** ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ПО МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ ИНФОРМИРУЕТ**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Что нужно знать, приобретая недвижимость у нескольких собственников?**

Люди как люди. Любят деньги, но ведь это всегда было...

Человечество любит деньги, из чего бы те ни были сделаны,

из кожи ли, из бумаги ли, из бронзы или золота.

Ну, легкомысленны... ну, что ж... обыкновенные люди...

в общем, напоминают прежних... квартирный вопрос

только испортил их...

М.А. Булгаков. Мастер и Маргарита

Нередко приобретаемый объект принадлежит сразу нескольким собственникам. Они могли некогда вместе его приватизировать, совместно унаследовать, он мог быть приобретен во время брака, или же при его приобретении использовался материнский (семейный) капитал (в последнем случае обязательно регистрируется доля в праве собственности за детьми, соответствующая доле материнского (семейного) капитала в общей стоимости объекта). Как бы то ни было, такая множественность собственников порождает дополнительные сложности.

**Варианты распоряжения общим имуществом?**

Распоряжение общим имуществом осуществляется только с согласия всех совладельцев. Здесь возможны два варианта.

**Первый** - заключение договора о приобретении такого объекта с одним или несколькими собственниками с получением нотариального согласия на такое отчуждение от других совладельцев.

**Второй** - заключение договора одновременно со всеми собственниками на стороне продавца.

*«Второй вариант является более предпочтительным. Даже если кто-то из собственников отсутствует, он вполне может выдать нотариально заверенную доверенность на продажу кому-нибудь из других собственников. Совершение же сделки от имени всех совладельцев сразу более надежно и дает меньше оснований для оспаривания договора в будущем»*, - разъясняет эксперт Кадастровой палаты по Мурманской области Любовь Молодцова.

Следует иметь в виду, что согласно Закону о госрегистрации недвижимости, сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимость подлежат нотариальному удостоверению.

**Когда не требуется помощь нотариуса?**

Согласно новым поправкам к Закону о госрегистрации недвижимости предусмотрены случаи, в которых обязательное нотариальное удостоверение сделок по отчуждению долей не требуется. Например:

- при отчуждении всеми собственниками своих долей по одной сделке,

- если предметом сделки является доля в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения,

- отчуждение долей в связи с изъятием недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Поэтому, перед заключением договора купли-продажи необходимо понимать правомерность заключения нотариусом сделки по переходу права долевой собственности.

**Если среди совладельцев есть несовершеннолетний, недееспособный или ограниченный в дееспособности владелец?**

*«В таком случае на отчуждение принадлежащего им жилья их родителям, опекунам, попечителям придется получать согласие органа опеки и попечительства. Отсутствие такого согласия создаст проблемы при регистрации перехода права, а также может являться причиной для оспаривания сделки»*, - предупреждает Любовь Молодцова.

**Что, если приобрести долю в праве собственности, а не всё жилье целиком?**

Помимо приобретения жилья, находящегося в общей собственности, целиком, возможно также приобретение одной или нескольких долей в праве собственности. Сама по себе доля в праве не равна какой-то конкретной части объекта, например, одной комнате. Все совладельцы имеют право владеть и пользоваться объектом по своему взаимному согласию. При этом, споры, возникшие между ними о порядке владения и пользования имуществом, могут быть разрешены судом.

При вынесении решения суд будет ориентироваться на размеры долей собственников: по общему правилу каждый должен пользоваться той частью общего имущества, которая соответствует размеру его доли.

*«Отступления от этого соответствия возможны и, зачастую, неизбежны. Например, когда площади комнат не соответствуют пропорции долей в общей собственности: такие отступления могут быть компенсированы денежными выплатами тех, кто пользуется имуществом в большем объеме, чем его доля, в пользу тех, кто пользуется меньшим объемом»*, - рассказывает Любовь Молодцова.

**Что такое преимущественное право покупки доли?**

При продаже доли в общей собственности одним из владельце жилья, другим совладельцам общей собственности принадлежит право преимущественной покупки продаваемой доли.

