



**Е.Б. Статива**

главный специалист лаборатории ССТЭ ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России

## **ПРИНЦИПЫ ДЕЛИМОСТИ ВЕЩИ И КРИТЕРИИ РЕАЛЬНОГО РАЗДЕЛА СТРОИТЕЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ РАЗЛИЧНОГО ФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

В статье рассмотрены принципы делимости недвижимого имущества, а также сформулирован ряд правил, определяющих возможность реального раздела строительных объектов различного функционального назначения.

**Ключевые слова:** реальный раздел объектов недвижимости, делимость вещи, строительно-техническая экспертиза.

---

### **E. Stativa**

#### **PRINCIPLES OF OBJECT DIVISIBILITY AND CRITERIA FOR THE DIVISION OF CONSTRUCTION OBJECTS OF DIFFERENT FUNCTIONALITY**

The paper looks at the principles of divisibility of immovable property, and frames a number of rules that determine the possibility of physical division for construction objects of different functionality.

**Keywords:** physical division of immovables, object divisibility, forensic engineering.

В настоящий момент рынок недвижимости развивается со стабильной прогрессией и на практике возникают вопросы о регулировании правоотношений при использовании таких специфических объектов недвижимости, как части зданий, жилых и нежилых помещений, части земельных участков.

Одна из форм такого регулирования – реальный раздел указанных объектов

между их собственниками, осуществляемый в судебном порядке. В рамках производства судебной строительно-технической экспертизы проводятся исследования, направленные на установление возможности их реального раздела и разработку его вариантов. При этом эксперты-строители успешно используют сложившиеся методические подходы и руководствуются существующими методиками решения эксперт-

ных задач, связанных с преобразованием домовладений<sup>1</sup>.

Вместе с тем, в орбиту судебного разбирательства попадают и другие, подлежащие разделу объекты – торговые павильоны, производственные цеха, офисные здания и пр. При том, что для исследования этих объектов с указанной целью каких-либо методических рекомендаций не разработано, целесообразно представить основной принцип и ряд критериев (правил), определяющих возможность их преобразования в соответствии с условиями, заданными судом. Это позволит в дальнейшем сформировать универсальные подходы к решению таких задач безотносительно специфических характеристик спорного объекта (вещи).

Оглядываясь в прошлое, обращаясь к римскому праву, заметим, что в классический период выработалось понятие вещей в широком значении. Этим понятием охватывались не только вещи в обычном смысле материальных предметов внешнего мира, но также юридические отношения и права.

Различались вещи делимые и неделимые. Делимыми признавались вещи, которые от деления не изменяют ни своего рода, ни своей ценности; каждая отдельная часть представляет прежнее целое, только в меньшем объеме: *pro parte divisa*.<sup>2</sup>

Основанное на постулатах римского права, в современном российском законодательстве общее понятие неделимой вещи дано в ст. 133 ГК РФ: «Неделимой является вещь, раздел которой в натуре невозможен без изменения ее назначения». Неделимая вещь представлена в п. 4 ст. 244 ГК РФ как «вынужденный» объект права общей собственности, поскольку невозможность ее раздела без изменения исходного назначения или недопустимость раздела законом исключают индивидуальную собственность на ее части. То же по смыслу положение содержится и в п. 4 ст. 5 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ: «часть имущества, раздел которого в натуре

невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки».

Ст. 252 ГК РФ закрепляет еще один критерий делимости вещи: выдел доли в натуре невозможен, если он не допускается законом или это влечет несоразмерный ущерб всему имуществу. Законодатель уточняет, что под таким ущербом следует понимать невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной или художественной ценности, неудобство в пользовании и т.п.<sup>3</sup>

Таким образом, для всех вещей существуют следующие критерии делимости:

- отсутствие законодательных запретов раздела;
- сохранение частями целевого назначения вещи;
- сохранение частями материальной ценности вещи, в том числе удобства в пользовании.<sup>4</sup>

Если делимость – характеристика неделимой вещи – объекта права, то раздел – это действия субъектов права.

Раздел объекта можно осуществлять различными способами. Физическое, реальное деление целых объектов недвижимости и «изготовление» из них новых объектов невозможно. Такой способ приобретения права собственности, как переработка одних вещей в другие, предусмотрен только для движимых вещей (ст. 220 ГК РФ). Значит, это деление субъективное, умозрительное, а его основа определяется природным или искусственным происхождением объекта.

