**Как продать долю в квартире. Особенности**

Операции с долевым имуществом ведутся по согласию всех хозяев этой собственности. Законодательство принимает во внимание права всех сособственников, независимо от того, каковы их доли.

Бывает, что сособственники не обозначили порядок пользования долевым жильем. В правовом плане из этого следует, что они в равной мере пользуются всем помещением.

Доля в юриспруденции - понятие виртуальное. Она выражается только в виде дробей: 1/2, 3/16 и т.п. Невозможно нарисовать некую границу и запретить остальным собственникам жилья вторгаться на чужую территорию.

Продажа доли в квартире считается одной из наиболее трудоемких процедур с недвижимостью, от таких сделок больше всего болит голова у риэлторов.

Мы же прекрасно понимаем, что не всегда все сособственники имеют дружеские отношения, а частенько они норовят препятствовать продаже чужой доли. Операции купли-продажи осложняются тем, что порой доли не выделены в натуре. Однако сильно волноваться не стоит. Как говорится, неразрешимых проблем нет, и какой бы тяжелой ни была ситуация, и какими бы несговорчивыми ни оказались соседи, свою долю продать возможно, и причем даже несколькими способами.

Недвижимость, находящаяся во владении двух или нескольких людей, считается общей.

Такая собственность бывает:

* совместная (доли не установлены). Это распространенный случай, когда речь идет о жилье супругов, решивших развестись, если их жилье было приобретено тогда, когда они еще считались законным мужем и женой. Также об этом идет речь, если жилье приватизировано в 1990-х - определение долей в жилье тогда не требовалось;
* долевая (доли всех сосовладельцев установлены).

Когда квартира, находящаяся в совместной собственности, продается полностью и хозяева заранее договорились о сумме, которая причитается каждому после продажи, то считайте, что все гладко и проблем не существует. Но если собственную долю решил продать лишь единственный из сособственников, тогда придется повозиться. Сначала надо переоформить кое-какие-документы, а именно - совместную собственность превратить на бумаге в долевую. Это делается для того, чтобы определить, какая же доля полагается каждому сосовладельцу жилья.

Делается это в суде. Чаще всего при данном переоформлении все доли признаются одинаковыми. Но когда затронуты интересы несовершеннолетних, людей с ограниченными физическими возможностями, ветеранов и т.п., суд может распорядиться по-другому.

Предположим, доли наконец обозначены. После этого продавец назначает цену. Закон обязывает, чтобы продавец предложил выкупить эту долю остальным сосовладельцам квартиры. В ГК говорится, что они имеют приоритетное право при покупке этой доли по сравнению с другими покупателями, за ту цену, по которой продается эта доля, и на остальных равных условиях. Однако оговоримся, что это не относится к публичным торгам.

Расшифруем. Привлекать иных покупателей продавец может только тогда, когда все остальные сособственники отказались от покупки.

Закон предписывает, что продавец обязан письменно предупредить всех сосовладельцев о желании продать долю. Оговаривается, что в уведомлении должна содержаться цена и все условия, на которых он продает свою собственность.

Чтобы доказать, что такое извещение было получено, продавцу надо собрать следующие документы:

* ответы сособственников. Они должны быть заверены нотариусом;
* письменные ответы сособственников, подписанные ими при сотрудниках регистрирующего органа;
* нотариальное свидетельство о том, что такое извещение передано участникам общей долевой собственности.

В течение месяца после извещения сособственники должны или купить долю, или отказаться от покупки. Отказ сосовладельца вместе с другими документами обязательно подается в регистрирующий орган.

Если желание купить продаваемую долю высказали несколько сособственников, то продавец сам выбирает, кому же из них он хочет ее продать. Ну, а если все сособственники отказываются, то продавец может спокойно продавать эту долю кому захочет.

