

КАК ВЫДЕЛИТЬ В НАТУРЕ ДОЛЮ ИЗ ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ?

Долю в праве собственности на имущество, находящееся в долевой собственности, можно выделить в натуре по [соглашению](#) всех собственников. При недостижении такого соглашения выдел производится через суд ([п. п. 1, 2, 3 ст. 252 ГК РФ](#)).

Обратите внимание!

Нельзя выделить долю в натуре, если такой выдел не допускается законом или невозможен без несоразмерного ущерба, в частности из неделимых вещей (автомобиль, музыкальный инструмент), коллекции монет или картин. В этом случае собственник имеет право на выплату ему другими собственниками стоимости его доли ([см. 133, п. 3 ст. 252 ГК РФ; п. п. 35, 36 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996](#)).

Порядок выдела доли по соглашению всех собственников

Для выдела в натуре доли в праве общей собственности по соглашению всех собственников рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Проверьте, соответствует ли выделяемая доля установленным требованиям

В зависимости от вида имущества, из которого предполагается выдел, выделяемая доля должна отвечать определенным требованиям. Например, выделить долю из квартиры можно, если имеется техническая возможность передать участнику долевой собственности не только жилое помещение, но и подсобные помещения (кухню, санузел, коридор), а также оборудовать отдельный вход ([Обзор](#) судебной практики Верховного Суда РФ; [п. 12](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.08.1993 N 8; Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 06.04.2018 по делу N 33-14406/2018).

Также выделяемые части должны соответствовать установленным техническим и санитарно-гигиеническим требованиям, в частности по освещенности и площади жилых комнат и подсобных помещений (Апелляционное [определение](#) Московского областного суда от 28.05.2018 по делу N 33-12328/2018).

Образуемый в результате выдела земельный участок также должен соответствовать установленным требованиям земельного законодательства, в частности о предельном минимальном размере и расположении границ ([ст. 11.9 ЗК РФ](#)).

Шаг 2. Сформируйте имущество, предполагаемое к выделу

Если речь идет о выделе доли жилого дома или квартиры, может потребоваться проведение работ по переустройству и (или) перепланировке для формирования изолированного помещения, для чего необходимо получение соответствующих разрешений и согласований в установленном порядке.

Также потребуется обращение к кадастровому инженеру для заключения договора подряда на проведение кадастровых работ, в результате которых будет подготовлен технический план и (или) межевой план ([п. 7 ч. 2 ст. 14, ст. ст. 22, 24](#) Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ; [ч. 1 ст. 29, ч. 1 ст. 35](#) Закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ).

Технический и межевой планы готовятся в том числе в электронной форме и заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего такой план ([ч. 12 ст. 22, ч. 12 ст. 24](#) Закона N 218-ФЗ).

Технический и межевой план могут быть помещены на временное хранение в электронное хранилище, ведение которого осуществляется органом регистрации прав.

В договоре на выполнение кадастровых работ может быть предусмотрена обязанность кадастрового инженера по помещению в электронное хранилище подготовленного им технического и межевого плана (ч. 3, 5 ст. 20 Закона N 218-ФЗ).

Шаг 3. Заключите соглашение о выделе доли в натуре

В соглашении участников долевой собственности должны быть определены способ и условия выдела доли одного из них.

По общему правилу при выделе части имущества стоимость такого имущества должна быть пропорциональна выделяемой доле. В случае несоразмерности стоимости выделяемого имущества доле разница должна быть компенсирована денежной выплатой или иной компенсацией (п. п. 3, 4 ст. 252 ГК РФ).

Соглашение оформляется по количеству собственников недвижимого имущества и должно быть подписано каждым из них. Нотариально удостоверить такое соглашение не требуется.

Шаг 4. Обратитесь в Росреестр

Для кадастрового учета выделенного имущества и регистрации изменений в правах собственности в Росреестр следует представить следующие документы (ч. 1, 2 ст. 14, ч. 1, 4, п. 3 ч. 8 ст. 41 Закона N 218-ФЗ):

- 1) [заявление](#) от каждого из собственников;
- 2) документы, удостоверяющие личность заявителей;
- 3) соглашение о выделе доли в натуре;
- 4) правоподтверждающие документы на исходный объект недвижимости;
- 5) нотариально удостоверенную доверенность, если документы подаются представителем.

Если технический и (или) межевой план помещен в электронное хранилище, в заявлении можно указать идентифицирующий номер технического плана, тогда его представление не потребуется (ч. 4 ст. 20 Закона N 218-ФЗ).

За регистрацию права собственности необходимо уплатить госпошину. Представлять документ об уплате госпошины вместе с заявлением не требуется. Заявитель вправе сделать это по собственной инициативе. Однако при отсутствии информации об уплате госпошины в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах по истечении пяти дней с даты подачи заявления Росреестр возвратит заявление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения (ст. 17, ч. 7 ст. 18, п. 3 ст. 25 Закона N 218-ФЗ).

Справка. Размер госпошины

Размер госпошины за регистрацию права собственности для выделяющего собственника составляет:

- 350 руб. в случае выдела земельного участка, предназначенного, например, для ведения личного подсобного или дачного хозяйства;

- 2 000 руб. в случае выдела иного объекта недвижимости.

