

## **Государственная регистрация права общей долевой собственности**

Особенности государственной регистрации права общей долевой собственности определены действующим с 01 января 2017 года Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации).

Так статья 42 Закона о регистрации содержит следующее указание: 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, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей.

Таким образом, если гражданин является собственником доли в праве на объект недвижимости (то есть он не единственный собственник данного объекта недвижимости), то, намереваясь совершить сделку со своей долей в праве собственности на такую недвижимость, он должен в обязательном порядке обратиться к нотариусу для удостоверения данной сделки.

Данное нововведение связано с тем, что ранее часто именно при продаже долей в праве собственности на объекты недвижимости совершались мошеннические действия, либо нарушались права иных собственников данного объекта недвижимости, игнорировалось преимущественное право собственников на приобретение доли, продавец не получал денежные средства за проданную долю, либо его принуждали оформить договор дарения и т.д. Участие нотариуса при отчуждении долей в праве общей собственности на недвижимое имущество призвано обеспечить соблюдение прав всех сторон.

Также статья 42 Закона о регистрации содержит следующие требования: государственная регистрация распределения долей в праве общей собственности проводится по заявлению всех участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются (изменяются) на основании документа, содержащего сведения о размере долей, за исключением случая, если изменение размера доли устанавливается судебным актом. В случае обращения одного из участников долевой собственности с заявлением о государственной регистрации изменения размера долей в праве общей долевой собственности необходимым условием такой государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия остальных участников долевой собственности, чьи доли в праве общей собственности распределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными участниками долевой собственности (п. 2 ст. 42); при продаже доли в праве общей собственности лицу, не являющемуся сособственником, к заявлению о государственной регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие, что продавец доли известил в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием цены и других условий, на которых продает ее. К заявлению о государственной

регистрации прав могут прилагаться документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и оформленные в соответствии с законодательством Российской Федерации. В этом случае государственная регистрация перехода права на долю в общей собственности проводится независимо от срока, прошедшего с даты извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности (п. 4 ст. 42); в случае, если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает двадцать, вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавцом доли в праве общей собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу может быть размещено извещение об этом на официальном сайте. Данное правило не распространяется на извещения о продаже доли в праве общей собственности на жилые помещения (п. 4.1 ст. 42).

Начальник Суздальского отдела  
Управления Росреестра  
по Владимирской области  
А.В. Тиханов