В долевой собственности: все по закону.

Специалисты Роскадастра рассказали о нюансах регулирования сделок с долями: какие из них подлежат нотариальному удостоверению, а также особенности кредитования долей.

Нотариальная форма сделки обязательна в следующих случаях:

1. Отчуждение доли в праве общей долевой собственности, в том числе продажа доли одному из сособственников.

2. Оформление договора ипотеки долей в праве общей собственности.

3. Покупка недвижимости супругами, если размер долей определяется в договоре и между ними не заключен брачный договор.

Когда сделки с долями не подлежат нотариальному удостоверению:

1. Отчуждение долей всеми сособственниками в рамках одной сделки.

2. Оформление договора ипотеки долей в праве общей собственности всеми участниками в рамках одной сделки.

3. Оформление договора ипотеки долей с кредитными организациями.

4. Продажа доли в праве из целого объекта (если долю продает или дарит единственный собственник.

Существует понятие преимущественное право покупки. Это значит, что при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные сособственники имеют преимущественное право покупки такой доли по цене, за которую она продается (за исключением случаев продажи с публичных торгов).

Документы, подтверждающие исполнение преимущественного права покупки: свидетельство нотариуса о передаче или направлении уведомления сособственнику или выданная отделением почтовой связи копия телеграммы, направленной продавцом сособственнику самостоятельно. В уведомлении обязательно должны быть указаны цена и условия продажи. Если адрес совладельца неизвестен, допускается направление извещения по адресу местонахождения имущества.

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 на тех же условиях, что предлагались в уведомлении сособственнику. Указанный срок исчисляется не с момента направления такого извещения, а с момента его доставки адресату.

Если сособственники в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки доли, то она может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков. Если один из совладельцев несовершеннолетний, то для оформления отказа требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Кроме этого, преимущественное право покупки также возникает при отчуждении доли по договору мены.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

При использовании средств материнского капитала на покупку квартиры также возникает долевая собственность. Тогда в данном случае обязательным условием является наделение несовершеннолетних долями в праве общей долевой собственности.

Если в составе семьи есть супруг или несовершеннолетние дети, не наделенные долями, то для продажи такой недвижимости им также необходимо выделить доли. Отказы от реализации права невозможны.

Для продажи жилого помещения, принадлежащего несовершеннолетним детям, требуется приказ опеки. Условия, при которых органы опеки разрешают продать недвижимость, бывают различными. Например, продажа квартиры разрешается при последующем наделении долями в праве собственности в другом помещении либо при одновременном наделении долями в другом помещении. В последнем случае необходимо исполнить требования опеки, обозначенные в выданном разрешении, до момента отчуждения или удостоверять у нотариуса две сделки одновременно. Неисполнение решения опеки может привести к недействительности договора.

Есть особенности кредитования долей: объектом кредитования выступает доля в праве собственности на квартиру либо на жилой дом. Доля в праве собственности на комнату не кредитуется. В залог банку оформляется весь объект недвижимости. То есть вся квартира/дом, где расположена приобретаемая доля (или доли).

Максимальная сумма кредита рассчитывается, исходя из стоимости кредитуемой доли, но оценивается вся квартира/дом (и все остальные доли).

Отчет об оценке делается на квартиру с выделением стоимости каждой доли.

Необходимо предоставить отказы от преимущественного права покупки других сособственников (если покупатель не является собственником одной из долей).