Первый способ деления – это 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.

<sup>1</sup> См., например: *Бутырин А.Ю., Граббе Т.А.; Хишева О.И. и др. Определение технической возможности и разработка вариантов преобразования жилого дома как элемента домовладения в соответствии с условиями, заданными судом : Сб. метод. рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз.- М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2012.*

<sup>2</sup> Римское частное право/ Под ред. И.Б. Новицкого, И.С. Перетерского. - М.: Юриспруденция, 2005. — С. 181.

<sup>3</sup> См. п. 35 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса РФ» от 1 июля 1996 г. № 6/8.

<sup>4</sup> *Пискунова М.Г. О делимости недвижимых вещей // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. Сборник статей. — М.: Ось-89, 2005. — С. 425.*

Другим способом раздела следует признать отчуждение собственником делимой недвижимой вещи ее части. Данного вида сделки прямо не предусмотрены законом, но они не противоречат содержанию права собственности (ст. 209 ГК РФ) и могут совершаться в соответствии с принципом свободы договора. Необходимыми условиями являются отсутствие противоречия закону и иным правовым актам, в т.ч. делимость недвижимости и соблюдение охраняемых законом интересов других лиц. При этом в собственности отчуждателя тоже должна оставаться часть недвижимости как объект права, индивидуально определенная и сохраняющая исходное назначение.

Предоставление части делимой вещи в пользование (аренда, ссуда, наем) также соответствует содержанию права собственности, но не является разделом вещи. Делимая, но не разделенная вещь продолжает оставаться целым объектом вещного права собственности, в то время как ее часть становится объектом обязательственных прав<sup>5</sup>.

Учитывая то обстоятельство, что гражданские споры о возможности и вариантах реального раздела имущества – это, прежде всего, споры о праве собственности, здесь всегда будет присутствовать не только технический, но и правовой аспект: разделу подлежит только собственность (нельзя делить то, чем не обладаешь). Соответственно, если технически здание и земельный участок, функционально связанный с ним, технически разделить возможно, но они не являются собственностью (например, арендуются физическими или юридическими лицами), то реальный раздел будет невозможен. Речь в таких случаях может идти только об определении порядка пользования имуществом<sup>6</sup>.

Таким образом, с учетом правового аспекта данного вопроса, формулировка основного принципа делимости вещи будет следующей: *реальный раздел находящейся в собственности вещи возможен, если каждая выделяемая ее часть сохранит те эксплуата-*

*ционные свойства, которыми она обладала до раздела.*

Для соблюдения главного условия, а именно – возможности сохранения эксплуатационных свойств каждой выделяемой части спорного единого целого, необходимо придерживаться ряда правил, определяющих технические параметры частей строительных объектов, прежде всего – зданий, а также функционально связанных с ними земельных участков.

1. Несущие и ограждающие конструкции здания или сооружения, исследуемого по вопросам раздела, должны обладать определенными эксплуатационными свойствами: достаточной прочностью, устойчивостью и надежностью (безотносительно величины физического износа). Данные эксплуатационные качества объекта устанавливаются требованиями СНиП и проектом, а достигаются в процессе возведения, ремонта, реконструкции. С течением времени здание теряет свои прочностные качества, подвергается физическому износу, разрушается, т.е. теряет способность воспринимать нагрузки (прежде всего – эксплуатационные) разного характера (статические, динамические и пр.) и направления (вертикальные, горизонтальные и пр.).

2. Из вышесказанного вытекает второе правило – величина физического износа несущих и ограждающих конструкций зданий должна быть оптимальной и не должна превышать предельных значений ветхости, при которых дальнейшая эксплуатация объектов недопустима (для деревянных, например, жилых домов это значение определяется физическим износом, равным 65%, для каменных – 70%). Соответственно, при величине износа, приближающейся к данным показателям, работы по их переоборудованию и перепланировке, связанные с разделом, могут нанести значительный ущерб техническому состоянию спорного объекта. При этом ставится под сомнение возможность главной цели раздела – последующая эксплуатация объекта спора.

3. Габариты подлежащих выделу помещений (их площадь, объем, высота, длина и ширина) должны соответствовать тем требованиям, которые предъявляются специальными (в том числе строительными, противопожарными, санитарно-техническими и пр.) правилами к этим помещениям с учетом их функционального назначения. Необходимо учитывать особенности технологии того вида

<sup>5</sup> Пискунова М.Г. О делимости недвижимых вещей // Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. Сборник статей. — М.: Ось-89, 2005. — С. 427.

