



**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ**

ПРИКАЗ

11.08.2016

Донецк

№710



**Об утверждении Инструкции
о проведении раздела, выделения и расчета долей
объектов недвижимого имущества**

В целях организации работы отделов технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества Государственной Регистрационной Палаты Министерства юстиции Донецкой Народной Республики, руководствуясь п. 16.6 Положения о Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики, утвержденного Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 03.06.2015 №10-36,

П Р И К А З Ы В А Ю:

1. Утвердить Инструкцию о проведении раздела, выделения и расчета долей объектов недвижимого имущества (прилагается).
2. Начальнику отдела государственной регистрации вещных прав, технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества Государственной Регистрационной Палаты Министерства юстиции Донецкой Народной Республики передать настоящий приказ для проведения государственной регистрации в Департамент регистрации нормативных правовых актов Министерства юстиции Донецкой Народной Республики.
3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на Руководителя Государственной Регистрационной Палаты Министерства юстиции Донецкой Народной Республики Тимошкину Я.А.

4. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

И.о. Министра

Е.В. Радомская

УТВЕРЖДЕНА

Приказом Министерства юстиции
Донецкой Народной Республики
от 11.08.2016 № 710



**Инструкция
о проведении раздела, выделения и расчета долей
объектов недвижимого имущества**

I. Общие положения

1.1. Настоящая Инструкция определяет порядок проведения работ по разделу, выделению и расчету долей жилых домов, зданий, сооружений, другого недвижимого имущества (далее – объекты недвижимого имущества), кроме земельных участков, и применяется отделами технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества Государственной Регистрационной Палаты Министерства юстиции Донецкой Народной Республики (далее - ОТИ) при подготовке проектных документов относительно возможности проведения работ по разделу, выделению и расчету долей объектов недвижимого имущества.

1.2. Раздел и выделение доли в натуре осуществляется в соответствии с действующим законодательством Донецкой Народной Республики и настоящей Инструкцией с предоставлением Заключения о технической возможности раздела объекта недвижимого имущества (приложение 1) или Заключения о технической возможности выделения в натуре доли из объекта недвижимого имущества (приложение 2).

II. Порядок раздела объектов недвижимого имущества

2.1. Объекты недвижимого имущества, которые подлежат технической инвентаризации в соответствии с Порядком проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества, утвержденного приказом Министерства юстиции Донецкой Народной Республики от 09.02.2016 № 96, а также единые имущественные комплексы, которые принадлежат на праве

собственности и расположены на одном земельном участке, могут быть разделены на самостоятельные объекты недвижимого имущества.

2.2. Раздел на самостоятельные объекты недвижимого имущества производится в соответствии с действующим законодательством Донецкой Народной Республики с предоставлением каждому объекту почтового адреса.

2.3. Не подлежат разделу объекты недвижимого имущества, в состав которых входят самовольно построенные (реконструированные, перепланированные, переоборудованные) объекты недвижимого имущества. Вопрос о разделе таких объектов недвижимого имущества может рассматриваться ОТИ только после признания права собственности на них в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

2.4. Раздел на самостоятельные объекты недвижимого имущества должен соответствовать условиям, которые предусмотрены действующими строительными нормами.

2.5. При подготовке документов о разделе недвижимого имущества ОТИ проводят следующие действия:

уточняется количество основных домостроений и вспомогательных зданий, которые входят в состав объекта недвижимого имущества, выявляются и вносятся в материалы технической инвентаризации текущие изменения в домах, зданиях, сооружениях;

при отсутствии нотариально удостоверенного договора или решения суда относительно порядка пользования домостроениями, зданиями и сооружениями, принимаются во внимание заявления всех совладельцев, подписи которых удостоверены нотариально.

2.6. После осуществления действий, предусмотренных п. 2.5. Инструкции уполномоченный сотрудник ОТИ готовит Заключение о технической возможности раздела объекта недвижимого имущества (приложение 1), которое содержит следующие данные:

- а) наименование (Ф.И.О.) собственника объекта недвижимого имущества;
- б) перечень правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности на объект недвижимого имущества;
- в) полная техническая характеристика объекта недвижимого имущества;
- г) фактическое пользование домостроениями (помещениями), зданиями и сооружениями между собственниками;
- д) наименование документа, подтверждающего право собственности (пользования) земельным участком;
- е) состав вновь созданных объектов недвижимого имущества и их адреса;
- ж) предложения о возможных размерах земельных участков, которые закрепляются за новыми (выделенными) объектами с учетом ограничений (отягощений) на пользование земельными участками в соответствии с

утвержденной градостроительной документацией и земельным законодательством (варианты раздела прилагаются).

