Fwd: Консультация по обращению

--

Отправлено из мобильной Яндекс Почты

-------- Пересылаемое сообщение --------

16.04.2023, 12:41, "infovcto@kadastr.ru" <infovcto@kadastr.ru>:

О возможности отчуждения единственным собственником доли от целого объекта недвижимости.

Изменение единственным собственником объекта недвижимого имущества правового режима владения, пользования, распоряжения такой недвижимостью на общую долевую собственность, выдел из неё доли в целях дальнейшего распоряжения, в том числе отчуждения, действующим законодательством не предусмотрено. При этом отчуждение доли от целого объекта недвижимости, приобретенного с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала возможно, так как в данном случае обязательство о выделении долей установлено федеральным законом.

В силу статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 8.1 ГК РФ:

в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации;

права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (статья 128 ГК РФ).

В соответствии со статьей 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся:

- земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

- жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Доля в праве собственности – это имущественное право, она определяется в праве общей собственности, но не в самой недвижимой вещи. Имущественные права являются самостоятельным (отличным от недвижимого имущества) видом объектов гражданских прав.

Согласно статье 244 ГК РФ:

- имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности;

- имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность);

- общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части (статья 133 ГК РФ). Выдел доли в натуре невозможен, если он не допускается законом или влечет несоразмерный ущерб имуществу (статья 252 ГК РФ).

В этой связи в случае передачи собственником объекта недвижимости на основании сделки одновременно нескольким лицам у таких приобретателей возникнет право общей долевой собственности, если закон не предусматривает возможность образования общей совместной собственности, на данный объект недвижимости.

Единоличный собственник неделимой вещи распоряжается самой вещью. При этом создание общей долевой собственности единоличным собственником объекта недвижимости путем «формирования» и отчуждения доли в праве на него действующим законодательством не предусмотрено (не согласуется с положениями статьи 244 ГК РФ).

Статья 246 ГК РФ указывает на право участника общей долевой собственности распоряжаться принадлежащей ему долей в праве путем ее продажи, дарения, залога, завещания, распоряжения иным образом.

Исходя из положений ГК РФ, в установленных законом случаях право индивидуальной собственности (право, принадлежащее одному лицу), принадлежащая участнику долевой собственности доля в праве также могут быть «разделены» с сохранением за собственником доли в праве собственности. Например, в силу прямого указания в главе 55 ГК РФ при заключении собственником договора простого товарищества его вклад поступает в общую долевую собственность товарищей (каковым также является и названный собственник).

Учитывая вышеизложенное, исходя из невозможности быть участником общей долевой собственности на объект недвижимости, являясь единоличным собственником такой вещи, отчуждение единоличным собственником целого (неделимого) объекта недвижимости определенной доли не основано на действующем законодательстве.