



## **Долевая собственность: как пользоваться и распоряжаться таким жильем**

25/08/2017

*Долевое владение недвижимостью – непростая задача, особенно когда дело доходит до продажи жилья или оплаты ЖКХ. Сайт "РИА Недвижимость" выяснил, как правильно договариваться с совладельцами о правилах оплаты и пользования жильем, а главное, как грамотно продать свою долю, если "в товарищах согласия нет".*

- 1** В чем разница между общей долевой и общей совместной собственностью?
- 2** Все ли участники долевой собственности обладают равными правами относительно пользования недвижимостью?
- 3** При каких условиях можно выделить доли в натуре?
- 4** Если один из собственников квартиры захотел продать свою долю, то могут ли другие сособственники ему это запретить?
- 5** Как одному из нескольких собственников квартиры выкупить у других их доли?
- 6** Как прописать в квартире новых жильцов, если она находится в долевой собственности?
- 7** Требуется ли сделка по продаже доли нотариального удостоверения?
- 8** Как можно продать целиком квартиру, если она находится в долевой собственности?
- 9** Можно ли заставить одного из собственников продать свою долю?
- 10** По какому принципу сособственники платят за ежемесячные услуги ЖКХ – все отдельно или разом?
- 11** Если один из собственников отказывается платить за ЖКХ, то как быть другим собственникам?
- 12** Как можно сдать находящуюся в долевой собственности квартиру в аренду?

## 1 В чем разница между общей долевой и общей совместной собственностью?

Понятие **общей долевой собственности** предполагает изначальное определение долей владения имуществом, которые могут быть как равными, так и неравными.

При режиме **общей совместной собственности** такие доли не определены. В этом случае собственники владеют и пользуются общим имуществом сообща, однако распорядиться имуществом целиком один из собственников имеет право только с согласия остальных собственников. А для того чтобы распорядиться своей частью совместной собственности, необходимо пройти процедуру выдела доли.

## 2 Все ли участники долевой собственности обладают равными правами относительно пользования недвижимостью?

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников (согласно статье 247 Гражданского кодекса РФ). Каждый собственник владеет и пользуется частью общего имущества и несет расходы на его содержание соразмерной своей доле.

Если участники общей долевой собственности не могут достичь соглашения об условиях владения и пользования общим имуществом, то спор разрешается в суде. На практике чаще всего собственники договариваются между собой в устной форме.



### Лоскутное житьё: главные проблемы с долями в недвижимости и их решение

12:39 04.08.2016

Долевое владение недвижимостью зачастую доставляет собственникам массу неприятностей - то они не могут разделить коммунальные платежи, а то не могут решить, какой угол в квартире кому полагается. Сайт "РИА Недвижимость" выяснил, с какими типичными проблемами сталкиваются владельцы долей, и как их можно решить.

## 3 При каких условиях можно выделить доли в натуре?

Участник долевой собственности вправе требовать выдела своей доли из общего имущества (ст.252 ГК). Например, выдел доли в натуре в жилом доме допускается, только если есть возможность организовать жилое помещение, полностью изолированное от остальной части дома, то есть с отдельным входом и независимыми коммуникациями. Выдел доли в натуре возможен как по соглашению собственников, так и в судебном порядке, если согласие не было достигнуто.

Важно учесть, что выдел в натуре запрещается, если его осуществление невозможно без нанесения несоразмерного ущерба имуществу, которое находится в общей собственности (например, невозможность использования имущества по целевому назначению, существенное ухудшение его технического состояния либо снижение материальной ценности). Если выделить долю в натуре невозможно, то суд по требованию выделяющегося собственника вправе обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему денежную компенсацию. Получив такую компенсацию, собственник утрачивает право на свою долю.

## 4 Если один из собственников квартиры захотел продать свою долю, то могут ли другие сособственники ему это запретить?

Собственник доли вправе по своему усмотрению распоряжаться своей долей, а другие сособственники не вправе ему помешать. Однако законом установлены некоторые особенности распоряжения собственником своей долей. Например, при продаже доли ее собственник обязан сначала в письменном виде предложить выкупить свою долю иным собственникам. Сособственники в течение месяца должны либо выразить согласие на покупку доли, либо отказаться. В случае если совладелец квартиры не ответил на ваше предложение о продаже доли в праве собственности на квартиру, либо отказался от ее покупки, то вы вправе продать свою долю в квартире любому постороннему лицу по цене и на условиях, которые вы указывали в своем письме совладельцу квартиры. Стоимость цены для нового покупателя не может быть ниже той, что была предложена совладельцу.

## **Если один из собственников квартиры захотел продать свою долю, то как могут другие сособственники ему препятствовать?**

09:57 09.08.2017

Добрый день. Я имею пятую часть в приватизированной квартире в Москве. Моя доля выделена и зарегистрирована в Росреестре. Я хочу продать мою долю, но владелец других долей не хочет выкупать ее и грозит по суду отнять ее у меня, если я решу продавать ее другим лицам. Я информировала его официальным письмом. Месяц ожидания прошел. Какие возможности есть у владельца оставшихся долей препятствовать моей продаже? Я не проживала в этой квартире много лет, не платила налог и квартплату.

## **5 Как одному из нескольких собственников квартиры выкупить у других их доли?**

Один из сособственников квартиры может выкупить доли других собственников, достигнув с ними согласия или, при определенных обстоятельствах, выкупить доли принудительно.

Так, если доля собственника по отношению к размерам долей других сособственников является значительной (то есть это самая крупная доля по сравнению с долями других), то в судебном порядке сособственник может по очереди признать доли сожителей незначительными и выкупить их. Выкуп возможен только при наличии всех трех условий одновременно: доля сособственника незначительна, эта доля не может быть реально выделена, собственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества (ст. 252 ГК РФ).