2.7. Споры о разделе объектов недвижимого имущества разрешаются в судебном порядке.

III. Расчет долей в совместной собственности на объекты недвижимого имущества и порядок выделения в натуре доли из недвижимого имущества

3.1. Расчет долей в совместной собственности на объекты недвижимого имущества выполняется по заявлениям всех совладельцев объекта недвижимого имущества.

В случае несоответствия размеров долей, указанных в правоустанавливающих документах, реальным долям, по согласию всех совладельцев, осуществляется расчет соответствующих долей недвижимого имущества с целью получения соответствующих правоустанавливающих документов.

3.2. Право каждого совладельца в совместной долевой собственности определяется долей, которая выражается в простых правильных дробях ($1/2$; $1/3$; $3/5$ и т.д.). При этом указанные в правоустанавливающих документах размеры долей совладельцев на объект недвижимого имущества в сумме должны составлять единицу.

3.3. При отсутствии согласия всех совладельцев об изменении долей, вопрос решается в судебном порядке.

3.4. При расчете доли каждого совладельца в доме необходимо определить всю внутреннюю площадь дома, а также площадь, которая принадлежит каждому совладельцу отдельно в соответствии с Порядком проведения технической инвентаризации объектов недвижимого имущества, утвержденного приказом Министерства юстиции Донецкой Народной Республики от 09 февраля 2016 № 96, зарегистрированным в Министерстве юстиции Донецкой Народной Республики 11 февраля 2016г. под регистрационным номером 1004. Пример расчета долей жилого (садового или дачного) дома усадебного типа приведен в приложении 3 к настоящей Инструкции.

3.5. Определение стоимости малоэтажных домов, зданий и сооружений производится в соответствии со Сборником укрупненных показателей стоимости воссоздания функциональных объектов – аналогов для оценки малоэтажных домов, зданий и сооружений (приложение к приказу Фонда госимущества Украины и Госжилкомунхозяства Украины от 23 декабря 2004 № 2929/227 «Об утверждении Порядка определения стоимости воссоздания или

замещения земельных улучшений – домов, зданий или сооружений малоэтажного жилого домостроения»), с соответствующей индексацией.

3.6. Износ домов определяется по их конструктивным элементам в соответствии с требованиями нормативных документов по этим вопросам.

3.7. Расчет размера долей в совместной собственности на встроенные помещения в жилых домах и помещениях в общественных домах производится пропорционально к общей площади помещений.

3.8. Определение размера долей в едином имущественном комплексе производится с учетом стоимости всех домов, зданий и сооружений, которые расположены по одному адресу и находятся в собственности всех совладельцев. Пример расчета долей в едином имущественном комплексе приведен в приложении 4 к настоящей Инструкции.

3.9. Уполномоченный сотрудник ОТИ готовит Заключение о технической возможности выделения в натуре доли из объекта недвижимого имущества (приложение 2) для заключения договора о выделении в натуре доли из объекта недвижимого имущества или договора о выделении доли из объектов недвижимого имущества, которая находится в общей долевой собственности.

3.10. При наличии самовольно построенных (реконструированных, перепланированных, переоборудованных) объектов недвижимого имущества документы о выделении готовятся только после признания права собственности на них в порядке, предусмотренным действующим законодательством Донецкой Народной Республики.

Руководитель Государственной
Регистрационной Палаты
Министерства юстиции
Донецкой Народной Республики

Я.А. Тимошкина

Приложение 1
к Инструкции о проведении раздела,
выделения и расчета долей объектов
недвижимого имущества
(пункты 1.2, 2.6)

Бланк отдела технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о технической возможности раздела
объекта недвижимого имущества

Выдано собственнику (ам) _____
(Ф.И.О. физического лица; наименование юридического лица)

о том, что на основании _____
(название правоустанавливающих документов)

техническая характеристика _____
(размер доли, название объекта недвижимого имущества)

фактическое пользование _____
(перечень домов, размер помещений и хозяйственно-бытовых зданий,

сооружений, которые составляют реальную долю)

расположено (город, район, село, поселок) _____

на улице (переулок, площадь, бул.) _____ № _____

стоимостью _____ рос.рублей.

Право собственности (пользования) земельным участком подтверждается _____

(название документа, размер земельного участка)

Состав вновь созданных объектов недвижимого имущества и их адреса _____

По техническим показателям объект _____ поделен.

