

Как продать долю в квартире рассказывает Управление Росреестра по Рязанской области

В соответствии с п. 1 ст. 244 ГК РФ имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Если определены доли каждого из них в праве собственности, то такая собственность является долевой.

При продаже доли в квартире (в долях) постороннему лицу остальные собственники долей имеют преимущественное право покупки этой доли по той же цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее.

Если остальные собственники долей не приобретут продаваемую долю в течение месяца со дня извещения, либо в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки до истечения этого срока, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением, в частности, сделок по отчуждению всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

Для регистрации перехода права общей долевой собственности потребуются следующие документы:

- 1) Заявления о государственной регистрации прав общей долевой от продавца и покупателя;
- 2) документы, удостоверяющие личность каждой стороны (либо представителя стороны);
- 3) документ, подтверждающий полномочия представителя стороны договора;
- 4) нотариально удостоверенный договор купли-продажи;
- 5) документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о продаже доли, и, если имеются, документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли.

Заявление и необходимые документы можно представить в Росреестр одним из следующих способов: непосредственно в МФЦ; почтовым отправлением с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении; в форме электронных документов через Интернет, посредством официального сайта Росреестра.

При этом 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 (п. 3 ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Однако подарить долю в квартире можно без согласия остальных собственников долей в квартире. Дарение является безвозмездной сделкой и при дарении доли в праве остальные участники преимущественного права на нее не имеют.