



### **О разделе квартиры на комнаты**

На вопросы вологжан отвечает врио начальника отдела государственной регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления Росреестра по Вологодской области **Наталья Степанова**.

**Вопрос:** имею в собственности трехкомнатную квартиру, в которой комнаты изолированы. Есть намерение продать одну из комнат родственнику. Могу ли я это сделать и что для этого нужно?

- В силу статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Согласно пункту 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Собственнику объекта недвижимости принадлежит право пользования, владения и распоряжения квартиры в соответствии с требованиями закона, в том числе, право провести раздел квартиры в том случае, если комнаты изолированы. В силу положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при разделе квартиры образуются новые объекты недвижимости, являющиеся самостоятельными объектами гражданских прав - комнаты, а исходный объект - квартира полностью прекращает свое существование.

Появление новых объектов недвижимости, в данном случае комнат подразумевает обязательный кадастровый учет вновь образованных объектов и регистрацию прав на них.

Таким образом, для снятия с кадастрового учета квартиры и постановки на кадастровый учет комнат, возникших в результате раздела квартиры необходимо обратиться к кадастровому инженеру для составления технических планов на комнаты.

При снятии с кадастрового учета квартиры и постановки на кадастровый учет комнат, одновременно осуществляется государственная регистрация прекращения права собственности заявителя на квартиру и регистрация права собственности заявителя на вновь образованные три комнаты.

Учитывая изложенное, после подготовки технических планов на комнаты, заявителю необходимо обратиться в любой из офисов многофункционального центра и представить технические планы на комнаты в электронном виде, заявление о прекращении права собственности на квартиру в связи с ее разделом, заявления о регистрации права собственности на образованные комнаты, документ об оплате государственной пошлины в размере 2000 рублей за каждую комнату.

После осуществления кадастрового учета и регистрации права собственности на комнаты заявитель получает выписки из Единого государственного реестра недвижимости на каждую комнату в отдельности, после чего вправе распоряжаться ими по своему усмотрению, в том числе и продавать по отдельности.

Следует отметить, что при разделе квартиры на комнаты, она фактически становится коммунальной, и местами общего пользования в ней становятся помещения, используемые для обслуживания более одной комнаты: санитарные узлы (туалет, ванная комната), прихожая, кладовка и кухня. При этом балкон и лоджия, которые находятся в комнате, принадлежащей кому-либо, к местам общего пользования не относятся, и пользоваться ими имеет право только владелец данного помещения. У собственников комнаты в квартире одинаковые права пользования общей площадью: стороны могут не только пользоваться помещениями, но и располагать там свою мебель, технику и прочие предметы с учётом того, что это не будет ущемлять интересы других жильцов. При возникновении конфликтов споры по использованию общей площадью в квартире решаются в суде.

Следует обратить внимание, когда владелец комнаты или комнат решит свою недвижимость продать, он должен сначала предложить её соседям, проживающим с ним в одной квартире. Они имеют первоочерёдные права на приобретение (статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Контакты для СМИ:

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области  
(8172) 72 86 11, доб. 1045

[press@r35.rosreestr.ru](mailto:press@r35.rosreestr.ru)

160001, г. Вологда, ул. Челюскинцев, д. 3