



КАК ПРОДАТЬ КВАРТИРУ, НАХОДЯЩУЮСЯ В ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ?

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, имущество, которое находится в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность бывает совместной – без определения долей, и долевой – с определением долей. В свидетельстве о праве собственности доля в квартире выражается в виде дроби, например, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{5}$ и т.п.

Определить конкретные размеры и границы своей доли возможно путем выдела доли в натуре в судебном или договорном порядке (по соглашению сторон).

В зависимости от того выделена ли Ваша доля в натуре, определяется объем Ваших прав и обязанностей, связанных с отчуждением доли другим лицам.

Если только один из собственников квартиры продает свою долю в праве на нее, это не в лучшую сторону сказывается на продуктивности такой сделки. Объясняется это довольно просто: мало найдется желающих приобрести жилье, в котором они будут жить совместно с кем-либо. При этом в обязательном порядке продавцу надо учитывать и преимущественное право покупки доли в общей собственности ее совладельцами (сособственниками).

Почему в обязательном порядке учитывается право совладельцев?

В соответствии со ст.246 Гражданского кодекса РФ распоряжение имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Соглашение участников может быть заключено устно, но в этом случае договор купли-продажи должен быть

подписан со стороны продавца всеми участниками долевой собственности лично.

Учитывая такие сложности, предлагается следующий алгоритм действий для продавца:

1. Необходимо изначально предложить приобрести у Вас принадлежащую вам долю в общем имуществе совладельцам этого имущества. Лучше это сделать в письменном виде с указанием даты предложения, предлагаемую цену и обязательно получить подтверждение получения Вашего предложения. Например, можно передать уведомление о продаже доли в квартире из рук в руки и попросить у сособственника подпись на копии или дубликате уведомления с обязательным указанием им даты вручения уведомления. Вторым вариантом является направление в адрес сособственника уведомления по почте заказным, а лучше ценным (с описью вложения) письмом с уведомлением о вручении. Так у Вас будет доказательство исполнения своих обязанностей как продавца и страховка от недобросовестных действий сособственников, которые могут сначала проигнорировать Ваше предложение о покупке доли, а потом оспаривая ваши же действия в суде заявить, что Вы их не уведомляли о своем намерении в установленном порядке.

2. Если совладельцы согласны выкупить у Вас принадлежащую Вам долю в общем имуществе, тогда доля реализуется им.

3. Если сособственники отказываются (лучше, чтобы отказ был также оформлен письменно) или в течение 1 месяца с момента их уведомления они не купят предложенную долю, то можно продать эту долю в общем имуществе другим желающим. В данном случае сделка может быть совершена на тех же самых условиях и по той же цене, что предлагалось сособственникам.

Если нарушить данный порядок, то такая сделка может быть оспорена сособственниками в судебном порядке и в зависимости от заявленных требований сделка может быть признана недействительной и стороны приведены в

первоначальное положение или сособственник может требовать перевода прав покупателя по договору купли-продажи на себя.

Единственный случай возможности несоблюдения преимущественного права покупки – это продажа с публичных торгов. Например, если производится взыскание долга за счет продажи такого имущества. Следует отметить, что таких случаев может быть только два: когда доля в праве на квартиру (иное жилое помещение) стала предметом ипотеки или когда должник не проживает в жилом помещении, где ему принадлежит доля или должник постоянно зарегистрирован по месту жительства по другому адресу на основании договора социального найма, либо имеет иное жилье в собственности. В остальных случаях работает установленное законом общее правило – отнимать единственное жилое помещение у гражданина нельзя.

Также продавцу имущества необходимо учесть и то, что если подлежащее продаже имущество было приобретено им в период брака, то для совершения сделки ему в обязательном порядке необходимо на продажу получить нотариально удостоверенное согласие своего супруга(и), так как предмет продажи будет расцениваться как общая совместная собственность. Согласие супруга(и) не требуется только в случае, если имущество было получено продавцом во время брака безвозмездно через дарение, наследство или при приватизации (ст.ст.33,34 Семейного кодекса РФ).

Итак, мы обсудили в общем процесс продажи доли в квартире одним из сособственников.

Может возникнуть и ситуация, когда продается не просто доля в квартире одним из совладельцев, а продаже подлежит квартира в целом.

Когда все собственники согласны или желают продать имущество целиком, находящееся в долевой собственности, такая сделка не составит проблемы. На практике применяются два способа оформления сделок: 1. Оформляется договор купли-продажи квартиры со множественностью лиц на стороне продавца 2. Оформляются несколько договоров купли-продажи, когда каждый из собственников продает свою долю покупателю.

Для совершения сделки и представления для регистрации прав, Вам понадобятся документы, определенные статьями 16-18 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.1997 N 122-ФЗ:

- правоустанавливающие документы: договор купли-продажи, мены, дарения, передачи имущества в собственность (при приватизации), по которому Вы приобрели долю в праве собственности на имущество, которая подлежит отчуждению.

- правоподтверждающие документы: выписка из ЕГРП или свидетельство о государственной регистрации прав.

- документы БТИ: кадастровый паспорт, поэтажный план (при необходимости).

- выписка из домовой книги

- нотариальное согласие супруга(и) на продажу доли

- иные документы.

Если один из совладельцев имущества против его продажи, а его доля при этом является малозначительной, у совладельцев такого имущества есть возможность выкупа такой доли в имуществе как по соглашению сторон, так и в принудительном порядке.

Принудительный выкуп доли осуществляется в судебном порядке на основании ч. 4 ст. 252 ГК РФ, в которой, в частности, сказано следующее: «В случаях, когда доля собственника незначительна, не может быть реально выделена и он не имеет существенного интереса в использовании общего имущества, суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию».

Судебная практика по порядку применения нормы ч. 4 ст. 252 ГК РФ пошла по пути, при котором удовлетворение иска возможно при соблюдении ряда условий или аргументов со стороны истцов. Во-первых, доля ответчика должна быть незначительной (например, 1/20) и не может быть реально выделена (то есть речь идет, например, о городской квартире с одной кухней, санузлом, коридором и одним входом в квартиру), не может быть определен порядок пользования без ущерба другим собственникам.

Во-вторых, ответчик не должен иметь существенного интереса в использовании общего имущества (например, в квартире ответчик не живет, не зарегистрирован по месту жительства, в ремонте и оплате за квартиру никак не участвует, своих вещей в квартире не имеет).

Однако понятие «незначительная доля» законом никак не определено. Суд может посчитать таковой и 1/16, и 1/5. При этом решение о принудительной выплате компенсации за утрату права собственности и в том, и в другом случае будет зависеть не только от объективных факторов, но и от субъективной оценки ситуации судьей.

С учетом изложенного, заинтересованным в совершении сделки лицам при наличии несогласованных или конфликтных ситуаций в части цены договора, размера компенсации, подлежащей выплате или в иных случаях, следует обратиться к юристу, который поможет грамотно составить исковое заявление, представить Ваши интересы в суде или использовать процедуру медиации для урегулирования конфликта при участии профессионального медиатора.