

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 N 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 N 1;

второму принадлежат дом - буквы "В", гараж - литера "Д", летняя кухня-литера "Е" и сооружение N 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 N 1 – 27300 рос.руб, сооружения N 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).