

**МІНІСТЕРСТВО З ПИТАНЬ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОГО
ГОСПОДАРСТВА УКРАЇНИ**

Н А К А З

18.06.2007 N 55

Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 6 липня 2007 р. за N 774/14041

**Про затвердження Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток
об'єктів нерухомого майна**

Відповідно до підпункту 9 пункту 4 Положення про Міністерство з питань житлово-комунального господарства України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 травня 2007 року N 717, НАКАЗУЮ:

1. Затвердити Інструкцію щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна (додається).

2. Управлінню житлової політики та розвитку житлового господарства (В.М.Кірюшин) спільно з Юридичним відділом (І.І.Крилова) подати цей наказ у встановленому порядку до Міністерства юстиції України для державної реєстрації.

3. Управлінню житлової політики та розвитку житлового господарства (В.М.Кірюшин) довести цей наказ до відома Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій.

4. Контроль за виконанням цього наказу покласти на заступника Міністра О.М.Білянського.

Міністр

ПОГОДЖЕНО:

Голова Державного

агентства земельних ресурсів

Заступник Міністра регіонального

розвитку та будівництва України

О.П.Попов

І.П.Яцук

А.В.Беркута

ЗАТВЕРДЖЕНО Наказ Міністерства з питань житлово-комунального господарства України 18.06.2007 N 55 Зареєстровано в Міністерстві юстиції України 6 липня 2007 р. за N 774/14041

ІНСТРУКЦІЯ

щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна

1. Загальні положення

1.1. Ця Інструкція визначає порядок проведення робіт з поділу, виділу та розрахунку часток житлових будинків, будівель, споруд, іншого нерухомого майна (далі - об'єкти нерухомого майна), крім земельних ділянок, та застосовується бюро технічної інвентаризації (далі - БТІ) при підготовці проектних документів щодо можливості проведення робіт з поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна.

1.2. Поділ та виділ частки в натурі здійснюється відповідно до законодавства з наданням Висновку щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна (додаток 1) або Висновку щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна (додаток 2).

2. Порядок поділу об'єктів нерухомого майна

2.1. Об'єкти нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.2001 N 127, зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за N 582/5773 (із змінами), а також єдині майнові комплекси, що належать на праві власності і розташовані на одній земельній ділянці, можуть бути поділені на самостійні об'єкти нерухомого майна.

2.2. Поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна провадиться відповідно до законодавства з наданням кожному об'єкту поштової адреси.

2.3. Не підлягають поділу об'єкти нерухомого майна, до складу яких входять самочинно збудовані (реконструйовані, переплановані) об'єкти нерухомого майна.

Питання щодо поділу об'єктів нерухомого майна може розглядатись лише після визнання права власності на них відповідно до закону.

2.4. Поділ на самостійні об'єкти нерухомого майна повинен відповідати умовам, що передбачені чинними будівельними нормами.

2.5. При підготовці документів про поділ нерухомого майна БТІ проводять такі дії: уточнюється кількість основних будинків і допоміжних будівель, що входять до складу об'єкта нерухомого майна, виявляються і вносяться до матеріалів технічної інвентаризації поточні зміни в будинках, будівлях, спорудах;

за відсутності нотаріально посвідченого договору чи рішення суду щодо порядку користування будинками, будівлями та спорудами беруться до уваги заяви всіх співвласників, підписи яких засвідчені нотаріально.

2.6. Після цього готується Висновок щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна (додаток 1), який містить такі дані:

- а) кому належить об'єкт нерухомого майна;
- б) на підставі яких правовстановлювальних документів;
- в) повну технічну характеристику об'єкта нерухомого майна;
- г) фактичне користування будинками (приміщеннями), будівлями та спорудами між співвласниками;
- г) який документ підтверджує право власності (користування) земельною ділянкою;
- д) склад новоутворених об'єктів нерухомого майна і їх адреси;
- е) пропозиції щодо можливих розмірів земельних ділянок, що закріплюються за новими (виділеними) об'єктами з урахуванням обмежень (обтяжень) на використання земельних ділянок відповідно до затвердженої містобудівної документації та земельного законодавства (варіанти поділу додаються).

2.7. Спори щодо поділу об'єктів нерухомого майна вирішуються в судовому порядку.

3. Розрахунок часток у спільній власності на об'єкти нерухомого майна та порядок виділу в натурі частки з нерухомого майна

3.1. Розрахунок часток у спільній власності на об'єкти нерухомого майна виконується за заявами всіх співвласників об'єктів нерухомого майна.

У разі невідповідності розмірів часток, указаних у правовстановлювальних документах, реальним часткам за згодою всіх співвласників здійснюється розрахунок відповідних часток нерухомого майна з метою отримання відповідних правовстановлювальних документів.

