

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.