



Росреестр

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Владимирской области

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Управление Росреестра по Владимирской области информирует о порядке продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру

В соответствии с частью 1 статьи 244 Гражданского кодекса Российской Федерации" (ГК РФ) имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

В соответствии с частью 2 статьи 246 ГК РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом. При этом при продаже указанной доли, должны быть соблюдены правила, установленные статьей 250 ГК РФ, а именно: при продаже доли в праве общей долевой собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. Для соблюдения этой нормы продавец обязан в письменной форме известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий. Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае письменного отказа остальными участниками долевой собственности от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанного срока.

Договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру регулируется нормами параграфа 7 главы 30 ГК РФ - так же как договор купли-продажи объекта недвижимости целиком.

Для того чтобы договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру считался заключенным, он должен содержать существенные условия:

- предмет договора - нужно точно указать размер отчуждаемой доли;
- цена договора - цена не может быть ниже той, которая указывалась в извещении для остальных собственников; дополнительно к цене обычно указывают порядок расчетов - наличный или безналичный, срок оплаты и другие условия, связанные с финансовой стороной договора;
- перечень лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования продаваемым жилым помещением (часть 1 статьи 558 ГК РФ).

Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество определены статьей 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о регистрации).

Так, в отличие от договора купли-продажи целого объекта недвижимости, в соответствии с частью 1 статьи 42 Закона о регистрации, сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, подлежат нотариальному удостоверению (за исключением случаев, предусмотренных законодательством).

Существует еще одно условие при продаже доли в праве общей долевой собственности на квартиру. Так, в соответствии с частью 1.1 статьи 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из сособственников, составит менее шести квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого сособственника. Сделки, заключенные с нарушением правил, предусмотренных настоящей частью, являются ничтожными.

Как отмечает руководитель Управления Алексей Сарыгин: «Если соблюдать все правила и внимательно относиться к оформлению документов, то проблем с продажей доли в праве общей долевой собственности на квартиру возникнуть не должно. В свою очередь, несоблюдение норм закона при продаже доли в праве общей долевой собственности на квартиру может иметь негативные последствия, вплоть до отмены совершенной сделки».

*Материал подготовлен Управлением Росреестра
по Владимирской области*

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