

# Был индивидуальный, стал многоквартирный

**В России усложнили правила раздела жилого дома**

Недвижимое имущество в России может находиться как в собственности одного лица, так и принадлежать нескольким лицам на праве общей (совместной или долевой) собственности. Режим общей собственности характеризуется необходимостью учета интересов всех собственников. Если доли в общем имуществе определены, собственники имеют право выделить их в натуре (разделить объект недвижимости), образовав новые самостоятельные объекты, переходящие в индивидуальную собственность каждого из них. Данные правила распространяются и на жилой дом, принадлежащий нескольким лицам.

Управление Росреестра по Тверской области информирует, что с вступлением в силу с 1 января 2017 года Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» изменилась практика раздела жилых домов: закон запрещает осуществлять государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на помещения (в том числе квартиры) в индивидуальных жилых домах.

Теперь жилой дом не может быть разделен на жилые помещения (квартиры) без изменения его назначения (без преобразования в многоквартирный дом) и изменения вида разрешенного использования земельного участка под ним на вид, разрешающий размещение многоквартирного дома. Если такие жилые помещения (квартиры, комнаты) уже были поставлены на государственный кадастровый учет и им присвоен кадастровый номер, то государственная регистрация прав на эти помещения невозможна.

Однако, указанное выше не означает невозможность реального раздела жилого дома меж-

ду собственниками. Исходя из положений Градостроительного кодекса РФ жилые дома, которые имеют общую стену (общие стены) без проемов с соседними жилыми домами, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, с количе-

лого дома блокированной застройки и представляет собой самостоятельный объект недвижимости, который подлежит кадастровому учету.

При разделе жилого дома необходимо учитывать вид разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен, поскольку земель-

образуемые здания (блоки) не будут отвечать признакам общности и автономности, потребуется реконструкция, перепланировка или переустройство дома (например, возведение стен, ликвидация проемов в стене между домами (блоками), перенос инженерных коммуникаций и т. д.).

и индивидуальные подключения к внешним сетям, не имеющих общих с соседними жилыми блоками чердаков, подполий, шахт коммуникаций, вспомогательных помещений, наружных входов, а также помещений, расположенных над или под другими жилыми блоками;

— дом жилой многоквартирный отдельно стоящий — дом, состоящий из отдельной квартиры (одного жилого автономного блока), включающий в себя комплекс помещений, предназначенных для индивидуального и/или односемейного заселения жильцов при их постоянном, длительном или кратковременном проживании.

Возможность реального раздела жилого дома может подтвердить соответствующая строительная экспертиза, произведенная уполномоченным лицом, обладающим специальными знаниями.

Для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на вновь образованные объекты недвижимости должны обратиться одновременно все участники долевой собственности на исходный объект недвижимости либо уполномоченные в установленном законом порядке их представители. Также одновременно происходит и снятие с государственного кадастрового учета исходного (разделенного) объекта и прекращение права общей долевой собственности всех собственников.

Документами, необходимыми для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в рассматриваемом случае являются: технический план в виде одного документа, подготовленный в отношении всех образуемых индивидуальных жилых домов (блоков), а также соглашение о разделе жилого дома либо решение суда о разделе жилого дома.



**При разделе жилого дома необходимо учитывать вид разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен, поскольку земельные участки должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением. Кроме того, при разделе жилого дома особое внимание стоит обратить на техническую сторону вопроса.**

ством этажей не более чем три и расположенные на отдельном земельном участке, являются жилыми домами блокированной застройки. Каждый жилой дом, имеющий общую стену с другим жилым домом, фактически является отдельным блоком жи-

вые участки должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Кроме того, при разделе жилого дома особое внимание стоит обратить на техническую сторону вопроса. В случае, если

Каждое из образуемых зданий (блоков) по признакам должно соответствовать одному из двух вариантов с указанными строительными нормами:

— блок жилой автономный — жилой блок, имеющий самостоятельные инженерные системы

## 16 июля 2018 года ушла из жизни руководитель и основатель «Новоторжской ярмарки» Наталья Юрьевна Серова



**Прощание состоится 18 июля в Доме меха «Новоторжской ярмарки» (Тверь, пос. Химинститута, 51) с 11.00 до 12.00. Отпевание — в 12.30 в Воскресенском кафедральном соборе (Баррикадная, 1). Похоронят Наталью Серову на кладбище Дмитрово-Черкассы**

**О НАТАЛЬЕ СЕРОВОЙ:**

Родилась 11 октября 1968 года в Твери.

В 1991 г. закончила Калининский государственный университет, специальность «Русский язык и литература»; в 1997 г. — Севе-

ро-Западную академию государственной службы, переподготовка по специальности «Государственное и муниципальное управление».

С середины 90-х годов занималась предпринимательством. С 2001 года — основатель и генеральный директор «Новоторжской ярмарки» «За шубой!».

Создатель и организатор конкурса «Мисс Новоторжская ярмарка». Основатель и организатор конкурса «Меховая промышленная мода», боролась за восстановление меховой отрасли в России.

Основатель и учредитель фонда развития культуры «Отчий дом». Автор и идейный вдохновитель творческих проектов «Новоторжской ярмарки» — таких, как меховые показы на российских и международных модных фестивалях, фотопроекты в журналах федерального уровня.

Автор книги «Мужчина и женщина. Портреты и меха» (Тверь, 2012 г.).

Автор пьесы «Кухня с ангелами» (Тверь, 2017).

Сфера интересов и хобби: садоводство, живопись, спорт, йога, фотография.

С 2014 года — блогер.

У Натальи Серовой остались 4 детей и супруг. Выражаем соболезнования семье и родственникам. Помним, скорбим и сохраним о ней добрую память в наших сердцах.