

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует об особенностях государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество**

Понятие общей собственности определено положениями пунктов 1 и 2 статьи 244 части первой Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), согласно которым: 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 на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество. 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. По соглашению участников совместной собственности, а при недостижении согласия - по решению суда, на общее имущество может быть установлена долевая собственность этих лиц.

Определение долей в праве долевой собственности производится по правилам статьи 245 ГК РФ. Так, если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, доли считаются равными. Соглашением участников долевой собственности может быть установлен порядок определения и изменения их долей в зависимости от вклада каждого из них в образование и приращение общего имущества.

В Российской Федерации право на недвижимое имущество, будь то режим общей долевой или совместной собственности, может возникнуть только вследствие регистрационных действий, то есть после того, как в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будут внесены сведения о собственниках конкретного объекта недвижимости, а также размере их долей при необходимости.

Государственная регистрация права общей собственности проводится по обычным правилам, предусмотренным для государственной регистрации прав на недвижимость. Однако при этом имеется ряд особенностей, в частности, по порядку обращения участников собственности за регистрацией, уплаты госпошлины, комплекту документов, необходимых для государственной регистрации прав.

Так, например, за государственной регистрацией возникновения, перехода и прекращения права общей совместной собственности с заявлением может обратиться один из участников совместной собственности, не зависимо от момента возникновения права. А вот непосредственно регистрация права долевой собственности зависит от того, каким способом приобреталось имущество. В частности, если квартира, дом, земельный участок при осуществлении той или иной сделки (купля-продажа, мена, дарение) перешла во владение нескольких лиц, то подать заявление и сопутствующие документы обязаны все сособственники данного объекта недвижимости.

В том случае, если имущество (доля в праве) получено в порядке наследования, либо за регистрацией обращается правообладатель объекта недвижимости за подтверждением права на учтенный в ЕГРН объект недвижимости, возникшего до дня вступления в силу

Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» либо возникшего в силу федерального закона, а также при реорганизации юридического лица, либо при выкупе имущества у потребительского кооператива, то участник долевой собственности может подать документы единолично.

Участник совместной собственности, так же как и участник долевой собственности, право которого возникает независимо от государственной регистрации (то есть он может обратиться за регистрацией независимо от других участников), должен уплатить госпошлину в установленном Налоговым Кодексом Российской Федерации размере. Если же право возникает с момента его государственной регистрации (то есть участники долевой собственности должны обратиться одновременно), то госпошлина распределяется между ними.

В зависимости от того, на основании каких документов будет осуществляться государственная регистрация, имеются и отличительные особенности комплекта документов при обращении за государственной регистрацией права общей собственности.

При отчуждении или ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество договор должен быть нотариально удостоверен. При этом установлен ряд исключений, к которым относятся, например, случаи, когда по одному договору отчуждаются или закладываются все доли участников, договор об ипотеке долей в праве общей собственности заключается с кредитной организацией. А также при продаже доли в праве общей собственности лицу, которое не является собственником этой недвижимости, - необходимо соблюсти правила о преимущественной покупке.

Если участников долевой собственности больше двадцати, то извещение о продаже доли может быть размещено на официальном сайте Росреестра. Порядок его размещения утвержден Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 № 724. В этом случае такой способ извещения нужно указать в примечании заявления о государственной регистрации права. Управление отмечает, что это правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения.

При распределении (изменении) долей необходимо представить документ, в котором будут содержаться сведения о размере долей (за исключением случаев, когда они установлены судебным актом). В случае обращения одного из участников долевой собственности с заявлением о государственной регистрации, то по общему правилу необходимо представить письменные согласия остальных участников долевой собственности, доли которых распределяются.

При образовании объектов недвижимости, которые будут находиться в общей долевой собственности, к заявлению на государственную регистрацию необходимо представить:

- соглашение об образовании общей долевой собственности, если объединяются объекты, принадлежащие разным лицам;
- соглашение о разделе - при разделе объекта недвижимости, который принадлежит разным лицам;
- соглашение или решение о перераспределении земельных участков, если перераспределяются земли и (или) земельные участки, которые находятся в публичной собственности, и участков из частной собственности.

Отдельно следует упомянуть об особенностях права общей долевой собственности на объекты недвижимости, входящие в силу закона в состав общего имущества (имущества общего пользования) собственников. На которые, регистрация права общей долевой собственности на общее имущество самостоятельно не проводится.

Государственная регистрация перехода права на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, одновременно является государственной регистрацией перехода права на долю в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах такой территории, если это имущество принадлежит

на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах такой территории.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения неразрывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества. Записи о государственной регистрации права общей долевой собственности каждого собственника каждого помещения в многоквартирном доме, вносятся в реестр прав на недвижимость в отношении объектов недвижимости, составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, в том числе в отношении земельного участка на основании заявления собственника (ов) помещения, либо представителя, уполномоченного на подачу соответствующего заявления решением общего собрания членов товарищества собственников недвижимости или решением общего собрания собственников недвижимости (в случае, если в соответствии с законом допускается принятие такого решения собранием собственников недвижимости).

*Отдел государственной регистрации недвижимости  
Управления Росреестра по Владимирской области*

---