(может или не может быть)

Приложение: варианты раздела на _____ листах.

Начальник отдела технической инвентаризации,
учета и оценки недвижимого имущества _____

(подпись)

(фамилия, инициалы)

М.П.

Выполнил _____

(фамилия, инициалы)

Приложение 2
к Инструкции о проведении
раздела, выделения и
расчета долей объектов
недвижимого имущества
(пункт 1.2)

Бланк отдела технической инвентаризации, учета и оценки недвижимого имущества

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о технической возможности выделения в натуре доли из
объекта недвижимого имущества

Выдано собственнику (ам) _____
(Ф.И.О. физического лица; наименование юридического лица)

о том, что на основании _____
(название правоустанавливающих документов)

техническая характеристика _____
(размер доли, название объекта недвижимого имущества)

которая состоит из _____
(перечень домов, размер помещений и хозяйственно-бытовых зданий,
сооружений, которые составляют реальную долю)

расположено (город, район, село, поселок) _____

на улице (переулок, площадь, бул.) _____ № _____

стоимостью _____ руб. рублией.

Право собственности (пользования) земельным участком подтверждается _____

_____ (название документа, размер земельного участка)

По техническим показателям _____ доля объекта отделена (не отделена),
(размер доли)

_____ отдельный выход и _____ быть выделена в натуре.
(имеет или не имеет) (может или не может)

Начальник отдела технической инвентаризации,
учета и оценки недвижимого имущества _____

инициалы)

(подпись)

(фамилия,

М.П.

Выполнил _____
(фамилия, инициалы)

Пример расчета долей жилого (садового или дачного) дома усадебного типа

1. Объект недвижимого имущества состоит из одного жилого дома, в котором есть 4 жилых комнат, одна гостиная, две кухни, один тамбур и один гараж, хозяйственные постройки отсутствуют, и принадлежит двум совладельцам на основе их правоустанавливающих документов, в которых указано, что:

одному из них принадлежат в жилом доме две комнаты, гостиная, кухня, гараж;

второму из них принадлежат в жилом доме - две комнаты, кухня, тамбур.

2. Установлено, что инвентаризационная стоимость всех строений объекта составляет 130000 рос.руб., в том числе основной части дома – 110700 рос.руб., тамбура – 3700 рос.руб., гаража – 15600 рос.руб.

3. Для определения в процентном отношении доли каждого совладельца в основной части жилого дома необходимо установить всю внутреннюю площадь основной части дома, а также площадь, которая принадлежит каждому совладельцу, без учета площадей пристроек, надстроек, веранд, тамбуров и тому подобное.

4. Выделенная для первого совладельца площадь делится на всю площадь основной части дома. Полученная величина умножается на стоимость основной части дома, после чего к полученному результату прибавляется стоимость тамбура. В результате получаем стоимость причитающейся собственнику части дома.

5. В вышеуказанном примере предположим, что внутренняя площадь основной части дома составляет 150 кв.м, в том числе площадь (основной части дома), принадлежащей первому совладельцу, равна 90 кв.м, а второму совладельцу - 60 кв.м.

5.1. Доля первого совладельца в основной части дома составляет:

$$\frac{90 \times 100}{150} = 60\%$$

Стоимость этой части дома равна:

$$\frac{110700 \times 60}{100} = 66420 \text{ рос. руб.}$$

Стоимость части недвижимого имущества, принадлежащего первому совладельцу, составляет:

$$66420 \text{ рос. руб} + 15600 \text{ рос.руб (гаража)} = 82020 \text{ рос.руб}$$

Доля в общей собственности недвижимого имущества составляет:

$$\frac{82020 \times 100}{130000} = 63,1\% \text{ или } 3/5 \text{ объекта.}$$

5.2. Доля второго совладельца в основной части дома составляет:

$$\frac{60 \times 100}{150} = 40\%,$$

Стоимость этой части дома равна:

$$\frac{110700 \times 40}{100} = 44280 \text{ рос.руб.}$$

Стоимость части объекта, которая принадлежит второму совладельцу, составляет:

$$44280 \text{ рос.руб.} + 3700 \text{ рос.руб (стоимость тамбура)} = 47980 \text{ рос.руб.}$$

Доля в общей собственности на объект равна:

$$\frac{47980 \times 100}{130000} = 36,9\% \text{ или } 2/5 \text{ объекта.}$$

6. В тех случаях, когда отдельные части жилого дома отличаются одна от другой по материалу, отделкой или изношенностью, в расчетах определения долей каждого сособственника должна быть учтена разная стоимость внутренней площади в отдельных основных частях этого дома.