3.2. Право кожного співвласника в спільній частковій власності визначається часткою, яка виражається в простих правильних дробах (1/2; 1/3; 3/5 тощо). При цьому вказані в правовстановлювальних документах розміри часток співвласників на об'єкт нерухомого майна в сумі повинні становити одиницю.

3.3. За відсутності згоди всіх співвласників щодо зміни часток питання вирішується в судовому порядку.

3.4. При розрахунку частки кожного співвласника в будинку необхідно визначити всю внутрішню площу будинку, а також площу, яка належить кожному співвласнику окремо відповідно до Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженої наказом Держбуду України від 24.05.2001 [N 127](#), зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 10.07.2001 за [N 582/5773](#) (із змінами). Приклад розрахунку часток житлового (садибного чи дачного) будинку садибного типу наведено в додатку 3 до цієї Інструкції.

3.5. Визначення вартості малоповерхових будинків, будівель і споруд проводиться згідно із [Збірником укрупнених показників вартості відтворення функціональних об'єктів-аналогів для оцінки малоповерхових будинків, будівель та споруд](#) (додаток до наказу Фонду державного майна України та Держжитлокомунгоспу України від 23.12.2004 [N 2929/227](#) "Про затвердження Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення

земельних поліпшень - будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва", зареєстрованого у Мін'юсті України 18.01.2005 за N 54/10334) з відповідною індексацією.

3.6. Зношеність будинків визначається за їх конструктивними елементами відповідно до вимог чинних нормативних документів з цих питань.

3.7. Розрахунок розміру часток у спільній частковій власності на квартири, що приватизуються, провадиться відповідно до додатка 1 Положення про порядок передачі квартир (будинків) у власність громадян, затвердженого наказом Держжитлокомунгоспу України від 15.09.92 N 56 (із змінами). Приклад розрахунку часток у квартирі багатоквартирного житлового будинку наведено в додатку 4 до цієї Інструкції.

3.8. Розрахунок розміру часток у спільній власності на вбудовані приміщення в житлових будинках та приміщення в громадських будинках провадиться пропорційно до загальної площі приміщень.

3.9. Визначення розміру часток у єдиному майновому комплексі провадиться з урахуванням вартості всіх будинків, будівель і споруд, що розташовані за однією адресою та перебувають у власності всіх співвласників. Приклад розрахунку часток у єдиному майновому комплексі наведено в додатку 5 до цієї Інструкції.

3.10. БТІ готує Висновок щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна (додаток 2) для укладення договору про виділ в натурі частки з об'єкта нерухомого майна або договору про виділ частки з об'єктів нерухомого майна, що є у спільній частковій власності.

3.11. За наявності самочинно збудованих (реконструйованих, перепланованих) об'єктів нерухомого майна документи щодо виділу готуються тільки після визнання права власності на них відповідно до закону.

Самочинно збудовані об'єкти нерухомого майна до розрахунку не включаються.

Начальник Управління

житлової політики

В.М.Кірюшин

та житлового господарства

Додаток 1 до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна

Зразок

(найменування бюро технічної
інвентаризації)

"__" _____ 200__ р.

N _____

ВИСНОВОК

щодо технічної можливості поділу об'єкта нерухомого майна

Видано власнику(ам) _____

(найменування юридичної особи, П.І.Б.

фізичної особи)

про те, що на підставі _____

(назва правовстановлювального документа)

_____),

технічна характеристика _____,
(розмір частки, назва об'єкта нерухомого
майна)

фактичне користування _____

(перелік будинків, розмірів приміщень
та господарсько-побутових

_____ будівель, споруд, які становлять реальну частку)

розташовано (область, місто, селище, село) _____

на вул. (пров., площі) _____ N _____
вартістю _____ грн

Право власності (користування) земельною ділянкою підтверджується

(назва документа, розмір земельної ділянки)
Склад новоутворених об'єктів нерухомого майна і їх адреси _____

За технічними показниками об'єкт _____ поділено.
(може або не може бути)

Додаток: варіанти поділу на _____ аркушах.

Начальник бюро технічної інвентаризації _____
(підпис) (прізвище,
ініціали)

М.П.

Виконав _____
(прізвище, ініціали)

Додаток 2 до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів
нерухомого майна

Зразок

(найменування бюро технічної
інвентаризації)

" ____ " _____ 200__ р.

N _____

ВИСНОВОК

щодо технічної можливості виділу в натурі частки з об'єкта нерухомого майна
Видано власнику(ам) _____

(найменування юридичної особи, П.І.Б.
фізичної особи)

про те, що на підставі _____
(назва правовстановлювального документа)

_____ ,
технічна характеристика _____ ,

(розмір частки, назва об'єкта нерухомого
майна)

яка складається з _____
(перелік номерів, розмірів приміщень та
господарсько-побутових

_____ ,
будівель, споруд, які становлять реальну частку)

розташовано (область, місто, селище, село) _____

на вул. (пров., площі) _____ N _____
вартістю _____ грн

Право власності (користування) земельною ділянкою підтверджується

(назва документа, розмір земельної ділянки)

За технічними показниками _____ частина об'єкта _____
(розмір частки) (є або не є)

відокремлена, _____ окремий вихід і _____
(має або не має) (може або не може)

бути виділена в натурі.

