

## ОСОБЕННОСТИ ПРОДАЖИ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ СОБСТВЕННОСТИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ

Законодательство определяет понятие «общая собственность» как имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность).

По своему усмотрению участник долевой собственности вправе продавать, дарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом.

Однако следует учитывать, что в соответствии со статьей 250 Гражданского кодекса РФ (далее – 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. В этом случае продавец доли должен 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.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, то продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков (п. 2 ст. 250 ГК РФ).

При государственной регистрации перехода права на долю в праве общей собственности к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. К заявлению о государственной регистрации прав могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.ru>.

Благодаря специальному сервису «Извещение о продаже доли в праве» собственник может абсолютно бесплатно разместить данное извещение на официальном сайте Росреестра.

Как воспользоваться электронным сервисом?

1. Для начала необходимо зайти на официальный сайт Росреестра.
2. Затем войти в свой «Личный кабинет». Для авторизации в личном кабинете Росреестра используется подтвержденная учетная запись пользователя на едином портале государственных услуг Российской Федерации.
3. Выбрать вкладку «Подача извещения о продаже доли в праве собственности» и заполнить заявление по форме.

### **Электронная форма извещения включает следующие разделы:**

- вид объекта недвижимости;
- кадастровый номер объекта недвижимости;
- адрес объекта недвижимости или иное описание местоположения объекта недвижимости (при отсутствии адреса);
- цена, по которой продается доля в праве общей долевой собственности на объект недвижимости;
- фамилия, имя, отчество продавца;
- физического лица или наименование продавца – юридического лица;
- адрес электронной почты и (или) почтовый адрес продавца, по которым иные участники общей долевой собственности могут с ним связаться.

Участникам долевой собственности на объект недвижимости, у которых активирован «Личный кабинет», в течение трех дней с даты размещения извещения о продаже одним из собственников своей доли будет направлено уведомление о публикации такого извещения.

Проверить публикацию извещения можно также на сайте Росреестра в разделе «Электронные услуги и сервисы», выбрав вкладку «Извещение о продаже доли в праве собственности» и заполнив форму для поиска. Опубликованное извещение доступно для просмотра в течение трех месяцев.

Обращаем внимание, что данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения, а в большей части касается коммерческой недвижимости и земель сельскохозяйственного назначения.

Напоминаем, что сделка по продаже доли в праве собственности на объект недвижимости подлежит нотариальному удостоверению (п.1 ст.42 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

При государственной регистрации перехода доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество на основании договора купли-продажи должна уплачиваться государственная пошлина каждым физическим лицом в размере 2 000 рублей независимо от размера переходящей ему доли в праве.

**Междуреченский отдел  
Управления Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу.**