Особенности купли-продажи доли в квартире и риски, характерные для сделки

В долевой собственности находится достаточно большое количество жилья. Это может быть результатом покупки или приватизации квартиры несколькими лицами, наследования и т.д.

Государственный регистратор Управления Росреестра по Курской области Кандыбина Наталья Борисовна: «Особенность долевой собственности с в том, что она подразумевает владение не частью квартиры, а частью права на нее. Такая часть не может быть установлена в квадратных метрах и очерчена границей. Ее нельзя представить, например, в виде отдельной комнаты. Все сособственники в равной степени обладают правом пользования всем жильем (исключения составляют случаи, когда соответствующий порядок использования установлен надлежащим образом). Выражается она всегда дробным числом (например, 1/3 или 4/7)».

Согласно нормам Гражданского кодекса Российской Федерации юридически значимые действия с имуществом, оформленным в долевую собственность, могут производиться только по договоренности всех сособственников с учетом интересов каждого из них, вне зависимости от размера долей.

При желании и наличии возможности доля может быть выделена (по суду или соглашению) в натуральном виде (например, в виде комнаты). В таком случае долевая собственность прекращается.

До недавнего времени сделки, связанные с куплей-продажей доли в квартире, можно было заключать как через нотариуса, так и в простой письменной форме. С конца 2015 года ситуация изменилась.

29 декабря 2015 года принят и вступил в силу Федеральный закон №391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (за исключением отдельных положений) в том числе, в Федеральный закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Несколько видов сделок с недвижимостью теперь не могут быть заключены без участия нотариуса, в том числе сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Таким образом, в случае если доля в квартире продается постороннему лицу (когда у жилья несколько собственников и один из них хочет продать свою часть кому-то, кто в число совладельцев не входит) посещать нотариуса и удостоверять договор купли-продажи обязательно.

Кроме того, в такой ситуации остальные сособственники имеют преимущественное право покупки, так как могут быть заинтересованы в увеличении своих долей. Продавец обязан оповестить в письменной форме остальных участников о своем намерении продать долю.

Преимущественным правом покупки обладают все сособственники. Однако если несколько из них пожелают воспользоваться таким правом, то выбирать покупателя будет продавец.

В случае если участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в течение месяца со дня извещения, ее можно продать любому лицу по стоимости и условиям, указанным в извещении.

Ввиду особого порядка совершения сделок с долями квартиры, риски здесь носят специфический характер. Связаны они, прежде всего, с предоставлением преимущественного права покупки.

Такой порядок оформления сделок по продаже доли постороннему лицу направлен в первую очередь на защиту интересов участников гражданского оборота.