Доля в квартире как ее продать

Очень просто продать квартиру, когда она принадлежит вам вся до последнего квадратного сантиметра. А вот когда вы владеете лишь частью жилого помещения - тут-то и начинаются проблемы.

В соответствии с Гражданским кодексом имущество (в том числе недвижимое), которое находится в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность бывает без определения долей в праве (совместная собственность) и с определением долей (долевая собственность). Так, участниками совместной собственности на имущество являются супруги, если они приобрели его во время брака (в случае, когда брачным договором не предусмотрено иное). Но они могут в любое время переоформить совместную собственность в долевую, например, если в период брака купили квартиру, а затем развелись или по другим причинам решили поделить ее. Стоит отметить, что режим совместной собственности сохраняется и после расторжения брака, если раздел общего имущества не произведен. Требование о разделе может быть заявлено в течение трех лет после расторжения брака.

По соглашению или в судебном порядке?

Раздел имущества осуществляется по соглашению сторон, а если договоренности достигнуть не удалось – по решению суда. Делится общее имущество только после предварительного установления доли каждого из участников совместной собственности. Для этого супруги заключают соглашение об определении долей каждого из них. Удостоверять его у нотариуса не обязательно, но стороны по собственному желанию могут нотариально заверить документ. Данное соглашение – основание для государственной регистрации долевой собственности каждой из сторон на конкретную квартиру. Каждый из супругов получит на руки свидетельство о госрегистрации, подтверждающее права на квартиру в долях, указанных в соглашении.

Если стороны не достигнут согласия, то за решением данного вопроса придется обратиться в суд. По общему правилу при разделе имущества доли супругов признаются равными, если договором между ними не предусмотрено иное. Суд вправе отступить от такого принципа для соблюдения интересов несовершеннолетних детей. Кроме того, ситуация, когда один из супругов не получал доходы по неуважительным причинам или расходовал общее имущество в ущерб семье, также может обернуться не в его пользу при определении долей. Вступившее в силу судебное решение о разделе общего имущества и определении доли супругов является основанием для регистрации доли каждого из них.

С требованием о разделе общего имущества супругов в судебном порядке вправе обратиться кредитор одного из них для обращения взыскания. Это правило действует, если у супруга–должника недостаточно другого имущества для исполнения своих обязательств.

Без регистрации нет права

Супруги разделили квартиру? Совместная собственность прекращается и возникает долевая. Но соглашения или судебного решения для этого недостаточно.

Когда квартира принадлежала супругам на праве совместной собственности, им было выдано одно свидетельство о государственной регистрации права (при условии, что данное право возникло после вступления в силу закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество). В связи с тем что супруги поделили квартиру и каждому принадлежит определенная доля, необходимо отразить это документально. По закону государственная регистрация является единственным доказательством существования права.

Таким образом, необходимо пройти процедуру госрегистрации доли в праве общей собственности. Для этого следует подать пакет документов в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Помимо заявления от каждой стороны необходимо также представить:

● соглашение о разделе имущества или судебное решение;

● квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрацию (500 руб.);

● правоустанавливающие документы на квартиру; свидетельство о браке.

Госрегистрация проводится в течение одного месяца. После этого каждый из участников получает свидетельство о регистрации права с указанием доли. На оборотную сторону свидетельству заносятся сведения о праве остальных участников долевой собственности.

Как продать долю?

После переоформления жилой площади из совместной собственности в долевую изменяется порядок распоряжения квартирой. В частности, правила продажи доли. Главным принципом в данном случае является соблюдение преимущественного права покупки. Что это означает? При продаже доли постороннему лицу остальные участники (например, второй супруг) имеют преимущественное право на покупку продаваемой доли по цене, за которую она выставлена и на прочих равных условиях. Продавец обязан известить остальных участников долевой собственности о своем намерении продать долю. Делается это обязательно в письменной форме, с указанием цены и других условий продажи.

Если в течение одного месяца остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю, продавец имеет право реализовать ее любому лицу. В случае, когда продавец нарушил данное правило, другой участник долевой собственности может в течение трех месяцев требовать перевода прав и обязанностей покупателя на него. Для этого ему необходимо обратиться в суд.

Правило о преимущественной покупке соблюдается и при отчуждении доли по договору мены. В остальных случаях (дарение, залог, аренда) преимущественное право не действует.

При подаче документов на государственную регистрацию надо приложить подтверждение отказа остальных участников долевой собственности от покупки доли. Если данный документ отсутствует, то орган, который осуществляет регистрацию, обязан приостановить ее, пока не пройдет месяц со дня извещения продавцом остальных участников долевой собственности.

