

ОТЧУЖДЕНИЕ ДОЛИ В ПРАВЕ: ПРЕИМУЩЕСТВЕННОЕ ПРАВО ПОКУПКИ ИЛИ ОТКАЗ...

В силу жизненных обстоятельств может возникнуть ситуация, когда собственнику необходимо продать свою долю в праве на недвижимое имущество. В этой связи, всем участникам долевой собственности необходимо знать свои права и обязанности.

Порядок владения и распоряжения имуществом, находящимся в долевой собственности, регулируется гражданским законодательством. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению распоряжаться своей долей с соблюдением определенных гражданским законодательством правил при ее возмездном отчуждении. Поэтому, чтобы защитить права остальных дольщиков закон предусматривает такой механизм, как преимущественное право покупки. Преимущественное право покупки — это право каждого из участников общей собственности на предпочтительное перед посторонними лицами право приобретения доли, которую продает один из участников по установленной стоимости на равных условиях.

По общему правилу при продаже доли в праве общей собственности на квартиру постороннему лицу остальные участники долевой собственности (сособственники) имеют преимущественное право покупки продаваемой доли. Они могут воспользоваться этим правом или отказаться от покупки доли (п.1 ст.250 ГК РФ).

Если доля в праве продается одному из собственников недвижимости, то в данном случае законодательство не требует извещать об этом других собственников, и можно сразу заключать договор о продаже.

Если же собственник доли намерен продать ее постороннему лицу, то следует сообщить о своем намерении другим сособственникам и дождаться их письменного отказа или истечения месяца с момента извещения (п.п.1,2 ст. 250 ГК РФ). Только после этого можно заключать договор продажи доли по требованиям, которые применяются к продаже недвижимости.

Итак, продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий продажи. Если продавец доли ненадлежаще уведомит участников долевой собственности (например, будет указан неверный адрес), то собственники долей, если их преимущественное право было нарушено путем направления сообщений по некорректным адресам, имеют право обратиться в суд и оспорить совершенную сделку.

Если, кто-то из участников долевой собственности воспользуется правом преимущественной покупки доли, то договор заключается с этим сособственником.

В случае, если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое

имущество в течение месяца (с момента уведомления), 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 указанного срока.

Следует заметить, что отказ от преимущественного права покупки должен быть оформлен правильно, чтобы потом не оспаривать сделку в суде.

Отказ от преимущественного права покупки доли до истечения месячного срока со дня извещения о ее продаже составляется в письменной форме. В письменном отказе следует указать сведения о продавце, об участнике долевой собственности, который отказывается от преимущественного права покупки доли, вид объекта недвижимости (например, квартира), кадастровый номер объекта, местоположение, а также условия продажи доли (цена, порядок расчета), и иные сведения.

Если участником долевой собственности на недвижимое имущество является несовершеннолетний, ему, как и другим собственникам, при отчуждении доли в праве общей собственности одним из собственников, принадлежит преимущественное право покупки продаваемой доли. В таком случае для отказа от преимущественного права покупки доли потребуются предварительное разрешение органа опеки и попечительства (п.2 ст.37 ГК РФ, абз.3 п.3 ст. 60 СК РФ). Невыполнение указанного требования закона может повлечь нарушение прав несовершеннолетнего, принадлежащих ему в связи с участием в общей собственности.

Закон не содержит обязательное требование о нотариальном удостоверении такого отказа. Однако, если данный документ будет нотариально удостоверен, то это будет являться бесспорным подтверждением отказа участника долевой собственности от использования преимущественного права покупки.

Сделки по продаже доли в праве общей собственности подлежат нотариальному удостоверению (ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — далее Закон №218-ФЗ), а переход права собственности — государственной регистрации.

Так как договор купли-продажи доли в праве подлежит нотариальному удостоверению, то заявление о государственной регистрации перехода права, права собственности может подать одна из сторон договора либо нотариус, который удостоверил договор (п.п.3,5 ч.3 ст. 15 Закона №218-ФЗ).