Размер госпошлины для остальных собственников, доли которых изменяются, составляет 350 руб.

При наличии возможности обращения с заявлением и уплаты госпошлины через порталы госуслуг и иные порталы, интегрированные с ЕСИА, госпошлина рассчитывается с учетом коэффициента 0,7 (пп. 22, 24, 25, 27 п. 1 ст. 333.33, п. 4 ст. 333.35 НК РФ).

Заявление и необходимые документы можно представить в Росреестр одним из следующих способов (ч. 1, 2, 12 ст. 18 Закона N 218-ФЗ; п. 2 Порядка, утв. Приказом Минэкономразвития России от 26.11.2015 N 883):

- непосредственно в отделение Росреестра или через МФЦ (независимо от места нахождения объекта недвижимости согласно перечню подразделений, осуществляющих прием по экстерриториальному принципу, размещенному на сайте Росреестра, в г. Москве и Московской области - в МФЦ, кроме приема по экстерриториальному принципу) либо уполномоченному лицу Росреестра при выездном приеме;

- почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (в этом случае подлинность подписи на заявлении должна быть засвидетельствована нотариально, соглашение и доверенность представителя нотариально удостоверены, а также приложены копии документов, удостоверяющих личность);

- в форме электронных документов через Интернет, например посредством официального сайта Росреестра.

Шаг 5. Получите выписку из ЕГРН

Кадастровый учет и государственная регистрация прав проводятся в течение 10 рабочих дней с даты поступления в Росреестр заявления и документов, а в случае подачи документов через МФЦ - в течение 12 рабочих дней с даты приема заявления. Течение этого срока начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов.

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выписками из ЕГРН, которые могут быть направлены вам в том числе в электронной форме (п. п. 5, 6 ч. 1 ст. 16, ч. 1 ст. 28, ч. 6 ст. 62 Закона N 218-ФЗ; Письмо Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17).

Судебный порядок выдела доли

Если достичь соглашения о способе и условиях выдела доли одного из участников долевой собственности с остальными собственниками не удалось, а также при выделе доли из жилого дома (если в техническом плане выделенное жилое помещение называется "часть жилого дома") вы вправе требовать выдела в натуре своей доли из общего имущества в судебном порядке (ч. 3 ст. 252 ГК РФ; [вопрос](#) "Об особенностях осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости" (Управление Росреестра по Московской обл., 2018)).

Для этого рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Подготовьте [исковое заявление](#) и необходимые документы

В исковом заявлении следует описать объект недвижимости, доля из которого предполагается к выделу (указать кадастровый номер, адрес, площадь, иные характеристики), сложившийся между собственниками порядок пользования этим объектом, обозначить его часть, желаемую к выделу в счет имеющейся доли, а также размер компенсации и ее расчет (в случае несоразмерности выделяемой доли).

К исковому заявлению необходимо приложить следующие документы (ст. 55, ч. 1 ст. 57, ст.

ст. 131, 132 ГПК РФ; п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.06.1980 N 4; пп. 1 п. 1 ст. 333.19, пп. 3 п. 1 ст. 333.20 НК РФ):

- 1) правоподтверждающие документы собственников на объект недвижимости;
- 2) выписку из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости;
- 3) технический паспорт или экспликацию и поэтажный план (если разделу подлежит жилой дом или квартира);
- 4) документы, подтверждающие наличие технической возможности выдела доли в натуре (например, заключение проектной организации);
- 5) иные документы, подтверждающие ваши требования (при наличии);
- 6) копии искового заявления по количеству ответчиков и третьих лиц;
- 7) квитанцию об уплате госпошлины, размер которой, как правило, рассчитывается исходя из цены иска.

Шаг 2. Подайте исковое заявление в суд и примите участие в судебном заседании

Исковое заявление о выделе доли из объекта недвижимого имущества подается в районный суд по месту нахождения такого объекта (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ).

В процессе рассмотрения дела для разрешения вопроса о технической возможности предлагаемого выдела и соразмерности выделяемой части суд может назначить проведение 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 вам может потребоваться квалифицированная юридическая помощь, а также нотариальная доверенность на представление ваших интересов в суде. Расходы на оплату услуг представителя, в случае заявления соответствующего письменного ходатайства, суд может полностью или частично взыскать с ответчика (ст. ст. 185, 185.1 ГК РФ; ч. 2 ст. 53, ч. 1 ст. 100 ГПК РФ; п. п. 2, 4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1).

Шаг 3. Обратитесь в Росреестр и получите выписку из ЕГРН

По аналогии с внесудебным урегулированием вопроса в случае положительного решения суда о выделе в натуре доли необходимо осуществить кадастровый учет и регистрацию изменений в правах собственности на выделенную долю. Для этого в Росреестр следует представить документы, указанные в шаге 3 предыдущего раздела. При этом вместо соглашения о выделе доли в натуре необходимо представить решение суда, вступившее в законную силу (ч. 1, 2 ст. 14, ч. 1, 4, п. 4 ч. 8 ст. 41 Закона N 218-ФЗ).

Сроки кадастрового учета и государственной регистрации прав в данном случае такие же, как и при заключении соглашения о выделе доли в натуре (шаг 4 предыдущего раздела).