



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

Долгоруковская ул., д.15, стр.4-5, Москва, 127006.
Тел.: +7 (495) 981-43-66. Факс: +7 (495) 981-43-67.
E-mail: fnp@notariat.ru
www.notariat.ru

«17» 03 2017 № 1153/06-08

на № _____ от _____

о преимущественном праве покупки
при отчуждении постороннему лицу
долей в праве общей собственности
на недвижимое имущество всеми
участниками общей собственности

Президенту
Нотариальной палаты
Ставропольского края

Н.И. Кашурину

Уважаемый Николай Иванович!

В связи с Вашим обращением по вопросу о применении положений статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) о преимущественном праве покупки участника общей собственности при отчуждении постороннему лицу долей в праве общей собственности на недвижимое имущество всеми участниками общей собственности, сообщая следующее.

Согласно пункту 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) 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.

При этом распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, в силу пункта 1 статьи 246 Кодекса осуществляется по соглашению всех ее участников.

Участник долевой собственности в соответствии с пунктом 2 статьи 246 Кодекса вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Кодекса.

Статьей 250 Кодекса установлено, что при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, продавец вправе продать свою долю любому лицу (пункт 2 статьи 250 Кодекса).

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 (пункт 4 статьи 42 Закона № 218-ФЗ).

Представляется, что право остальных сособственников на преимущественное приобретение отчуждаемой доли (отчуждаемых долей) возникает в случае когда доля (доли) отчуждаются одним или несколькими (но не всеми) участниками общей собственности лицу, не являющемуся сособственником.

Если объект недвижимого имущества отчуждается целиком постороннему лицу по одному договору всеми участниками долевой собственности, право преимущественной покупки у них не возникает, так как все участники одновременно выступают продавцами по этому договору.

В этом случае договор должен быть подписан со стороны продавца всеми участниками долевой собственности лично в присутствии нотариуса.

Также возможно оформление одному из сособственников либо третьему лицу нотариально удостоверенной доверенности на подписание договора от лица всех собственников (продавцов).

Следует учитывать, что для совершения любой сделки с недвижимостью, принадлежащей несовершеннолетнему, требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Если несовершеннолетний гражданин является участником долевой собственности на недвижимое имущество, ему, как и другим собственникам, при отчуждении доли в праве общей собственности одним из сособственников, принадлежит преимущественное право покупки продаваемой доли.

При этом согласно абзацу 3 пункта 3 статьи 60 Семейного кодекса Российской Федерации при осуществлении родителями правомочий по управлению имуществом ребенка на них распространяются правила, установленные гражданским законодательством в отношении распоряжения имуществом подопечного (статья 37 Кодекса). Пункт 2 статьи 37 Кодекса запрещает опекуну без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечителю – давать согласие на совершение ряда юридически значимых действий, в том числе на совершение сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного. Поскольку преимущественное право покупки является имущественным правом, отказ от него уменьшает объем прав, принадлежащих несовершеннолетнему.

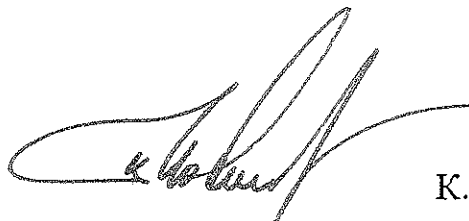
Следовательно, отказ от принадлежащего подопечному преимущественного права покупки относится к сделкам, на совершение которых в силу пункта 2 статьи 37 Кодекса требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Вместе с тем в случае отчуждения объекта недвижимости всеми участниками общей собственности по одной сделке, права преимущественной

покупки у участников общей собственности (в том числе и у несовершеннолетнего сособственника) не возникает, соответственно, не может иметь место и отказ от права.

В этом случае предварительное разрешение органа опеки и попечительства требуется для совершения сделки по отчуждению принадлежащей несовершеннолетнему доли в праве общей собственности.

Президент
Федеральной нотариальной палаты



К.А. Корсик

Исп. Е.Н. Шестова (тел. 8(495)981-43-66)