М2 = Квадратный метр

КОММЕНТАРИИ

Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Существует два вида общей собственности: долевая собственность, когда доли каждого сособственника в общем имуществе определены, и совместная собственность, когда эти доли не определены. В гражданском законодательстве существует презумпция долевой собственности: при возникновении общей собственности на имущество она будет являться долевой.

Между тем до недавнего времени жилые помещения приватизировались в совместную собственность проживавших в них лиц. Поэтому сейчас встречается совместная собственность на квартиры, где сособственниками являются не супруги, для которых этот вид собственности установлен законом, а, например, родители и дети, проживавшие в данной квартире на момент приватизации. Такая ситуация не будет беспокоить сособственников, пока они не столкнутся с необходимостью распорядиться своей долей в праве общей собственности.

В этом случае надо будет заключить соглашение между всеми сособственниками, в котором они могут определить доли в праве общей собственности как равные или неравные, а также предусмотреть порядок изменения долей в зависимости от вклада каждого из них в приращение общего имущества. Такое соглашение подлежит госрегистрации, после чего доля в праве общей собственности сможет служить предметом сделок.

Мария Саранкина, юрист отделения "Киевское" корпорации "ИНКОМ–Недвижимость"

Успеть раньше других...

т.41-30-08

ФНС и Росрегистрация будут обмениваться информацией о недвижимости

Федеральная налоговая служба (ФНС) и Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация) подписали соглашение о взаимодействии и взаимном информационном обмене сведениями, связанными с выполнением задач и функций, возложенных на них законодательством.

Соглашение предусматривает, что Росрегистрация будет предоставлять в ФНС на плановой основе сведения о земельных участках и лицах, на которых зарегистрировано право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненного наследуемого владения, а также об объектах недвижимого имущества, за исключением земельных участков, и лицах, на которых зарегистрировано право собственности на данные объекты недвижимости.

В свою очередь ФНС направляет в Росрегистрацию сведения о суммах поступлений по земельному налогу по уровням бюджетной системы в целом по РФ и по субъектам РФ (на федеральном уровне) и сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц и Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей (на федеральном и региональном уровнях).

Как сообщает "Интерфакс–АФИ", для предоставления информации, содержащейся в государственных реестрах, запрашивающая сторона обязана оформить письменный запрос, включающий, в частности, изложение причины запроса.

Запрос подписывается на федеральном уровне руководителем ФНС России, директором Росрегистрации или их заместителями, на территориальном (региональном) уровне – руководителем (начальником) органа или лицами, их замещающими, в том числе государственным регистратором в случае возникновения у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений.

Запросы принимаются к исполнению незамедлительно после получения и должны быть исполнены в течение 5 рабочих дней. При письменном запросе должностные лица сторон, с разрешения запрашиваемой стороны, имеют право изучать документы и другие данные непосредственно в органе запрашиваемой стороны, а также получать копии документов, относящихся к исполнению запроса.

Если запрашиваемая сторона не имеет требуемой информации, или она отнесена к налоговой тайне, или информация была ранее предоставлена на плановой основе, то она информирует о невозможности исполнения запроса.

Обмен информацией по запросам может быть приостановлен в связи с тем, что ее предоставление может помешать производимому в данный момент расследованию либо рассмотрению дела в суде.

Ведомства, кроме того, намерены взаимодействовать в разработке и реализации предложений по совершенствованию системы мер, обеспечивающих соблюдение законодательства при регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, принятии решений, направленных на создание информационных ресурсов на основе новых информационных технологий, выявлении и предотвращении нарушений законодательства в области ведения учета объектов недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и налогообложения объектов недвижимости.

Газета М2

СДАМ

Предложение	Место, характеристика	Цена, условия	Связь
1-КОМН.кв.	в центральном р-не	2500 руб. в месяц. Оплата поквартально	Тел. 44-29-88.
1-КОМН.кв.	меблированная, с телефоном и домофоном, 7 мкрн.		Тел. 36-37-14.
1-КОМН.кв.	меблированная, с телефоном, в 7 мкрн.	Оплата поквартально	Тел. 36-23-84, 8-908-545-69-94.
1-КОМН.кв.	новой пл., 7 мкрн., п. Энергетик	Кроме студентов	Тел. 42-12-04, 36-68-87.
2-КОМН. кв.	в Падуне.		Тел.36-24-14.
2-КОМН.КВ.	меблированную	Оплата помесячно	Тел.44-37-13.
3-КОМН.кв.	в центре города, с телефоном, сигнализация, частично меблированная		Тел. 43-11-87.
ГАРАЖ	в Энергетике.		Тел.36-09-64.
ГАРАЖ	на БАМе.		Тел. 47-46-94 после 18.
КОМН.	в 7 мкрн	(студентам).	Тел.36-67-84.
КОМН.	в Падуне.		Тел.37-60-64.
КОМН.		(девушке).	Тел.33-63-49.
КОМН.			Тел.48-52-43.
УЧАСТОК	на Дунайке (9 соток).		Тел.42-07-67.

