

Как собственнику продать долю в квартире?

Автор: Галина Лукичева

06.06.2023

Как продать долю в квартире – вопрос вовсе не праздный: распоряжение таким «специфическим» видом недвижимости требует особого подхода. Это интуитивно понятно и далеким от проведения операций с жильем людям. Ведь даже по простой аналогии с прочими типами собственности, единоличный владелец может поступать со своим имуществом, что бы оно из себя ни представляло, так, как ему заблагорассудится. И совсем другое дело, если владельцев хотя бы двое – долевая собственность явление вовсе не редкое – при реализации имущества бывает сложно достичь согласия. А если собственников больше, а доли неравные, то в большинстве случаев участники не могут договориться между собой и рискуют зайти в тупик. Давайте постараемся разобраться, что следует делать, если в планах продать или купить часть квартиры.

Что такое долевая собственность?

Как несложно догадаться, за этим понятием кроется имущество, принадлежащее энному числу собственников. Впрочем, есть нюанс: бывает как общая совместная, так и общая долевая собственность. Совместный режим владения недвижимостью предполагает, что доли «по умолчанию» являются равными: так, например, происходит, когда квартира приватизируется несколькими гражданами либо оформляется в собственность супругов. То есть при приватизации, допустим, на пятерых проживающих каждый из них будет иметь в своем распоряжении одну пятую; супруги, соответственно, получают по половине. А вот при долевой собственности доли владельцев являются определенными и совершенно не обязательно одинаковыми; так может произойти, в частности, при наследовании: у кого-то может оказаться, к примеру, одна треть квартиры, а у другого – три шестнадцатых.

Для проживания разницы в целом никакой нет, но она появляется при возникновении конфликтов между совладельцами, определении порядка пользования жилплощадью или когда речь заходит о том, что один из собственников желает продать принадлежащую ему часть имущества. Здесь имеет смысл упомянуть о том, что представляет собой идеальная доля в квартире и чем от нее отличается натуральная доля в квартире (ее также называют реальной).

Итак, идеальная доля не имеет ничего общего с высокими идеалами, как можно было бы

подумать. Это всего-навсего чисто арифметическое понятие: часть целого, приходящаяся на каждого из совладельцев. Иными словами, это некая абстракция, очень часто не представляющая собой определенное помещение – комнату, коридор, кухню и т.д. Ее размер может быть каким угодно, включая самые фантастические: порой продавалась микродоля в квартире размером... в одну сотую, то есть по факту менее одного квадратного метра! С недавних пор такое недоразумение законодательно устранено: теперь нижний предел составляет 6 «квадратов».

Иное дело доля натуральная: это «полноценная» часть жилого помещения, обычно комната. В редких случаях она может совпасть с идеальным размером, возможен также вариант перевода идеальной доли в натуральную и ее выдел.

С чего начать продажу?

Безусловно, прежде всего необходимо убедиться, что вы располагаете документами, дающими вам возможность распоряжаться недвижимым имуществом. Они могут быть самыми разнообразными: договор купли-продажи, дарения, свидетельство о приватизации, праве на наследство и так далее. Дальнейший алгоритм, вне зависимости от вида правоустанавливающих документов, примерно одинаков.

Простой пример: два брата в равных долях унаследовали 2-комнатную квартиру, и младший пожелал свою часть продать. Это стандартное вторичное жилье, одна комната имеет площадь 9 кв. м, вторая – 17 кв. м, и очевидно, что ни одна из них не представляет собой половину площади. Поскольку старший брат является сособственником, младшему необходимо предложить ему выкуп доли в квартире. При наличии согласия никаких проблем нет – проводится сделка купли-продажи. Но если совладелец не готов к приобретению, следует соблюдать ряд предусмотренных законом формальностей. Так, младший брат должен позаботиться о том, чтобы старший получил официально составленное предложение о покупке и в течение месяца дал ответ – также официальный. Отсутствие согласия на приобретение доли приравнивается к отказу, и только после этого можно искать покупателя «на стороне». Еще нюанс: доля может быть продана только за ту же либо более высокую цену. Правила, в общем, нехитрые, но пренебрежение ими может привести, как минимум, к расторжению сделки, заключенной с нарушениями требований законодательства.

Определение стоимости и поиск покупателя

Неверно полагать, что стоимость доли в упомянутом примере равняется половине цены всей квартиры. Точно так же дело обстоит, впрочем, и в любом другом случае – доля, увы, может быть продана только с приличным дисконтом. Тем не менее у многих продавцов имеются необоснованные иллюзии относительно стоимости своего имущества. Следует понимать, что в соответствии с реалиями рынка недвижимости стоимость доли – примерно минус пятнадцать, а то и двадцать и более процентов от результата пропорционального деления цены квартиры. И если вернуться к нашему примеру, то вся квартира стоит, допустим, 10 млн руб., но доля – не 5 млн руб., а в лучшем случае около 4 млн руб.

Покупка доли в квартире интересует далеко не каждого приобретателя, поэтому адекватная стоимость повысит интерес к вашему объекту и сократит время на поиск. Кстати, на этом

этапе целесообразно проконсультироваться с риэлтором. Такая мера позволит, как минимум, сориентироваться в ценах, а как максимум – заручиться поддержкой специалистов в проведении операции с недвижимостью, имеющей ряд нюансов.

Оформление договора купли-продажи

Уже неоднократно упоминалось, что долевая собственность продается с соблюдением определенных условий. Особого внимания требуют, например, варианты, когда продается доля несовершеннолетнего, квартира находится в ипотеке, приобретена на средства маткапитала, долю желают выкупить сразу несколько совладельцев и т. д.

Пакет документов по каждому конкретному объекту подготавливается с учетом его особенностей. Все сделки с долями в обязательном порядке удостоверяются нотариусом, тогда как в других случаях можно заключить договор купли-продажи в простой письменной форме. Походом к нотариусу формальности по отчуждению доли не ограничиваются; удостоверенный им договор необходимо передать в Росреестр. И только после этого сделку можно считать совершенной.

Возможные сложности, и как их преодолеть

Операции с долями в праве собственности вполне заслуженно относятся к категории непростых. И если вы хотите купить или продать часть квартиры – неважно, является ли она отдельным помещением или нет – то лучше всего обратиться за помощью к риэлторам. Ведь проблемы начинаются, как правило, еще до этапа продажи. Среди них и сложность или невозможность сособственников договориться между собой, отсутствие знаний о том, как определить рыночную стоимость и организовать грамотную рекламу. Далее необходимо досконально соблюсти все законодательные требования, подготовить пакет документов с учетом всех имеющихся нюансов. И это только то, что на поверхности, а сколько еще может быть «подводных камней» – не сосчитать.

Я считаю, что самый простой, современный и целесообразный способ избежать осложнений – обратиться к специалистам. Даже простая консультация поможет «разложить по полочкам» все, что казалось неясным – что общего и разного у долевой и совместной собственности, как выручить максимальные средства при продаже и сэкономить при покупке, а главное, осуществить сделку без проблем, нервотрепки и с соблюдением всех правовых норм.