ПРИМЕР

расчета долей в едином имущественном комплексе

1. Объект недвижимого имущества состоит из домов под литерами "А", "Б", "В", в котором расположены 2 гаража под литерами "Г" и "Д", летняя кухня под литерой "Е", замощение, сооружения № 1, 2 – принадлежит двум совладельцами на основе их правоустанавливающих документов, в которых указано, что:

одному из них принадлежат дома - буквы "А", "Б", гараж - литера "Г", замощение и сооружение № 1;

второму принадлежат дом - буквы "В", гараж - литера "Д", летняя кухня-литера "Е" и сооружение № 2.

2. Установлено, что стоимость всех зданий объекта составляет 1556700 рос.руб, в том числе дома - буква "А" – 516000 рос.руб., буква "Б" – 607500 рос.руб, буква "В" – 223000 рос.руб, гаража - литера "Д" – 42000 рос.руб, гаража - литера "Г" – 45000 рос.руб, летней кухни - литера "Е" – 54300 рос.руб, замощение – 22600 рос.руб, сооружения № 1 – 27300 рос.руб, сооружения № 2 – 19000 рос.руб.

3. Для определения в процентном соотношении доли каждого совладельца в едином имущественном комплексе необходимо определить инвентаризационную или балансовую стоимость объекта недвижимого имущества, которая принадлежит каждому совладельцу.

3.1. Стоимость части объекта недвижимого имущества, которая принадлежит первому совладельцу, составляет:

$$516000 + 607500 + 45000 + 22600 + 27300 = 1218400 \text{ рос.руб.}$$

Доля в общей собственности на объект недвижимого имущества первого совладельца равна:

$$\frac{1218400 \times 100}{1556700} = 78,3\%, \text{ или } 4/5 \text{ объекта.}$$

3.2. Стоимость части недвижимого имущества, которое принадлежит второму совладельцу, составляет:

$$223000 + 42000 + 54300 + 19000 = 338300 \text{ рос.руб.}$$

Доля в общей собственности на объект недвижимого имущества второго сособственника равна:

$$\frac{338300 \times 100}{1556700} = 21,7\%, \text{ или } 1/5 \text{ объекта.}$$

4. В случае, если при определении в процентном соотношении доли отсутствует стоимость, расчет производится пропорционально по площадям.

5. В состав единого имущественного комплекса входят: административное здание - литера "А", котельная - литера "Б", цех 1 - литера "В", цех 2 – литера "Г", овощехранилище - литера "Д", сооружение N 1, сооружение N 2, замощение N I.

5.1. Внутренняя площадь единого имущественного комплекса, а именно: административное здание - литера "А", котельная - литера "Б", цех 1 - литера "В", цех 2 – литера "Г", овощехранилище - литера "Д" составляют 9950,3 кв.м.

5.2. Отчуждаются административное здание, цех - литера "Г" площадью 1132,3 кв. м, сооружение N 1, замощение N I.

Доля дома, подлежащего отчуждению, составляет:

$$\frac{1132,3 \times 100}{9950,3} = 11.3 \text{ или } 11/100 \text{ от единого имущественного комплекса.}$$

5.3. В технической характеристике извлечения из реестра прав или справке-характеристике описания объекта недвижимого имущества вносится недвижимое имущество, которое не включено в объем расчета, а именно: сооружение N 1, замощение N I.

6. Отчуждается пятый этаж дома - литера "А".

6.1. Для определения в процентном отношении доли отчуждаемого имущества в нежилом доме необходимо определить всю внутреннюю площадь дома, за исключением площадей, занятых плитами и отопительными печами, а также площадь, которая подлежит отчуждению. Установлено, что общая площадь пятого этажа дома - литера "А" составляет 315 кв.м.

Общая площадь дома составляет 1245 кв.м.

6.2. Для определения в процентном соотношении доли этажа дома, которая подлежит отчуждению, необходимо:

$$\frac{315 \times 100}{1245} = 25.3\%, \text{ или равна } 25/100 \text{ от дома.}$$

6.3. В технической характеристике извлечения из реестра прав или справке-характеристике описания объекта недвижимого имущества в пункте "по заявлению владельца отчуждаются", кроме доли, указываются: литера дома, этаж, номера и площадь помещений.

7. В случае, если техническая инвентаризация единого имущественного комплекса не проводилась и нет возможности произвести расчет долей в извлечении или справке-характеристике, указывается информация относительно отчуждения помещений (буквы, номера и площадь помещений).