ОТДЕЛ РЕКЛАМЫ т.41-30-08

СНИМУ

●**1-КОМН.** кв. в Центральном районе. Тел. 37-67-40.

●**КОМНАТУ** у порядочной женщины или бабушки в центральном районе. Тел. 37-52-21.

●**МОЛОДАЯ** ПАРА снимет 1-комн. кв. меблированную или частично меблированную с телефоном в Энергетике. Тел. 8-902-765-18-26, 8-908-669-10-59 в любое время.

●**СЕМЬЯ** срочно снимет 1-комн. кв. в 7 мкрн. на длительный срок. Оплата помесячно. Тел. 36-05-39 после 20, 38-46-45.

ХОРОШУЮ меблированную 2-комн. кв. с телефоном, желательно с телевизором. Тел. 46-21-12.

1-КОМН. кв. в р-не 14, 16 школы, меблированную за 2,5 тыс. в месяц. Тел. 42-89-27, 8-904-658-92-01.

1-2-КОМН. кв. с телефоном возле остановки в 45 кв. Дорого. Тел. 46-23-65.

1-2-КОМН. кв. Тел. 15-30-06.

1-КОМН. кв. (с телефоном). Тел. 43-99-62.

1-КОМН. кв. в Гидростроителе, Осиновке. Тел. 35-69-75.

1-КОМН. кв. в Гидростроителе. Тел. 89085467327.

1-КОМН. кв. в Центральном районе. Тел. 41-57-70.

1-КОМН. кв. меблированную. Тел. 43-79-54.

1-КОМН. квартиру в 23-24 мрн. Тел. 499-589.

2-3-КОМН. квартиру в 24 мкрн. Тел.409-370, 47-05-97.

2-3-КОМН. квартиру на длительный срок. Тел. 42-07-92, 31-69-38.

2-КОМН. квартиру в 16-18 мрн. на длительный срок с телефоном (оплата желательно помесячно). Тел. 42-69-15.

2-КОМН. квартиру в п.Падун на длительный срок. Оплата поквартально. Т.36-13-86.

2-КОМН. квартиру в центре п.Энергетик. Тел.33-25-14 (в рабочее время).

3-4-КОМН. немеблированную квартиру в 17-18 мрн. Тел. 45-22-40, 42-79-95.

3-КОМН. квартиру в 24 мрн. Тел. 409-370, 47-05-97.

КВАРТИРУ меблированную на длительный срок (желательно 21-24 мкрн). Чистоту, порядок гарантирую. Оплата поквартально. Тел.42-30-57, 46-46-64.

КОМН. в кв. в Центральном районе. Тел. 40-57-01.

КОМН. в общежитие. Тел. 44-37-49.

КОМНАТУ в общежитии. Тел. 41-74-00.

КОМНАТУ в общежитии. Тел. 42-36-27.

КОМНАТУ. Тел.42-98-26 (Марина).

СЕМЬЯ снимет 2-комнатную квартиру (меблированную, с телефоном). Оплату и порядок гарантируем. Т.41-79-90, 38-39-87.

СЕМЬЯ снимет квартиру. Оплата помесячно. Тел.43-78-50.

Подать БЕСПЛАТНОЕ частное ОБЪЯВЛЕНИЕ можно:
ПО ТЕЛЕФОНУ 43-73-73 круглосуточно (автоответчик);
ПО ПОЧТЕ - с купоном "Поехали!" или "БЯ"
по адресу: Братск-17 а/я 2925.
Редакция оставляет за собой право редактировать поступающие объявления

КУПЛЮ

Спрос	Место	Характеристики	Цена, условия	Связь
1-КОМН.кв.	на ул Энгельса, Космонавтов, Южной.			Тел.47-66-71, 44-13-35 вечером.
1-КОМН. кв.	по бул. Победы 24,28, 32, 34	кроме 1и 5этажа	за 450 тыс.	Тел. 48-39-50, 318-527, 313-514.
2-КОМН.кв.	в 21 мкрн	новой пл		Тел.42-10-31.
2-КОМН.кв.		в деревянном доме	за 300-320.000 руб.	Тел.41-19-76.
ГАРАЖ	в ГСК "Торпедо".			Тел.37-75-96.
ГАРАЖ		(недостроенный).		Тел 48-14-06 с 20 до 23.
ДАЧУ	в кооперативе "Лесник", "Крылатый"			Тел.38-16-15.
КВАРТИРУ	в г.Вихоревка			Тел 43-90-47, 48-03-33, 42-06-68.

