

**Утверждено  
решением Правления  
Федеральной нотариальной палаты  
(протокол N 03/16 от 28 марта 2016 г.)**

**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ  
ПО ПРОВЕРКЕ НОТАРИУСОМ СОБЛЮДЕНИЯ  
ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА  
ПОКУПКИ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ ПРИ  
УДОСТОВЕРЕНИИ  
ДОГОВОРОВ ПО ПРОДАЖЕ ДОЛИ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ  
СОБСТВЕННОСТИ  
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ПОСТОРОННЕМУ ЛИЦУ**

**1. Общие положения**

Согласно [статье 8.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

В соответствии с [п. 1 ст. 24](#) Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (в ред. Федерального закона от 29.12.2015 N 391-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации") сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению.

В соответствии со [статьей 250](#) ГК РФ 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.

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.

Правовые последствия продажи доли с нарушением преимущественного права покупки установлены [пунктом 3 статьи 250](#) ГК РФ и в обязательном порядке должны быть разъяснены нотариусом лицу, обратившемуся за нотариальным удостоверением сделки по продаже доли в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество.

## 2. Содержание извещения участников долевой собственности и форме направления извещения

2.1. 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 ([пункт 2 статьи 250 ГК РФ](#)).

В извещении должны быть указаны объект продажи и цена продажи. С учетом сложившейся практики оборота недвижимости, в извещении должны быть указаны и другие значимые для сторон условия, например: порядок расчетов; сохранение установленного законом права залога при рассрочке платежа или нет; наличие лиц, сохраняющих право пользования в жилых помещениях; сроки передачи имущества и т.д.

---

КонсультантПлюс: примечание.

Обязанность участников гражданских правоотношений действовать добросовестно предусмотрена [частью 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации](#).

---

2.2. Согласно [статье 2 ГК РФ](#) участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В связи с этим, при передаче извещения продавца нотариусом в порядке, предусмотренном [статьей 86 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате](#), нотариус не проверяет достоверность предоставленных заявителем сведений о сособственнике и адресе, по которому должно быть направлено извещение.

По смыслу [пункта 1 статьи 165.1 ГК РФ](#) юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора), либо его представителю ([пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ](#)).

С учетом положения [пункта 2 статьи 165.1 ГК РФ](#) юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, осуществляющему предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя (далее - индивидуальный предприниматель), или юридическому лицу, направляется по адресу, указанному соответственно в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей или в едином государственном реестре юридических лиц либо по адресу, указанному самим индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

При этом необходимо учитывать, что гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, перечисленным в [абзацах первом и втором](#) настоящего пункта, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя. Гражданин, сообщивший кредиторам, а также другим лицам сведения об ином месте своего жительства, несет риск вызванных этим последствий ([пункт 1 статьи 20 ГК РФ](#)). Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

Если лицу, направляющему сообщение, известен адрес фактического места жительства гражданина, сообщение может быть направлено по такому адресу.

При наличии у иностранного юридического лица представителя на территории Российской Федерации сообщения, доставленные по адресу такого представителя, считаются полученными иностранным юридическим лицом ([пункт 3 статьи 54 ГК РФ](#)).

Адресат юридически значимого сообщения, своевременно получивший и установивший его содержание, не вправе ссылаться на то, что сообщение было направлено по неверному адресу или в ненадлежащей форме ([статья 10 ГК РФ](#)).

2.3. Допустимые способы направления юридически значимых сообщений в случаях, когда законом или договором такие способы не определены, в [статьях 165.1 и 250 ГК РФ](#) не названы.

Продавец вправе направить извещение участникам долевой собственности о намерении продать свою долю как через нотариуса ([статья 86 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате](#)), так и посредством почтового отправления.

2.4. Направление извещения в электронной форме через нотариуса возможно только в случае, если нотариусу представлено соглашение между продавцом и участником долевой собственности об обмене юридически значимыми сообщениями в электронной форме, с указанием адресов электронной почты.

2.5. Бесспорным подтверждением направления извещения участников общей долевой собственности на недвижимое имущество о намерении одного из участников продать свою долю постороннему лицу могут быть:

- свидетельство нотариуса о передаче или о направлении извещения сособственнику;
- выданная отделением почтовой связи копия телеграммы, направленной продавцом сособственнику самостоятельно.

2.6. Представленная продавцом опись вложения, в случае направления сособственникам письма с описью вложения, не является бесспорным подтверждением направления соответствующего извещения, так как в тексте описи не отражается содержание извещения.

2.7. В случае отсутствия сведений о регистрации участника долевой

собственности по месту жительства или пребывания, в том числе в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в Федеральной миграционной службе, допускается направление извещения по адресу места нахождения имущества.

### 3. Подтверждение доставки извещения участников долевой собственности

3.1. Сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу может быть совершена по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности. Указанный срок исчисляется не с момента направления такого извещения, а с момента его доставки адресату.

