

Как продать свою долю в праве общей собственности

Многие граждане нашей страны являются владельцами не целого объекта недвижимости, а доли в квартире, доме, земельном участке. Поэтому вопрос о продаже своей части недвижимого имущества перед собственниками встает нередко.

Прежде всего, необходимо 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.