

**12.12.2022**

**Порядок отчуждения доли в праве общей собственности**

**на объекты недвижимости**

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, то 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.

Сделка по продаже доли в праве собственности на объект недвижимости подлежит нотариальному удостоверению.

С 01.09.2022 собственник жилого помещения не вправе совершать действия, влекущие возникновение долей в праве собственности на это помещение, а обладатель доли в праве общей собственности на жилое помещение не вправе совершать действия, влекущие разделение этой доли в праве общей собственности, если в результате таких действий площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из сособственников и определяемая пропорционально размеру доли каждого из сособственников, составит менее 6 кв. м общей площади жилого помещения на каждого сособственника.

Названные положения не применяются при возникновении права общей долевой собственности на жилое помещение в результате наследования, при приватизации жилых помещений, а также в случаях признания права собственности судом.

Также указанное правило не применяется для сделок, заключаемых за счет средств материнского (семейного) капитала. Не стоит опасаться запрета и тем, кто стал собственником «микродоли» до 1 сентября 2022 года. Они смогут распорядиться принадлежащей им долей и после указанной даты.

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 вправе 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.

В случае же, если жилое помещение приобретено как за счет средств материнского (семейного) капитала, так и за счет собственных средств супругов, то нужно обратить внимание на следующее. В соответствии со ст. 33 Семейного кодекса РФ законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (ст. 34 СК РФ). Законный режим имущества супругов может быть изменен соглашением о разделе общего имущества супругов (ст. 38 СК РФ) либо брачным договором (ст. 40 СК РФ).

Начальник Асиновского межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области

Людмила Елькина