

**ФИЛИАЛ ФГБУ «ФКП РОСРЕЕСТРА»  
ПО УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ**

Салютовская ул., 57, г. Ижевск, 426053  
тел./факс (3412) 46-07-49  
e-mail: [filial@18.kadastr.ru](mailto:filial@18.kadastr.ru)

**Долевая собственность: как пользоваться общей  
недвижимостью**

*Долевое владение недвижимостью – непростая задача, особенно когда дело доходит до продажи жилья или оплаты услуг ЖКХ. Об особенностях распоряжения долевым имуществом рассказывают юристы кадастровой палаты по Удмуртской Республике.*

Долевая собственность - имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц. Данный тип имущества предполагает, в частности, не только распределение прав на владение активами в долях, но также и возможность извлечения пропорционального дохода от коммерческого использования собственности. Вместе с тем люди, владеющие имуществом на праве долевой собственности, обязаны нести, соразмерно своей доле, ответственность за ее содержание.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению между всеми ее участниками. Если участники общей долевой собственности не могут достичь соглашения об условиях владения и пользования общим имуществом, то спор разрешается в суде.

**При каких условиях можно выделить доли?**

Выдел доли в натуре – это специальная процедура, в результате которой реализуется переход от общей собственности к индивидуальной. Выделение доли обычно проводят в ситуациях, когда возникает необходимость продажи недвижимости или её части; желание упразднить ограничения и неудобства, основанные на совместном владении одной жилой площадью; желание распорядиться своей частью имущества в индивидуальном порядке или необходимость решения конфликтов или споров с иными собственниками квартиры.

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (ст.252 ГК), однако для этого должны быть соблюдены определенные требования. Долю в праве собственности на имущество, находящееся в долевой собственности, можно выделить в натуре по соглашению между всеми собственниками, либо в судебном порядке. Реализовать своё право на распоряжение площадью гражданин может в любой удобный момент: время, прошедшее со дня его вступления в собственность, роли не играет.

В соглашении участников долевой собственности должны быть определены способ и условия выдела доли одного из них. По общему правилу при выделе части имущества стоимость такого имущества должна быть пропорциональна выделяемой доле. В случае несоразмерности стоимости выделяемого имущества доле, разница должна быть компенсирована денежной выплатой или в иной форме, о которой договорятся стороны.

Вышеуказанное соглашение оформляется по количеству собственников недвижимого имущества и должно быть подписано каждым из них.

По понятным причинам имущество не всегда может быть разделено фактически. В данном аспекте более-менее просто выглядит ситуация с возможностью выдела доли в натуре в жилом доме, несколько сложнее — в многоквартирной квартире, и практически невозможной — в ситуациях необходимости выдела доли в натуре в однокомнатной квартире.

Согласно требованиям нормативно-правовых актов при выделении доли в квартире, выделяемая часть жилой площади должна быть полностью изолирована и независима от остальной части квартиры, иметь свой собственный вход, санузел, и должна остаться пригодной для проживания и использования по назначению.

Выделить долю в жилом доме возможно только в том случае, если у каждого выделившего долю будут самостоятельные выходы на земельный участок. Такой выдел можно будет осуществить после реконструкции жилого дома при получении всех необходимых разрешений и согласований.

При выделении части земельного участка следует помнить о минимальных допустимых размерах земельных наделов. В различных муниципальных образованиях эти размеры различаются. На территории большинства муниципальных образований нашей республики они составляют 400 кв. м. Таким образом, вновь образуемый в результате выдела доли земельный участок и участок, из которого он был выделен, не могут быть меньше этого размера.

### **Особенности продажи долевой собственности**

Прежде всего, стоит 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 сосособственникам 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.

### **Как прописать в квартире новых жильцов, если она находится в долевой собственности?**

Собственник доли в квартире имеет право зарегистрироваться в ней без согласия иных сосособственников, однако регистрация собственником доли в пользу третьих лиц в квартире потребует согласия иных долевых сосособственников.

### **Требует ли сделка по продаже доли нотариального удостоверения?**

Отчуждение долей квартиры, находящейся в общедолевой собственности, по любому виду сделок (купля-продажа, мена, дарение) подлежит обязательному

нотариальному удостоверению. Это нужно для того, чтобы предотвратить случаи квартирного рейдерства. Главное, что проверяет нотариус - соблюдено ли преимущественное право покупки остальных собственников квартиры, в случае, если речь идет о сделке купли-продажи.

Также нотариус проверит, нет ли других претендентов на «кусочек» квартиры, дееспособен ли собственник, не является ли он банкротом, действителен ли его паспорт.

### **Как можно продать целиком квартиру, если она находится в долевой собственности?**

Для таких сделок установлена обязательная нотариальная форма. Допустим, что есть три совладельца квартиры, каждый из которых готов продать свою 1/3. Также есть третье лицо, которое желает приобрести всю эту квартиру. Всем сторонам сделки необходимо явиться к нотариусу. Он запросит необходимые для сделки документы, в том числе сведения из Единого государственного реестра недвижимости, убедится в дееспособности всех собственников, в отсутствии порока воли и так далее. Если владельцы долей обратятся к нотариусу одновременно, то в этом случае нотариус не будет требовать документы, подтверждающие извещение собственниками друг друга о намерении продать свои доли. В этом случае договор по продаже квартиры всеми собственниками может быть заключен по их желанию в виде единого документа. Если же собственники обращаются к нотариусу не вместе, а в разное время, нотариус потребует подтверждение того, что все владельцы квартиры уведомлены о том, что собственник желает продать свою часть.

При заключении договора купли-продажи в нем поименно перечисляются все продавцы - собственники. Если того требуют обстоятельства (например, собственники - чужие друг другу люди или находятся в конфликте), то в договоре прописывается, какую сумму каждый из них получает при совершении сделки.

### **По какому принципу собственники платят за ежемесячные услуги ЖКХ – все отдельно или разом?**

Участники долевой собственности обязаны соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и платежей за услуги ЖКХ. Определить, кто сколько платит они могут самостоятельно, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.