

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует
об особенностях продажи недвижимого имущества,
находящегося в долевой собственности**

В связи с процессом приватизации жилья многие из граждан России имеют в собственности доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество. Как правило, долевая собственность образуется при оформлении наследственных прав, разделе совместной собственности супругов, приобретении жилья за счет средств материнского (семейного) капитала и в иных случаях. В связи с этим вопрос отчуждения долей в праве собственности на объекты недвижимости максимально актуален.

В долевой собственности граждан могут находиться такие объекты недвижимости как квартиры, жилые дома, земельные участки и иные объекты недвижимости.

Понятие общей собственности определено гражданским законодательством, согласно которому 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).

По закону распоряжение находящимся в общей долевой собственности имуществом проводится по соглашению всех участников долевой собственности (сособственников).

Сделки по отчуждению долей подлежат нотариальному удостоверению. Данная норма установлена Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации).

Нотариальная форма сделки обязательна в следующих случаях:

- отчуждение доли в праве общей долевой собственности, в том числе продажа доли одному из собственников;
- оформление договора ипотеки долей в праве общей собственности;
- покупка недвижимости супругами, если размер долей определяется в договоре.

Исключением являются сделки (не подлежат нотариальному удостоверению):

- сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;
- сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда;
- сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
- сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (за исключением случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона);
- договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями;
- сделок по отчуждению долей в праве общей собственности, заключаемых в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

При продаже доли сособственники имеют преимущественное право покупки перед третьими лицами. Преимущественное право покупки, установлено статьей 250 Гражданского кодекса РФ.

Продавец доли обязан уведомить сособственников о продаже и предложить им приобрести свою долю по определенной цене. Предложение должно быть сделано в письменной форме. Цена, по которой владелец выставляет свою долю на рынок, не должна быть ниже той цены, которую он указал сособственникам в извещении о своем намерении продать долю.

«С 1 сентября 2022 года запрещены любые сделки по приобретению и отчуждению долей жилого помещения, если на такую долю, исходя из общего количества собственников, приходится площадь менее 6 кв. м. (микродоля). Другими словами, приобрести микродолю менее 6 кв. м в любом жилом помещении нельзя. Такая сделка не пройдет регистрацию в Росреестре, поскольку будет являться ничтожной», - отмечает заведующий кафедрой гражданско-правовых дисциплин Владимирского филиала РАНХиГС, кандидат юридических наук Андрей Баринов.

Запрет на микродоли не действует в нескольких случаях, а именно наследование, приватизация, распределение долей в жилом помещении, приобретенном с использованием средств материнского (семейного) капитала.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Отдел организации, мониторинга и контроля
(4922) 45-08-29
(4922) 45-08-26