Вопрос о принудительном выкупе разрешается, как правило, судами в делах о выделе доли в натуре. При этом является ли доля незначительной или нет, решает суд в каждом конкретном случае с учетом всех обстоятельств дела. Например, суд может учитывать следующие обстоятельства: нуждаемость в использовании этого имущества в силу возраста, состояния здоровья, профессиональной деятельности, наличия детей, других членов семьи, в том числе нетрудоспособных и так далее.

## **Как продать свою половину дома, если у владельцев второй половины нет документов на собственность?**

17:12 19.07.2017

Здравствуйте! Прошу разъяснить следующую ситуацию: у знакомых имеется дом барачного типа на две квартиры с отдельными входами. У данного дома было два собственника по 1/2 доли у каждого. Один из собственников умер и в наследство (1/2 доли) вступили трое детей умершего. В Росреестре документы на собственность наследники не оформляли. Другой собственник 1/2 доли (живой) при попытке продажи своей доли за материнский капитал столкнулся с невозможностью оформления сделки нотариусом по причине того, что наследники другой доли не оформили надлежащим образом документы на

собственность. Подскажите, каким образом продать 1/2 доли собственником в данной ситуации?

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

Собственник доли в квартире имеет право зарегистрироваться в ней без согласия иных собственников, однако регистрация собственником доли третьих лиц в квартире потребует согласия иных долевых собственников, исключение - регистрация несовершеннолетних детей собственников (статья 20 ГК РФ).

## **7 Требуется ли сделка по продаже доли нотариального удостоверения?**

Отчуждение долей квартиры, находящейся в общей долевой 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.

Нотариус может сам уведомить собственника, если владелец доли по какой-то причине не готов заниматься этим лично. Наиболее бесспорным, по мнению Федеральной нотариальной палаты, является направление извещения заказной телеграммой через почтовое отделение, с просьбой к сотрудникам почты выдать вам копию телеграммы, направленной совладельцу. Тогда будет видно, когда и какого содержания телеграмму вы направили. Это будет доказательством того, что вы уведомили собственников о намерении продать свою долю.

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

Тариф за удостоверение сделки составит 0,5% от ее суммы, но не более 20 тысяч рублей.

## **8 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 из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), убедится в дееспособности всех собственников, в отсутствие 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 (ДКП) в нем поименно перечисляются все продавцы - собственники. Если того требуют обстоятельства (например, собственники - чужие друг другу люди или находятся в конфликте), то в ДКП прописывается, какую сумму каждый из них получает при совершении сделки. Если же собственники, например, супруги, находящиеся в нормальных отношениях, то суммы можно и не прописывать.

## Как можно продать квартиру, если она находится в долевой собственности, и один из собственников умер?

11:21 20.04.2017

С бывшем мужем есть 1 комнатная квартира (неделимое имущество), оформлена в общую совместную собственность (без выделения долей). Он умер, наследников нет, так как в течение 3 лет в права наследования никто не вступил. Можно ли продать квартиру на правах владения общей совместной собственностью предоставив при продаже свидетельство о смерти?

### 9 Можно ли заставить одного из собственников продать свою долю?

Заставить одного из собственников продать свою долю третьему лицу невозможно.

Возможность принудительной выплаты денежной компенсации за его долю допустима по решению суда в случае одновременного наличия следующих условий: доля собственника незначительна, не может быть реально выделена, собственник не имеет существенного интереса в использовании общего имущества. Согласно пункту 4 статьи 252 ГК РФ в таких случаях суд может и при отсутствии согласия этого собственника обязать остальных участников долевой собственности выплатить ему компенсацию. Таких судебных дел достаточно много. Как правило, собственник большей доли выкупает меньшую. Тогда в судебном порядке проводится экспертная оценка рыночной стоимости доли.

Таким образом, если, например, речь идет о крошечных долях, скажем, 1/100, то ваш собственник владеет буквально считанными квадратными сантиметрами, можно обратиться в суд с требованием о выкупе этой микродоли. И тогда суд может обязать его продать эту долю.

### 10 По какому принципу сособственники 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 не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

### 11 Если один из собственников отказывается платить за ЖКХ, то как быть другим собственникам?

Если соглашение между собственниками не достигнуто, то они вправе обратиться в суд, который должен установить порядок оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги пропорционально долям в праве собственности для каждого из собственников.

## В каком случае управляющая компания может разделять коммунальные счета нескольких собственников квартиры?

13:03 30.06.2017

Я инвалид 2 группы являюсь долевым собственником 1 комнатной квартиры в Москве. Прописана и проживаю в ней одна. Оплачиваю коммунальные платежи по приборам учета и пользуюсь льготами. С июня 2017 года показания приборов учета воды были поделены управляющей компанией между мной и долевым собственником, который не прописан, не проживает в квартире и не пользуется льготами. При этом управляющая компания сослалась на Постановление Правительства РФ 354 от 06.05.11 и дополнение к нему 1498. Правомерно ли

## 12 Как можно сдать находящуюся в долевой собственности квартиру в аренду?

Сдавать внаем свою долю собственник может только при согласии всех собственников, и только если эта доля выделена и представляет собой изолированное помещение, то есть целую комнату. Если же жилье передается юридическому лицу, то оно может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

*Материал подготовлен при участии Федеральной нотариальной палаты, юриста адвокатского бюро "Леонтьев и партнеры" Тамаза Мстояна, директора центра развития городского хозяйства ГАСИС Константина Шишка, руководителя офиса "В Новогиреево" "Миэль-Сеть офисов недвижимости" Юлии Антясовой, ведущего юрисконсультанта Юридической службы "Инком-Недвижимость" Ольги Кладковой.*