

Управление Росреестра по Республике Мордовия продолжает освещать наиболее актуальные вопросы, возникающие в рамках государственной регистрации прав.

Для продажи доли в праве собственности на квартиру необходимо придерживаться следующего порядка действий.

Во-первых, необходимо известить других участников долевой собственности о продаже своей доли.

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

Извещение составляется в письменной форме, в нем указываются цена и иные условия продажи.

Если остальные собственники долей откажутся от покупки продаваемой доли или не приобретут ее в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу (п. 2 ст. 250 ГК РФ).

Указанное преимущественное право покупки доли другими участниками долевой собственности не применяется, в частности, при заключении договора пожизненного содержания с иждивением, а также при продаже доли с публичных торгов.

Сделка по продаже доли постороннему лицу может быть совершена не ранее чем по истечении одного месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

Если нотариус установит, что продавец доли представил документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки его доли, сделка может быть совершена до истечения указанного срока.

При этом нотариус в обязательном порядке должен разъяснить лицу, обратившемуся за нотариальным удостоверением сделки, правовые последствия продажи доли с нарушением преимущественного права.

При нарушении преимущественного права покупки собственники других долей в течение трех месяцев могут потребовать перевода на них прав и обязанностей в судебном порядке (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Указанный трехмесячный срок исчисляется с того времени, когда собственник узнал или должен был узнать о нарушении его права.

При удовлетворении иска о переводе прав и обязанностей на собственников других долей договор купли-продажи доли не может быть признан недействительным. В решении суда в этом случае указывается на необходимость замены покупателя (третьего лица) на сосособственника в договоре купли-продажи. Это является также основанием для внесения соответствующих записей в Единый государственный реестр прав.

Во-вторых, необходимо составить договор купли-продажи и акт приема-передачи доли и удостоверить сделку у нотариуса.

Договор обязательно должен содержать: информацию о каждой стороне сделки (ФИО, паспортные данные, адрес регистрации), описание предмета сделки - доли в квартире и идентифицирующие признаки самой квартиры (номер, , адрес жилого дома, в котором расположен объект, общая площадь), цену договора.

Кроме того, в договоре купли-продажи обязательно должны быть отражены сведения о правоустанавливающих документах и об ограничениях и правах третьих лиц на помещение.

Продавец передает, а покупатель принимает недвижимость по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению (п. 1 ст. 24 Закона N 122-ФЗ).

При удостоверении договора отчуждения всеми участниками долевой собственности на недвижимое имущество своих долей (по одной сделке) нотариальный тариф (государственная пошлина) взимается однократно, исходя из суммы договора, а не из количества участников долевой собственности, - в размере 0,5 процента суммы договора, но не менее 300 руб. и не более 20 000 руб.

В-третьих, необходимо зарегистрировать переход права собственности.

Подготовьте и представьте в органы Росреестра или МФЦ следующие документы:

1) заявления сторон договора о регистрации перехода прав собственности и регистрации права собственности на долю в квартире;

2) оригиналы и копию нотариально удостоверенного договора купли-продажи и акта приема-передачи;

3) документы, удостоверяющие личность каждой стороны (либо представителя стороны);

4) документ, подтверждающий полномочия представителя стороны договора;

5) иные документы, например согласие органов опеки и попечительства при совершении сделки по распоряжению долей в квартире, если собственником отчуждаемой доли является несовершеннолетний.

Уплатите госпошину за государственную регистрацию права в размере 2000 руб.

Представление документа об уплате госпошлины вместе с заявлением о государственной регистрации права и иными документами не требуется. Однако заявитель вправе представить этот документ по собственной инициативе (п. 4 ст. 16 Закона N 122-ФЗ).

Если информация об уплате госпошлины отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате госпошлины не был представлен вместе с заявлением о государственной регистрации прав, документы, необходимые для государственной регистрации прав, к рассмотрению не принимаются.

Врио зам. нач. отдела регистрации прав

М.Е.Ботникова

