

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053
тел./факс (3412) 46-07-49
e-mail: filial@18.kadastr.ru

**Лоскутная недвижимость: как продать свою долю в
праве общей собственности**

Многие граждане нашей страны являются владельцами не целого объекта недвижимости, доли в квартире, доме, земельном участке. Поэтому вопрос о продаже своей части недвижимого имущества перед собственниками встает нередко. Об особенностях распоряжения недвижимостью, находящейся в долевой собственности, рассказывает начальник юридического отдела кадастровой палаты по Удмуртской Республике Наталья Дергачева.

- Прежде всего, стоит помнить, что такой объект недвижимости нельзя продать без согласия на это всех владельцев: в договоре купли-продажи на стороне продавца будут выступать все собственники. Кроме того, все они имеют преимущественное право на равных условиях и по той же цене выкупить долю у одного из совладельцев. Это значит, что если один из владельцев доли решит продать ее постороннему лицу, он должен направить всем сособственникам письменное уведомление о продаже с указанием цены и других условий, на которых доля продается. На раздумья отводится месяц. Если в течение этого времени никто не выражает намерения выкупить долю, то продавец имеет право осуществить сделку и продать свою часть любому желающему. Без соблюдения этой процедуры сделка может быть признана недействительной в судебном порядке. Отказ от приобретения совладельцы должны оформить в письменном виде. При наличии письменного отказа всех собственников до истечения месячного срока, доля в квартире может быть продана раньше.

В случае если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает 20, то продавец вместо уведомления в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может разместить извещение об этом на официальном сайте Росреестра – www.rosreestr.ru. Однако здесь есть исключения. Данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения.

Бывают случаи, когда один из собственников желает продать свою долю, но второй категорически против этого. В таком случае спорный вопрос решается при помощи судебного разбирательства. Сторона, желающая продать долю, должна грамотно и мотивировано изложить причину продажи. Возможно, это нежелание проживать со вторым собственником совместно или финансовая необходимость. Суд всесторонне изучит все материалы дела и примет решение, сопоставив сопутствующие обстоятельства.

Требуется ли сделка по продаже доли нотариального удостоверения?

Отчуждение долей квартиры, находящейся в общедолевой собственности, по любому виду сделок (купля-продажа, мена, дарение) подлежит обязательному

нотариальному удостоверению. Главное, что проверяет нотариус - соблюдено ли преимущественное право покупки остальных собственников квартиры. Также нотариус проследит за тем, нет ли других претендентов на «кусочек» жилья, дееспособен ли собственник, не является ли он банкротом, действителен ли его паспорт.