



Как вологжанам продать долю в праве собственности на квартиру

В отличие от продажи объекта в целом, когда собственник в большинстве случаев ничем не ограничен, отчуждение доли в праве собственности сопровождается дополнительными мерами, направленными на соблюдение прав других собственников.

В статье 246 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) указано, что участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 ГК РФ.

То есть, именно при продаже доли в праве необходимо соблюсти определенный порядок.

Так, согласно статье 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Это означает, что преимущественное право покупки действует лишь в тех случаях, когда доля продается постороннему лицу. При продаже доли кому-либо из участников общей долевой собственности остальные участники общей долевой собственности (сособственники) преимущественного права на приобретение отчуждаемой доли не имеют. Если преимущественным правом покупки пожелают воспользоваться несколько участников общей долевой собственности, выбирать, кому из них продать свою долю, будет продавец.

Для соблюдения права преимущественной покупки продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Также обращаем внимание, что в настоящее время сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению.

Таким образом, оформление договора купли-продажи доли в праве на квартиру должно осуществляться нотариусом. При этом, данное правило не зависит от того, кому продается доля (сособственнику квартиры или постороннему лицу).

В связи с этим при продаже доли постороннему лицу продавец вправе направить извещение участникам долевой собственности о намерении продать свою долю через нотариуса или посредством почтового отправления.

Извещение в иной форме (устно, телефонограммой, по электронной почте) не может быть признано надлежащим.

Сделка по продаже доли постороннему лицу может быть совершена по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

При этом, договор по продаже доли в праве на квартиру постороннему лицу удостоверяется нотариусом до истечения месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности в случае, если они откажутся от покупки такой доли.

Отказ от покупки доли действует в тех случаях, когда продавец продает постороннему лицу свою долю по той цене, которая была им указана в извещении, или по более высокой цене и на условиях, которые были указаны в извещении, или на более выгодных для продавца условиях. Во всех остальных случаях отказ от покупки не действует, а продавец доли, намеревающийся продать свою долю по меньшей цене или на менее выгодных для себя условиях, обязан направить остальным участникам общей собственности повторное извещение.

Определенные сложности у вологжан возникают, когда другие сособственники не проживают в месте нахождения недвижимости, доля которой отчуждается, и адрес их неизвестен. В связи с этим, полагаем, что требование об извещении можно признать выполненным в ситуации, если продавец представит доказательства о направлении им уведомления о продаже доли по последнему известному месту жительства отсутствующих сособственников. В противном случае было бы ограничено право собственника, желающего распорядиться своим имуществом с соблюдением правил статьи 250 ГК РФ.

Следует отметить, что, если продажа будет осуществлена с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.