<sup>6</sup> Раздел имущества, находящегося в долевой собственности влечет за собой ее прекращение. Определение порядка пользования имуществом, в отличие от реального его раздела, не означает прекращения долевой собственности.

производства, которое осуществляется в производственном здании до его раздела.

Так, например, архитектурно-планировочные решения организаций торговли должны соответствовать следующим требованиям<sup>7</sup>: «Складские помещения для продовольственных и непродовольственных товаров должны быть отдельными. В торговых залах выделяются отдельные торговые зоны (отделы, места) для реализации продовольственных и непродовольственных товаров. Реализация непродовольственных товаров не должна осуществляться в непосредственной близости от отделов, реализующих пищевые продукты. Расфасовка непродовольственных товаров в организациях продовольственной торговли запрещается».

Таким образом, образуемое любым способом нежилое помещение должно соответствовать требованию изолированности, которое означает, что нежилое помещение:

1) должно отделяться от других помещений в строении строительными конструкциями либо его границы должны быть обозначены тем же способом, что и границы других жилых помещений в этом строении или в обособленной части этого строения;

2) должно иметь самостоятельный выход в места общего пользования или за пределы строения;

3) не должно являться местом доступа в другие жилые или нежилые помещения в строении;

4) не должно иметь в своих границах узлов обслуживания инженерных коммуникаций и приборов управления инженерными коммуникациями, используемых для обеспечения эксплуатации более одного жилого или нежилого помещения в строении;

5) границы нежилого помещения должны быть замкнуты.<sup>8</sup>

Например, для организаций общественного питания установлены следующие требования: «Организации могут размещаться как в отдельно стоящем здании, так и в пристроенном, встроено-пристроенном к жилым и

общественным зданиям, в нежилых этажах жилых зданий, в общественных зданиях, а также на территории промышленных и иных объектов для обслуживания работающего персонала. При этом не должны ухудшаться условия проживания, отдыха, лечения, труда людей.

Организациям, расположенным в жилых зданиях, следует иметь входы и эвакуационные выходы, изолированные от жилой части здания. Прием продовольственного сырья и пищевых продуктов со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. Загрузку следует выполнять с торцов жилых зданий, не имеющих окон, из подземных туннелей со стороны магистралей при наличии специальных загрузочных помещений.

Ориентация, размещение производственных и складских помещений, их планировка и оборудование должны обеспечивать соблюдение требований санитарного законодательства, технологических регламентов производства, качество и безопасность готовой продукции, а также условия труда работающих.

Набор и площади помещений должны соответствовать мощности организаций и обеспечивать соблюдение санитарных правил и норм.

Технологическое оборудование размещается так, чтобы обеспечивать свободный доступ к нему и соблюдение правил техники безопасности».<sup>9</sup>

4. Соответствие параметров микроклимата помещений (температура, влажность, скорость движения воздуха, освещение, инсоляция и пр.) нормативным требованиям, определенным в установленном порядке для помещений того или иного функционального назначения.

5. При разработке вариантов раздела эксперт должен предусмотреть возможность устройства отдельного входа и выхода из каждой выделяемой части спорного здания. Если это производственное здание – отдельных въездов и выездов (в зависимости от специфики производства, которая определяет

<sup>7</sup> Санитарно-эпидемиологические требования к организациям торговли и обороту в них продовольственного сырья и пищевых продуктов. СП 2.3.6.1066–01 (с изменениями от 3 мая 2007 г.). Введены в действие с 1 января 2002 года.

<sup>8</sup> Трубачев Е. О. Нежилые помещения как объекты недвижимости (гражданско-правовой аспект): Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2009.

<sup>9</sup> Государственные санитарно-эпидемиологические правила и нормативы. Санитарно-эпидемиологические требования к организациям общественного питания, изготовлению и оборотоспособности в них пищевых продуктов и продовольственного сырья. СанПин (СП) 2.3.6.1079–01 (с изменениями от 3 мая 2007 г.). Введен в действие 01.02.2002 г.