**Трудности с сособственниками**

На этой стадии продажи продавцы часто сталкиваются с большими трудностями. Сособственники порой понимают «право преимущественного выкупа» как своеобразное «разрешение на продажу». Они всячески уходят от получения известия о продаже, а ведь без их отказа службы госрегистрации могут и не принять документы и не зарегистрируют сделку. Кроме этого, в течение трех месяцев «неизвещенный» сособственник может по закону оспорить сделку в суде. Большая доля вероятности того, что он выиграет процесс. Тогда даже терпеливый покупатель обычно отказывается от покупки - он же не хочет в будущем иметь проблемы со своим жильем и конфликты с соседями.

**Если сособственники не живут в квартире…**

Огромные трудности вызывают ситуации, когда сособственники не живут в квартире, и адреса их никто не знает.

Юристы поясняют, что для выполнения требования обязательного оповещения всех сособственников о намерении продавать долю, достаточно выслать письмо-извещение по последнему месту прописки отсутствующего сособственника. Для подстраховки у продавца должно быть как можно больше доказательств, что он старался принять все меры для оповещения, тогда ему легче будет отстаивать права, если начнется судебное разбирательство.

Если суд признает, что кто-то из сособственников безвестно отсутствует (и такое решение суда есть), то к такому отсутствующему сосовладельцу не переходит право преимущественной покупки.

Гражданский кодекс не прописал случаи, когда сособственники долей уходят от продажи. Риэлторы и юрисконсульты в такой ситуации советуют продавцу пойти к нотариусу, который вышлет письмо с уведомлением другим владельцам этой квартиры (о чем мы уже рассказали выше). А еще они советуют применить один из нижеописанных вариантов продажи доли.

**«Хочу, чтобы доля была выкуплена»**

Если долевым имуществом нельзя пользоваться совместно (например, если это однокомнатная квартира), то тот собственник, у которого находится меньшая доля, может потребовать в суде выкупа своей доли, если не было достигнуто соглашения без суда. И таких дел в судах решается очень много. Обычно владелец большей доли выкупает меньшую.

**«Хочу свою долю подарить»**

Если собственник просто решил подарить свою долю кому-либо, то он не обязан извещать об этом остальных сособственников. Стороны подписывают договор дарения. Деньги можно передать, например, через ячейку в банке. И для оформления данного договора согласие других дольщиков тоже не нужно. Обратите внимание, что такую сделку могут оспаривать в суде. Однако как на практике доказать, что это было не дарение, а именно продажа? Это почти нереально. И еще нужно помнить такой нюанс. При дарении надо уплатить налог на доходы физлиц.

Чтобы сделку с применением механизма дарения сделать менее безопасной, специалисты рекомендуют поступить следующим образом. Сначала подарить небольшую часть доли, говоря образно, всего два метра. Хозяин доли имеет на это полное право. А вот далее, когда будет продаваться остальная доля, уже новый сосовладельца воспользуется правом преимущественного выкупа, он приобретет остальные квадраты.

**«Возьму деньги под залог недвижимости»**

Можно применить и схему залога. Покупатель дает продавцу деньги на условиях возврата. В качестве залога (обеспечения займа) продавец предлагает долю в недвижимости. А вот потом деньги не возвращаются, они остаются продавцу. Подписывается отступное. Заложенная часть жилья становится собственностью держателя залога.

Но специалисты по недвижимости предупреждают, что в данном случае, как, впрочем, и при вышеописанном варианте с применением механизма дарения, остается некоторая вероятность, что такую сделку могут потом признать недействительной.

**От чего зависит стоимость доли?**

На стоимость доли могут влиять:

* сегмент рынка недвижимости;
* качество жилья;
* месторасположение дома;
* количество комнат;
* квартирная площадь.

Риэлторы утверждают: выгоднее продать всю квартиру целиком, а затем разделить эту сумму между всеми сособственниками соответственно размерам их долей. Но на деле так получается не всегда. Если каждый продает свои доли по отдельности, то каждая доля стоит меньше.

Конечно, собственник сам имеет право устанавливать цену. Однако рынок есть рынок: доля в коммуналке стоит меньше, чем такая же аналогичная комната, причем разница может достигать 40%. Это своеобразная компенсация покупателю за возможные неудобства. Ведь когда он покупает только долю в квартире, он получает долю в коммуналке.