

Особенности отчуждения доли в праве общей собственности: консультация краевого Управления Росреестра

В связи с неоднократным обращением заявителей – участников долевой собственности, особенно зданий и нежилых помещений, Управление Росреестра по Алтайскому краю информирует об **особенностях** отчуждения доли в праве общей собственности.

На основании ст. 244 Гражданского Кодекса РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности.

Имущество может находиться в общей собственности с определением доли **каждого** из участников (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Общая собственность на имущество является долевой, кроме случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество.

Участники общей долевой собственности (граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица) **вправе** по своему усмотрению распорядиться принадлежащей ему долей – продать, подарить, завещать, отдать в залог, либо распорядиться ею иным образом. При этом, когда происходит возмездное отчуждение указанной доли, должны быть соблюдены правила, установленные ст. 250 ГК РФ.

Законом установлено, что при продаже доли в праве общей долевой собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют **преимущественное** право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Следовательно, продавец обязан в письменной форме известить остальных участников долевой собственности о **намерении** продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий. 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.

Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусматривается **возможность** известить участников долевой собственности на объект недвижимости (за исключением жилых помещений) посредством размещения извещения на сайте Росреестра в случае, когда число таких участников превышает 20. Разместить такое извещение собственник может через «личный кабинет», вход в который осуществляется с главной страницы [сайта Росреестра](#).

Новая функция в «личном кабинете» ведомства позволит собственникам недвижимости **экономить** время и средства в случае продажи ими доли в праве общей собственности. Опубликованное извещение доступно для просмотра в течение трех месяцев. Особенно данная услуга актуальна для участников малого и

среднего бизнеса, когда юридическим или физическим лицам на праве общей долевой собственности принадлежат нежилые здания, паркинги и т.п.

Управление Росреестра по Алтайскому краю напоминает, что сделка по продаже доли в праве собственности на объект недвижимости подлежит **нотариальному** удостоверению.

Кроме того, обращаем внимание на следующее: если участниками общей долевой собственности на недвижимое имущество являются несовершеннолетние в возрасте от 14 до 18 лет, то при его отказе от преимущественного права покупки доли в праве собственности законные представители должны дать **согласие** на такой отказ. От имени несовершеннолетних в возрасте до 14 лет отказ дают законные представители (родители, опекуны, попечители). В таких случаях требуется предварительное разрешение (согласие) органа опеки и попечительства на дачу согласия законным представителем несовершеннолетнему на отказ от права преимущественной покупки доли в праве общей собственности на имущество или отказа законных представителей несовершеннолетнего от указанного права.

Необходимо отметить, что при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное **право** покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом РФ.

Дрянева М.И., начальник
Межмуниципального Чарышского отдела
Управления Росреестра по Алтайскому краю