габариты и иные характеристики задействованных транспортных средств). Например: «При эксплуатации эвакуационных путей и выходов должно быть обеспечено соблюдение проектных решений и требований нормативных документов по пожарной безопасности (в том числе по освещенности, количеству, размерам и объемно-планировочным решениям эвакуационных путей и выходов, а также по наличию на путях эвакуации знаков пожарной безопасности)»<sup>10</sup>.

6. Возможность устройства дополнительных (к уже существующим) обязательных технических или технологических атрибутов того процесса, который осуществляется в еще неразделенном здании (если это торговля – дополнительные складские помещения, если производство – то, например, отдельные фундаменты под станки, обладающие значительным весом и интенсивной вибрацией при работе и пр.).

7. Строение (иной объект) находится в прочной связи с земельным участком, поскольку любое помещение как объект гражданских прав включает в себя занимаемое им пространство, равно как и земельный участок как объект гражданских прав включает в себя пространство над и под земной поверхностью. Эта фактическая связь влечёт необходимость обременить право собственности на земельный участок, чтобы дать собственникам помещений (иных объектов) юридическую возможность беспрепятственно осуществлять своё право собственности<sup>11</sup>.

Приведем пример. *Гражданин К. обратился в суд с иском к гражданке С. о разделе объекта недвижимости (автостоянки). Автостоянка как объект недвижимости зарегистрирована в установленном порядке в ЕГРП на недвижимое имущество и состоит из асфальтового покрытия площадью 5 кв. м, в том числе здания контрольно-пропускного пункта лит.А, площадью 5, кв. м, а также металлического ограждения. По делу судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, на разрешение которой поставлены вопросы о возможных вариантах раздела объекта в соответствии с долями*

*собственников, с сохранением целевого назначения каждой доли объекта (парковка и хранение автомобилей, свободный въезд на территорию). По варианту, предлагаемому экспертом, который также поддерживается стороной истца, не оспорен ответчицей и принимается судом, поскольку не противоречит закону и соответствует размеру долей в общем праве собственности сторон на указанный объект – ответчице выделяется в собственность в порядке реального раздела автостоянки 5<sub>2</sub> кв. м асфальтового покрытия в определенных границах. На выделяемой гражданке С. части автостоянки по заключению эксперта возможно устройство двух въездов-выездов, оборудование контрольно-пропускного пункта и организация автостоянки. То есть, при данном варианте раздела целевое назначение объекта сохранится.*

Практическая сторона вопроса заключается в том, что вариант раздела должен учитывать необходимость устройства так называемой «ремонтной» зоны, т.е. устройства подходов и площадок по периметру здания таким образом, чтобы каждый из владельцев имел возможность периодически ремонтировать свою часть с внешней стороны. Длина этой зоны будет определяться внешним периметром здания, а ширина – возможностью установить то оборудование, которое необходимо для проведения ремонтных работ конкретного здания с учетом его габаритов (прежде всего – высоты), а также иных характеристик.

8. Пространственные характеристики земельных участков должны отвечать функциональным требованиям, диктуемым самим зданием. Эти характеристики должны позволить разделить их таким образом, чтобы с одной стороны – удовлетворять потребности в них отдельно функционирующей части здания (возможность устройства необходимых подходов, подъездов, автостоянок и пр.), а с другой – обеспечить изолированность подлежащих выделу участков друг от друга.

При множественности объектов недвижимости на одном земельном участке оптимальным является предоставление собственникам недвижимости права общей долевой собственности на земельный участок. В случаях, когда предоставление такого права невозможно, аргументируется преимущество аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора по сравнению с предоставлением владельцам недвижи-

<sup>10</sup> Правила пожарной безопасности в Российской Федерации. ППБ 01–03. Введен в действие с 30 июня 2003 г.

<sup>11</sup> Трубачев Е. О. Нежилые помещения как объекты недвижимости (гражданско-правовой аспект): Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – Томск, 2009.

мостей отдельных, не связанных формально между собой прав на земельный участок (например, сервитутов).

Иными словами, подлежащие выделу участки должны выполнять свое функциональное назначение, обусловленное соответствующим назначением спорного здания, и сохранять свою автономность, оставаться отдельными от других участков.

Таковым, на наш взгляд, является перечень критериев (правил), определяющих возможность реального раздела зданий различного функционального назначения в соответствии с условиями, заданными судом. Эти критерии в полной мере соотносятся с принципами делимости вещи, представленными правовой системой Древнего Рима.