Продавец обязан в письменной форме предложить всем остальным совладельцам купить у него эту долю на тех же условиях, на которых он выставляет ее на рынок, то есть за ту же цену и с оплатой в те же сроки. У других собственников есть месяц на то, чтобы реализовать это свое право преимущественной покупки и заключить с продавцом договор купли-продажи на предложенных условиях.

И только если в течение месяца с момента письменного уведомления ни один из участников долевой собственности не пожелает купить продаваемую долю, она может быть законно продана постороннему лицу. Ранее этого срока доля может быть продана постороннему лицу, только если все совладельцы письменно откажутся от реализации своего преимущественного права покупки доли.

**Если преимущественное право покупки будет нарушено?**

*"Тот из собственников, кто посчитает свое право нарушенным, может в течение трех месяцев с тех пор, как он узнал о нарушении, предъявить в суд иск о переводе на него прав и обязанностей по заключенному договору. Это означает, что у покупателя отберут приобретенную им долю, возвратив ему уплаченные деньги",* - подчеркнула Любовь Молодцова.

В такой ситуации несколько защищает интересы покупателя и снижает риск предъявления необоснованных исков требование внести в депозит суда ту сумму, за которую продана доля. После вынесения решения суда о переводе на истца прав и обязанностей по договору, эта сумма будет передана первоначальному покупателю, у которого отняли купленную им долю. Предполагается, что эта сумма должна совпасть с той, которую он сам уплатил при покупке, а потому хотя бы финансового ущерба он не потерпит.

Кроме этого, документы, подтверждающие соблюдение продавцом права преимущественной покупки, потребуются при регистрации перехода права на долю в общей собственности. Если продавец не представляет либо письменные отказы совладельцев от покупки доли, либо подтверждение того, что он более чем за месяц до подачи документов на регистрацию предложил им реализовать это право, то регистрация будет приостановлена. В дальнейшем, если такие документы так и не будут представлены, в регистрации будет отказано.

Однако такие правила регистрации не дают гарантий того, что иска о переводе прав и обязанностей по договору не будет предъявлено: даже если не предполагать подделки продавцом согласия совладельцев, то он как минимум может направить им извещение, но скрыть и от покупателя, и от регистратора, что кто-то из них согласился купить его долю.

**Как обезопасить себя от судебных разбирательств?**

Чтобы избежать судебных разбирательств и связанных с ними потерь времени, денег и нервов, покупателю целесообразно самому убедиться, что другим собственникам была дана возможность купить долю. *"Идеальный вариант - это получение от всех этих лиц письменных отказов от реализации своего преимущественного права. При этом, желательно своими глазами увидеть, как они подписывают эти отказы"*, - дает совет Любовь Молодцова..

И, конечно, самый надежный (хотя и более дорогой) вариант - составить отказы в нотариальной форме. При этом важно проследить, чтобы в тексте отказа было указано, от покупки на каких именно условиях они отказываются, и чтобы эти условия совпали с теми, которые будут предусмотрены в договоре о приобретении этой доли.

Если получить отказы от всех совладельцев не получается, необходимо как минимум удостовериться в следующем:

- продавец направил всем участникам долевой собственности предложения выкупить его долю;

-текст этого предложения достоверно описывает все условия будущего договора;

- уведомление было получено всеми совдадельцами, и прошло не менее месяца со дня получения уведомления последним из адресатов.

Подводя итог стоит отметить, что если покупатель решает приобрести одну или нескольких долей в праве собственности на жилье, ему следует непременно еще до приобретения доли договориться с другими собственниками о порядке владения и пользования жильем. Это поможет избежать в дальнейшем проблем и судебных разбирательств.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*Кадастровая палата по Мурманской области:*

*Адрес: 183025, г. Мурманск, ул. Полярные Зори, д. 44*

*Приемная: 8(8152) 40-30-00*

*Официальный сайт: https://kadastr.ru*

*Вконтакте: https://vk.com/fkpmurmansk*