МЕНЯЮ

● **3-КОМН.** кв. на 2-комн. кв., желательно в 24 мкрн. Тел. 42-74-49.

1-КОМН. кв. в центре Энергетика на 1-комн. в 5-7А мкрн. Тел. 44-15-24.

1-КОМН. кв. в Энергетике на 1-комн. кв. в Центральном районе. Тел. 47-66-71, 44-13-35 вечером.

2-КОМН. + 1-комн. кв. в Гидростроителе на 3-комн. кв. в Энергетике. Тел. 44-65-55.

2-КОМН. кв. в Гидростроителе + комн. в общежитие в Падуне на 2-3-комн. кв. в Энергетике, Гидростроителе. Тел. 44-64-75, 35-23-34.

2-КОМН. кв. на ул. Мира (деревянный дом) на 2-комн. кв. старой пл. + доплата. Тел. 38-94-46.

2-КОМН. кв. на ул. Погодаева на 2-3-комн. кв. новой пл. 33-79-88.

2-КОМН. кв. старой пл. в Энергетике + комн. в Падуне на 3-комн. кв. Тел. 33-37-36.

2-КОМН. кв. старой пл. на 3-комн. кв. Тел. 41-47-63.

3-КОМН. кв. на две 1-комн. кв. Тел. 44-28-82.

3-КОМН. кв. на дом. Тел. 41-37-47.

3-КОМН. кв. улуч. пл. на ул. Обручева на дом. Тел. 41-37-47.

4-КОМН. квартиру улучшенной планировки (6 этаж) на 2-комнатную и 1-комнатную квартиры или две 2-комнатные квартиры старой планировки в п.Энергетик. Варианты. Тел. 37-51-89 (с 18.00 до 24.00, Володя).

4-КОМН. кв. на ул. Юбилейной на 2- и 1-комн. кв. Тел. 33-43-15, 37-75-06.

4-КОМН. кв. новой пл. в 5А мкрн на 2- и 1-комн. кв. в Энергетике.Тел. 33-41-65.

4-КОМН. кв. новой пл. в Центральном районе на две 2-комн. кв. Тел. 43-63-82.

4-КОМН. кв. новой пл. на ул. Пирогова на 2- и 1-комн. кв. Тел. 33-09-97.

4-КОМН. кв. старой пл. в Осиновке на 2-комн. кв. Тел. 35-73-79.

ГАРАЖ в ГСК «Строитель» на ВАЗ не ранее 1998 г. Тел. 43-02-67.

ДОМ в Порожском на кв. Тел. 19-15-94.

БОЛЬШУЮ усадьбу в п.Порожский (все постройки) на 1-комнатную квартиру с доплатой. Рассмотрю все варианты. Тел. 47-69-27, 42-12-51.

МЕНЯЮ

● **НОВОСИБИРСКАЯ обл. на БРАТСК.** Дом шлакоблочный (гор.-хол. вода, теплый гараж, надворные постройки, баня, экологический чистый р-н) или продам. Тел. 41-68-77 после 20.

ВИХОРЕВКА НА БРАТСК. 3-КОМН. кв. новой пл. в Вихоревке на кв. в Центральном районе. Тел. 44-55-40.

МЕНЯЮ

«НИССАН-ПРЕССАЖ» 1999 г. на кв. Тел. 42-15-07 после 20.

«ТОЙОТА-КАМРИ» 2000 г. на кв. Тел. 31-23-47.

1-КОМН. кв. в Центральном районе + а/м 1999 г. на 2-комн. кв. Тел. 32-13-78, 43-89-20.

2-КОМН. кв. + гараж на 3-комн. кв. Тел. 41-47-63.

ВАЗ-21011 на гараж в ГСК «Динамо». Тел. 33-79-88.

ГАРАЖ в ГСК «Галачинский» (7х4, есть все) на а/м. Тел. 49-84-85.

ГАРАЖ в ГСК «Строитель» на ВАЗ не ранее 1998 г. Тел. 43-02-67.

ДОЛЮ 1/2 собственности в 3-комн. кв. на ул. Советской на а/м. Тел. 45-02-82.

КОМН. в общежитие + микроавтобус на 1-комн. кв. Тел. 47-03-55.

ОБЪЯВЛЕНИЯ И РЕКЛАМА В КРЕДИТ!

06