**Дом на две семьи: как размежевать участок и выделить доли в доме.**

Специалисты Роскадастра рассказали о владении частным домом, когда совладельцы могут самостоятельно распоряжаться общим имуществом, разделив собственность между хозяевами: размежевать участок и выделить доли.

«Обычно раздел общего имущества на доли является следствием желания контролировать ситуацию по оплате налогов и коммунальных услуг. На практике придется пройти хлопотный путь бюрократических формальностей. Закон разрешает делить только дома блокированной застройки, они чаще называются таунхаусы. В сельской местности встречаются так называемые пятистенки, где две части дома изолированы и пригодны для проживания. В них два разных входа, у каждой семьи свое полноценное жилье и коммуникации, хотя здание выглядит цельно»,- рассказывает заместитель директора Роскадастра по Орловской области Вячеслав Бувин.

Два отдельных жилых дома или строения на одном участке ставятся отдельно на кадастровый учет, и собственники пользуются ими порознь.

Если дом один, с общими помещениями, то все гораздо сложнее.

Один из способов определить границы собственности — составить соглашение о порядке пользования имуществом. Он подойдет для случаев, когда разделить дом на отдельные помещения физически не выйдет. В таком соглашении фиксируется, какое помещение и за каким собственником закреплено в индивидуальном порядке, а какие зоны остаются в совместном использовании. Если в доме столько же ванных комнат, сколько владельцев долевой собственности, каждому может достаться по одной. Если они разного размера, следует прийти к компромиссу.

Также ситуация с одной кухней; террасой; чердаком; кладовкой; котельной.

Подобные помещения, скорее всего, останутся в общем пользовании.

Мирный способ оформления соглашения о совместном использовании предпочтительнее и дешевле. Регистрировать такое соглашение не нужно.

Без компромисса стороны обращаются в суд. Там же можно не только определять порядок пользования имуществом, но и делить его. Однако в этом процессе много нюансов.

Даже если собственники договорились, как дом будет разделен на доли, их не обязательно нужно регистрировать как отдельные помещения. При этом есть нюансы: например, этажи в двух-, трехэтажном частном доме не могут стать самостоятельным жильем, потому что у них нет отдельных входов. Простой пристройкой решить проблему может и не получиться, так как реконструкцию нужно еще согласовать.

Так же и с комнатами — часть жилого дома не может стать самостоятельной недвижимостью. Просто разделить дом пополам тоже не выход.

Есть два варианта действий: превратить дом в многоквартирный или сделать из него таунхаус.

В обоих случаях есть требования, которые придется учитывать для реализации. Так, под каждым блоком таунхауса должен быть собственный земельный участок. Если дом двухэтажный, а этажи в пользовании разных собственников, землю разделить не удастся. А значит, таунхаус для поэтажных владельцев не лучший вариант.

С многоквартирными домами все еще сложнее. Потому что их строительство жестко регламентируется. Без кадастрового инженера, проектировщика, бригады строителей и череды согласований документов не обойтись.

Землю под многоквартирным домом разделить не получится, потому что она должна быть в долевой собственности у всех собственников квартир в доме.

Если площадь разделенного участка проходит через установленное ограничение, возникает второй критерий. Нельзя поделить участок так, чтобы одна часть была функциональной, а другая нет. Обе (или больше, если позволяет площадь) должны быть пригодными для использования по назначению — в соответствии с категорией земель, которой принадлежат. Кроме того, если земельный участок находится в аренде, то его можно разделить только с письменного согласия арендатора.

Разделение участка начинается с межевания. Его проводит кадастровый инженер, который устанавливает границы образующихся земельных участков и составляет межевой план. Если в ходе кадастровых работ уточняются границы земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН, то расположение таких границ обязательно согласовывается с владельцами смежных участков. Сведения об этом включаются в межевой план в виде акта согласования границ. Потом все владельцы новых участков заключают соглашение, в котором указано, кто каким владеет. Кроме того, вновь образованным участкам нужно будет присвоить адрес.

После этого каждому владельцу нужно взять межевой план и обратиться в МФЦ с заявлением о постановке новых участков на кадастровый учет. Сделать это нужно в течение года со дня присвоения новым участкам адреса, иначе соответствующее решение утратит силу.

«Подобные разделы затратны по времени и дорогие. Скорее всего понадобится оплачивать не только юридические и консультационные услуги, но и новую стройку. И, возможно, докупать землю, чтобы не только дом, но и участок можно было разделить в соответствии с нормативными требованиями. В любом случае стоит обращаться к профессионалам профильных ведомств, чтобы все прошло максимально беспроблемно, например в Роскадастре можно воспользоваться услугами квалифицированных и опытных кадастровых инженеров. Однако, мы всегда в случаях сложных технически разделов на стороне мирных и дружественных решений», - говорит Бувин.