ (п. 7.1 ч. 1 ст. 16 Закона от 27.07.2010 N 210-ФЗ; пп. "в" п. 3, п. п. 3(2), 3(3) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 22.12.2012 N 1376).

Постановка на кадастровый учет и государственная регистрация по общему правилу осуществляются в течение 10 рабочих дней со дня получения органом регистрации прав заявления и документов, а в отношении земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, а также в отношении расположенных на таком земельном участке объектов недвижимости - трех рабочих дней со дня приема заявления органом регистрации прав. Если заявление было подано через МФЦ, то срок рассмотрения заявления в общем случае составит соответственно 12 или пять рабочих дней. Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов (п. п. 5, 6, 8.4, 11.1 ч. 1 ст. 16 Закона N 218-ФЗ; Письмо Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17).

Государственная регистрация и кадастровый учет удостоверяются выпиской из ЕГРН, которая может быть направлена в электронной форме (ч. 1 ст. 28, ч. 6 ст. 62 Закона N 218-ФЗ).

Если соглашения о способе и условиях раздела имущества, находящегося в долевой собственности, достичь не удалось, заинтересованный собственник вправе требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества в судебном порядке. Другие собственники также вправе подать встречные требования о выделении их долей в натуре с прекращением права долевой собственности на имущество (п. п. 2, 3 ст. 252 ГК РФ).

В исковом заявлении следует идентифицировать объект недвижимого имущества (указать кадастровый номер, адрес, площадь, иные характеристики), описать сложившийся между собственниками характер пользования имуществом, обозначить, какую часть имущества следует выделить истцу, а какую ответчику, а также размер и расчет компенсации (в случае несоразмерности доли). Также можно включить в исковые требования понуждение ответчика к осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (например, если предполагается, что после раздела объекта недвижимости ответчик может уклоняться от выполнения необходимых регистрационно-учетных действий) (п. 4 ст. 252 ГК РФ; п. 3 ч. 1 ст. 15, ч. 1, 2, 3 ст. 41 Закона N 218-ФЗ).

К исковому заявлению следует приложить следующие документы (ст. ст. 131, 132 ГПК РФ; пп. 3 п. 1 ст. 333.20 НК РФ; п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 N 4):

1. документы, подтверждающие возможность раздела (выдела) недвижимого имущества, например заключение строительно-технической организации о возможности предполагаемого раздела (выдела);
2. правоустанавливающие (правоподтверждающие) документы на недвижимое имущество;
3. квитанцию об уплате госпошлины за рассмотрение дела в суде или документ, подтверждающий право на получение льготы по ее уплате, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера госпошлины или об освобождении от ее уплаты. Размер госпошлины, если отсутствует освобождение от ее уплаты и если спор о признании права собственности на это имущество ранее не решался судом, рассчитывается исходя из цены иска;
4. уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов, которые у них отсутствуют, в том числе в случае подачи искового заявления и приложенных к нему документов в электронном виде;
5. документы, подтверждающие совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются.

В зависимости от обстоятельств дела могут также потребоваться иные документы.

Исковое заявление подается в суд общей юрисдикции по месту нахождения объекта недвижимости (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ).

В процессе судебного разбирательства для решения вопроса о возможности предлагаемого выдела и соразмерности выделяемой части доле собственника суд может назначить проведение по делу судебной строительно-технической, землеустроительной и оценочной экспертиз (ч. 1 ст. 79 ГПК РФ; п. 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 4).

Для разрешения судебного спора может потребоваться квалифицированная юридическая помощь. Расходы на оплату услуг представителя в случае заявления соответствующего письменного ходатайства суд может полностью или частично взыскать с ответчика (ч. 1 ст. 100 ГПК РФ; п. п. 2, 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1).

Если вопрос о судебных расходах не был разрешен при рассмотрении дела, можно обратиться в суд первой инстанции с соответствующим заявлением в течение трех месяцев со дня вступления в законную силу последнего судебного акта, принятием которого закончилось рассмотрение дела. Таким судебным актом является постановление суда той инстанции, на которой завершилась проверка доводов сторон спора. Им может являться в том числе определение судьи Верховного Суда об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции (ч. 1 ст. 103.1 ГПК РФ; п. 10 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 01.06.2022).

По аналогии с внесудебным урегулированием вопроса в случае положительного решения суда о разделе имущества либо выделе в натуре доли в недвижимом имуществе необходимо осуществить кадастровый учет и зарегистрировать право собственности на имущество в органе регистрации прав (ч. 1 ст. 3 Закона N 218-ФЗ).

Для этого потребуются следующие документы (ч. 1, 2 ст. 14, ч. 1, 4, 8 ст. 18, ч. 1, 2, 3, п. п. 4, 9 ч. 8 ст. 41 Закона N 218-ФЗ):

1. документ, удостоверяющий личность заявителя;
2. заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации;
3. вступившее в законную силу решение суда;
4. нотариально удостоверенную доверенность (если документы подает представитель) и документ, удостоверяющий его личность.

При этом, если иное не установлено решением суда, с соответствующими заявлениями должны обратиться все участники долевой собственности (Письмо Минэкономразвития России от 07.08.2019 N ОГ-Д23-7281).

Порядок представления документов, а также уплаты госпошлины аналогичен описанному в [шаге 3](#Par34) внесудебного порядка раздела.

Срок государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на основании решения суда, которым установлена обязанность их осуществления, по общему правилу составляет пять рабочих дней со дня поступления соответствующего решения в орган регистрации прав. В остальных случаях сроки государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав аналогичны срокам, указанным выше при описании внесудебного порядка (п. 7 ч. 1 ст. 16 Закона N 218-ФЗ).

Заместитель прокурора М.Н. Русин