

Омский Росреестр об особенностях отчуждения долей в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости

Понятие общей собственности определено положениями пунктов 1 и 2 статьи 244 части первой Гражданского кодекса РФ, согласно которым имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность).

Изменения в ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации), касающиеся нотариального удостоверения сделок с долями в объектах недвижимости, вступившие 31.07.2019 г. в законную силу, ни много ни мало касаются практически каждого российского гражданина.

Как правило, квартиры и дома, принадлежащие на праве общей собственности одной семье, поделены по долям между членами семьи.

Теперь, согласно указанным изменениям, если семья хочет продать недвижимость, например, квартиру, то при продаже учитывается желание каждого члена семьи продать свою долю. В этом случае нотариальное удостоверение сделки, касающейся долей в праве общей собственности, не требуется.

На практике это должно выглядеть так.

Покупатель, с одной стороны, и члены семьи, с другой стороны, заключают один договор купли-продажи, которым отчуждаются все доли. Именно в этом случае договор купли-продажи заверять у нотариуса не нужно, можно сразу обращаться в регистрирующий орган для регистрации права собственности на покупателя.

То же самое касается и сделок с долями при ипотеке. Не подлежит нотариальному удостоверению сделка по ипотеке доли, если в ней принимают участие все участники долевой собственности.

Исходя из вышеизложенного, следует обратить внимание на случаи отчуждения долей, при котором нотариальное удостоверение обязательно. Так, особый интерес представляет случай, при котором происходит отчуждение доли недвижимого имущества одним из участников общей долевой собственности сособственнику (сособственникам).

Например, сестрам Ивановым, Алене и Марине, на праве общей долевой собственности принадлежит квартира в равных долях (по $\frac{1}{2}$ от доли – каждой), расположенная по определенному адресу. Алена решила подарить свою часть от доли Марине, являющейся её сособственницей. В данном случае отчуждение всех долей, как это указано в ч. 1 ст. 42 Закона о регистрации, не произойдет, так как за Мариной сохраняется принадлежащая ей часть доли, а, значит, родственницам придется обратиться к нотариусу за оформлением договора дарения.

Также к нотариусу необходимо обратиться в случае оформления договора по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Кроме того, в продолжение темы об особенностях отчуждения долей в праве общей долевой собственности, нельзя не упомянуть о вопросах, возникающих при проведении правовой экспертизы сделок по оформлению жилого помещения, приобретенного с использованием средств материнского (семейного) капитала.

Частью 4 ст. 10 Закона № 256-ФЗ «"О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей"» установлен вид собственности, возникающей у лиц, в чью собственность поступает жилое помещение, приобретенное с использованием средств материнского капитала. Так, жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению.

Учитывая то, что средства материнского (семейного) капитала имеют специальное целевое назначение, не являются совместно нажитым имуществом супругов и не могут быть разделены между ними, жилое помещение, приобретенное только за счет средств материнского капитала, допускается оформлять в общую долевую собственность родителей и детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) посредством оформления соглашения, заключенного в простой письменной форме, в котором сторонами будут определены размеры долей в праве общей собственности каждого сособственника.

В случае же, если жилое помещение приобретено как за счет средств материнского (семейного) капитала, так и за счет собственных средств супругов, нужно обратить внимание на следующее.

В соответствии со ст. 33 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – СК РФ) законным режимом имущества супругов является режим их совместной собственности. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью (ст. 34 СК РФ). Законный режим имущества супругов может быть изменен соглашением о разделе общего имущества супругов (ст. 38 СК РФ) либо брачным договором (ст. 40 СК РФ).

Таким образом, в случае, если жилое помещение приобретено в собственность с использованием собственных средств супругов и средств материнского (семейного) капитала, то при определении долей в праве собственности на такое жилое помещение представляется возможным нотариально удостоверить сложный договор, включающий в себя элементы различных видов договоров:

1) договора об определении долей в праве общей долевой собственности членов семьи на жилое помещение;

2) брачного договора, которым определяются доли супругов в жилом помещении, пропорционально средствам, нажитым в браке и использованным на приобретение данного жилого помещения;

3) договора дарения (безвозмездной передачи) земельного участка (включается в сложный договор в случае, если приобретается жилой дом, расположенный на земельном участке).

Учитывая вышеизложенные особенности при предоставлении материнского капитала, заметим, что жилье, приобретаемое с использованием указанных средств, целесообразно сразу приобрести в общую собственность родителей и детей и определить их доли в договоре купли-продажи. Также обратим внимание на то, что доля родителей будет приобретаться в общую совместную собственность.

**Татьяна Сошникова,
специалист-эксперт Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**