Согласно [статье 165.1 ГК РФ](#) юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю.

3.2. Юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним ([статья 165.1 ГК РФ](#)).

Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, и она была возвращена нотариусу по истечении срока хранения. Таким образом, риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат.

3.3. Если корреспонденция была возвращена нотариусу в связи с истечением срока хранения в отделении связи, то извещение считается доставленным со дня поступления в отделение связи по месту жительства адресата, определяемого по календарному штемпелю на конверте.

3.4. В случае утраты отделением почтовой связи корреспонденции дата ее поступления в отделение связи по месту жительства адресата определяется по сведениям, указанным на сайте [www.russianpost.ru](http://www.russianpost.ru) и [www.почта-россии.ру](http://www.почта-россии.ру) по номеру почтового идентификатора.

3.5. Если корреспонденция вернулась нотариусу в связи с отсутствием адресата по указанному адресу, то извещение считается не доставленным.

### 4. Отказ от покупки

4.1. Сделка по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу удостоверяется нотариусом до истечения месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности в случае, если они откажутся от покупки такой доли.

4.2. Бесспорным подтверждением отказа участника долевой собственности от использования преимущественного права покупки является представление нотариально удостоверенного отказа.

Отказ от покупки является действием, влекущим прекращение вытекающего из отношений общей собственности права отказавшегося лица, и, соответственно, обязанности продавца продать именно ему отчуждаемую долю, а равно возникновение у продавца права на отчуждение доли в общей собственности постороннему лицу.

Таким образом, отказ от покупки отвечает признакам сделки. Следовательно, при обращении к нотариусу сособственников недвижимости для оформления отказа от использования преимущественного права покупки, свидетельствование подлинности подписи на таком документе не допускается ([статья 80](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате). Такой отказ удостоверяется по правилам, установленным для односторонней сделки.

4.3. Если нотариусу предоставляется отказ сособственников, совершенный в простой письменной форме, нотариус вправе воспользоваться нормами [статей 15](#) и [41](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (отложение совершения нотариального действия и направление соответствующего запроса сособственникам) с целью обеспечения законности заключаемого договора продажи.

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

Согласно [абзацу 3 п. 3 ст. 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](#) ГК РФ).

[Пункт 2 ст. 37](#) ГК РФ 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 подопечного от покупки, относится к сделкам, на совершение которых в силу [п. 2 ст. 37](#) ГК РФ требуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства. Невыполнение указанного требования закона может повлечь нарушение прав несовершеннолетнего, принадлежащих ему в связи с участием в общей собственности.

Наличие такого разрешения в случаях отказа законного представителя (выдачи законным представителем несовершеннолетнему согласия на отказ) от права преимущественной покупки доли в праве общей собственности на недвижимое имущество, должно быть установлено нотариусом, удостоверяющим отказ, или нотариусом, удостоверяющим договор продажи при представлении такого отказа в простой письменной форме.

4.5. При удостоверении отказа от покупки нотариус истребует полученное собственником извещение о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий продажи и отражает данные условия в удостоверяемом отказе.

Нотариус, удостоверяющий договор продажи при представлении отказа от покупки в простой письменной форме также истребует полученное собственником извещение о намерении продать свою долю постороннему лицу в целях проверки содержания отказа условиям, указанным в извещении.

4.6. Срок действия отказа от покупки, извещений участников долевой собственности и свидетельства нотариуса о передаче извещения законодательно не установлен. При определении срока действия указанных документов необходимо руководствоваться требованиями принципа разумности, и при возникновении сомнений в действии представленного отказа, свидетельства или извещения нотариус вправе воспользоваться нормами [статей 15 и 41](#) Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (отложение совершения нотариального действия и направление соответствующего запроса собственникам) с целью обеспечения законности заключаемого договора продажи.

## 5. Срок преимущественного права покупки

5.1. В случае, если участник общей долевой собственности на недвижимое имущество не приобрел долю в общей собственности на условиях, указанных в извещении продавца, в течение месяца со дня доставки указанного извещения, преимущественное право прекращается.

5.2. Ответ собственника о согласии приобрести долю на иных условиях, чем указаны в извещении продавца, или ответ собственника с предъявлением продавцу каких-либо встречных требований, не могут ограничить продавца в его праве продать свою долю в праве общей долевой собственности постороннему лицу по истечении срока преимущественного права покупки.

5.3. Отсутствие ответа собственника о намерении использовать свое преимущественное право признается отказом от покупки.

5.4. Если продавец самостоятельно извещал собственников, и, по его сообщению, ответа от них не получил, данное обстоятельство отражается в удостоверяемом договоре продажи в виде заверения об обстоятельствах в порядке [статьи 431.2](#) ГК РФ.

---