Начальник бюро технічної інвентаризації _____
(підпис) (прізвище, ініціали)

М.П.

Виконав _____
(прізвище, ініціали)

Додаток 3 до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна

ПРИКЛАД

розрахунку часток житлового (садового чи дачного) будинку садибного типу

Об'єкт нерухомого майна складається з одного житлового будинку, в якому є п'ять житлових кімнат, дві вітальні, дві кухні, одна застлана веранда, один тамбур і один хлів, господарські споруди відсутні, і належить двом співвласникам на основі їх правостановлювальних документів, у яких указано, що одному з них належать у житловому будинку дві кімнати, вітальня, кухня і тамбур, другому - три кімнати, кухня, вітальня, застлана веранда, хлів.

Установлено, що інвентаризаційна вартість усіх будівель об'єкта становить 27000 грн, у тому числі основної частини будинку - 20000 грн, застленої веранди - 4140 грн, тамбура - 650 грн, хліва - 2210 грн.

Для визначення у відсотковому відношенні частки кожного співвласника в основній частині житлового будинку необхідно встановити всю внутрішню площу основної частини будинку, а також площу, яка належить кожному співвласнику, без урахування площ прибудов, надбудов, веранд, тамбурів тощо.

Визначена для першого співвласника площа ділиться на всю площу основної частини будинку. Одержана величина перемножується на вартість основної частини будинку, після чого до отриманого результату додається вартість тамбура. У результаті одержуємо вартість належної власнику частини будинку.

У вищенаведеному прикладі припустимо, що внутрішня площа основної частини будинку становить 120 кв.м, у тому числі площа (основної частини будинку), що належить першому співвласнику, дорівнює 50 кв.м, а другому співвласнику - 70 кв.м. Частка першого співвласника в основній частині будинку становить:

$$\frac{50 * 100}{120} = 41,7\%$$

Вартість цієї частини будинку дорівнює:

$$\frac{20000 * 41,7}{100} = 8340 \text{ грн.}$$

Вартість частини нерухомого майна, що належить першому співвласнику, становить:

$$8340 \text{ грн} + 650 \text{ грн (вартість тамбура)} = 8990 \text{ грн.}$$

Частка в загальній власності нерухомого майна становить:

$$\frac{8990 * 100}{27000} = 33,3\% \text{ або } 1/3 \text{ об'єкта.}$$

Частка другого співвласника в основній частині будинку становить:

$$\frac{70 * 100}{120} = 58,3\%$$

вартість цієї частини будинку дорівнює:

$$\frac{20000 * 58,3}{100} = 11660 \text{ грн.}$$

Вартість частини об'єкта, що належить другому співвласнику, становить:

$$11660 \text{ грн} + 4140 \text{ грн (вартість веранди)} + 2210 \text{ грн (вартість хліва)} = 18010 \text{ грн.}$$

Частка в загальній власності на об'єкт дорівнюватиме:

$$\frac{18010 * 100}{27000} = 66,7\% \text{ або } 2/3 \text{ об'єкта.}$$

У тих випадках, коли окремі частини житлового будинку відрізняються одна від іншої за матеріалом, оздобленням або зношеністю, у розрахунках визначення часток кожного співвласника повинна бути врахована різна вартість внутрішньої площі в окремих основних частинах цього будинку.

Додаток 4 до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна

ПРИКЛАД

розрахунку часток у квартирі багатоквартирного житлового будинку

У квартирі мешкають три власники і займають кімнати таких розмірів: перший - дві житлові кімнати площею 30 кв.м, другий - три житлові кімнати площею 40 кв.м і третій - одну житлову кімнату площею 20 кв.м, площа підсобних приміщень квартири загального використання становить 45 кв.м.

За цих умов розрахунок частки складає:

першого власника

$$45 * 30$$

$$П = 30 + \frac{30 + 40 + 20}{45 * 34} = 30 + 15 = 45 \text{ кв.м,}$$

де $\frac{30}{135} = \frac{100}{100} = 17/50$;

другого власника

$$45 * 40$$

$$П = 40 + \frac{30 + 40 + 20}{60 * 44} = 40 + 20 = 60 \text{ кв.м,}$$

де $\frac{40}{135} = \frac{100}{100} = 22/50$;

третього власника

$$45 * 20$$

$$П = 20 + \frac{30 + 40 + 20}{30 * 22} = 20 + 10 = 30 \text{ кв.м,}$$

де $\frac{20}{135} = \frac{100}{100} = 11/50$;

Перевірка:

$$\frac{17}{50} + \frac{22}{50} + \frac{11}{50} = \frac{50}{50} = 1$$

Примітка.

