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

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Управление Росреестра по Владимирской области информирует об особенности продажи доли в праве общей долевой собственности на квартиру

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности - с определением доли каждого из них в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность) (пункты 1, 2 статьи 244 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ)).

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 продаже доли объекта недвижимости постороннему лицу остальные собственники долей имеют преимущественное право покупки этой доли по той же цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях (пункт 1 статьи 250 ГК РФ).

Продавец доли обязан известить остальных участников долевой собственности о своем намерении продать долю. Извещение составляется в письменной форме, в нем указываются цена и иные условия продажи. Сделка по продаже доли постороннему лицу может быть совершена не ранее чем по истечении одного месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

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.

Если участники долевой собственности изъявят желание воспользоваться преимущественным правом покупки, то право выбора участника долевой собственности, которому будет продана доля объекта недвижимости, принадлежит продавцу.

Кроме того, не требуется направлять извещение другим сособственникам о принятом продавцом решении о продаже доли объекта недвижимости одному из них.

В договоре купли-продажи следует указать:

- информацию о каждой стороне сделки (Ф.И.О., паспортные данные, адрес регистрации);

- описание предмета сделки - размер доли в праве на квартиру и идентифицирующие признаки самого объекта недвижимости: кадастровый номер, адрес, общая площадь (статья 554 ГК);

- цену договора (пункт 1 статья 555 ГК РФ), цена не может быть ниже той, которая указывалась в извещении для остальных собственников. Кроме того, 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).

«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», - отмечает заместитель руководителя Управления Александр Киреев.

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, 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.

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