

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