П, П, П - площі кімнат, які займають власники.

1 2 3

Додаток 5 до Інструкції щодо проведення поділу, виділу та розрахунку часток об'єктів нерухомого майна

ПРИКЛАД

розрахунку часток у єдиному майновому комплексі

1. Об'єкт нерухомого майна складається з будинків під літерами "А", "Б", "В", "Г", у якому розташовані 2 гаражі під літерами "Д" і "Є" і один сарай під літерою "Ж", заощення N I, II і споруди N 1, 2 - між двома співвласниками на основі їх правовстановлювальних документів, у яких указано, що одному з них належать будинки - літери "А", "Б", гараж - літера "Д", сарай - літера "Ж", заощення N I і споруда N 1, другому - будинки - літери "В", "Г", гараж - літера "Є", заощення N II і споруда N 2. Установлено, що вартість усіх будівель об'єкта становить 250790 грн, у тому числі будинку - літера "А" - 80600 грн, літера "Б" - 75952 грн, літера "В" - 34078 грн, літера "Г" - 27650 грн, гаража - літера "Д" - 5080 грн, гаража - літера "Є" - 5710 грн, сараю - літера "Ж" - 4900 грн, заощення N I - 4000 грн, споруди N 1 - 6120 грн, заощення N II - 4300 грн, споруди N 2 - 2400 грн.

Для визначення у відсотковому відношенні частки кожного співвласника в єдиному майновому комплексі необхідно визначити інвентаризаційну або балансову вартість об'єкта нерухомого майна, яка належить кожному співвласнику.

Вартість частини об'єкта нерухомого майна, що належить першому співвласнику, становить:

$$80600 + 75952 + 4900 + 5080 + 4000 + 6120 = 176652 \text{ грн.}$$

Частка в загальній власності на об'єкт нерухомого майна першого співвласника дорівнює:

$$\frac{176652 * 100}{250790} = 70,4\%, \text{ або } 2/3 \text{ об'єкта.}$$

Вартість частини нерухомого майна, що належить другому співвласнику, становить:
 $34078 + 27650 + 5710 + 4300 + 2400 = 74138 \text{ грн.}$

Частка в загальній власності на об'єкт нерухомого майна другого співвласника дорівнює:

$$\frac{74138 * 100}{250790} = 29,6\%, \text{ або } 1/3 \text{ об'єкта.}$$

2. У разі, якщо при визначенні у відсотковому відношенні частки відсутня вартість, розрахунок проводиться пропорційно за площами.

2.1. До складу єдиного майнового комплексу входять: адмінбудинок - літера "А", котельня - літера "Б", цех - літера "В", овочесховище - літера "Г", навіс - літера "Д", споруда N 1, заощення N I.

Внутрішня площа єдиного майнового комплексу, а саме: адмінбудинок - літера "А", котельня - літера "Б", цех - літера "В", овочесховище - літера "Г" становлять 7640,0 кв.м.

Відчужуються будинок, цех - літера "В" площею 1382,4 кв.м, навіс - літера "Д", споруда N 1, заощення N I.

Частка будинку, який підлягає відчуженню, дорівнює:

$$\frac{1382,4 * 100}{7640,0} = 18,1, \text{ або } 18/100 \text{ від єдиного майнового комплексу.}$$

У технічній характеристиці витягу з реєстру прав або довідці-характеристиці до опису об'єкта нерухомого майна вноситься нерухоме майно, яке не включено до обсягу розрахунку, а саме: навіс - літера "Д", споруда N 1, замощення N I.

2.2. Відчужується другий поверх будинку - літера "А".

Для визначення у відсотковому відношенні частки відчужуваного майна в нежитловому будинку необхідно визначити всю внутрішню площу будинку, за винятком площ, зайнятих опалювальними плитами і печами, а також площу, яка підлягає відчуженню. Установлено, що загальна площа другого поверху будинку - літера "А" складає 240 кв.м.

Загальна площа будинку - 484 кв.м.

Для визначення у відсотковому відношенні частки поверху будинку, яка підлягає відчуженню, необхідно:

$$\frac{240 * 100}{484} = 49,6\%, \text{ або дорівнює } 50/100 \text{ від будинку.}$$

У технічній характеристиці витягу з реєстру прав або довідці-характеристиці до опису об'єкта нерухомого майна в пункті "за заявою власника відчужуються", крім частки, указуються: літера будинку, поверх, номери та площа приміщень.

2.3. У разі, якщо технічна інвентаризація єдиного майнового комплексу не проводилася і немає можливості провести розрахунок часток у витягу або довідці-характеристиці, вказується інформація щодо відчуження приміщень (літери, номери та площа приміщень).