

123458, Москва, Таллинская ул., д.32, корп. 3, офис 10  
Тел./факс: +7 (495) 518-93-19/20  
E-mail: [info@roscadastre.ru](mailto:info@roscadastre.ru)  
<http://www.roscadastre.ru>

Исх.

Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) рассмотрела электронное обращение о возможности образования помещения в здании, находящегося в собственности одного лица, и сообщает следующее.

Согласно положениям статьи 209 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), собственник по своему усмотрению вправе распорядиться принадлежащим ему имуществом. Кроме того, раздел объекта общей собственности между сособственниками и выдел из него доли в натуре (ст.ст. 252, 254 ГК РФ). Данные действия совершаются в виде соглашения между участниками общей собственности, что, бесспорно, является сделкой, поскольку влечет юридическое последствие в виде прекращения права общей собственности у всех сособственников при разделе или у одного из них при выделе.

Вместе с тем, не следует путать делимость и раздел объектов недвижимости с определением долей в праве общей собственности, а также с определением порядка пользования общим имуществом.

Основными проблемами при рассмотрении вопроса делимости и раздела зданий нежилого назначения (административных, производственных и пр.) являются:

- а) сложность данных объектов, их архитектурное многообразие;
- б) отсутствие специальных правил, связанных с характеристиками и правовым режимом частей зданий и нежилых помещений. В частности, отсутствуют:
  - критерий возможности выделения нежилого помещения в самостоятельный объект права,
  - понятие и режим мест общего пользования, общего имущества здания;
  - положения, регулирующие обслуживание и эксплуатацию помещений, обязанности по содержанию иного имущества в здании, необходимого для использования помещения.

Согласно части 3 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственная кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием объекта недвижимости.

Таким образом, Ассоциация полагает, в настоящее время постановка помещений образованных в результате выделения доли из здания на государственную кадастровый учет и регистрация прав возможны, только в случае образования сразу всех помещений в здании в том числе, определением порядка пользования общим имуществом (выделение мест общего пользования).

Генеральный директор

М.И. Петрушина

Исполнитель  
С.Б. Громова