



Мы отобрали самые важные и интересные статьи, опубликованные в федеральных и региональных средствах массовой информации за неделю с 18 по 25 марта 2024 года.

### **Кратко:**

- В Сургуте две семьи дождались получения квадратных метров в ЖК «Любимый»;
- Жители Нефтеюганска получили ключи от новых квартир;
- Застройщикам хотят указать, когда именно передавать ключи от квартиры. Депутаты предложили конкретизировать акт приема-передачи жилья в новостройках;
- На восстановление прав обманутых дольщиков выделяют еще 58 млрд рублей;
- Застройщиков вновь освободили от неустойки. Мораторий на начисление неустойки застройщикам вернули российские власти. Постановлением правительства установлено, что запрет на "штрафы" для девелоперов будет действовать до конца нынешнего года;
- В Северной Осетии планируют решить проблемы обманутых дольщиков к 2026 году. По словам главы республики Сергея Меняйло, в регионе в настоящее время есть пять проблемных объектов;
- Недвижимость в розницу: как продать долю в квартире — советы юристов.

## **В Сургуте две семьи дождались получения квадратных метров в ЖК «Любимый»**

22 марта 2024

В Сургуте еще две семьи дождались получения своих квадратных метров в ЖК «Любимый». Об этом рассказали в Фонде защиты прав дольщиков Югры.

По информации ведомства, речь идёт о югорчанах, которые были включены в реестр требований участников строительства уже после решения Набсовета Фонда развития территорий о завершении строительства домов. Так, семьи Околеловых и Базировых могли претендовать только на денежное возмещение. Однако дольщики хотели жить в этом доме. Они сумели получить в суде положительное решение о предоставлении им квартир в жилом комплексе «Любимый».

Накануне региональный Фонд, достроивший проблемные объекты, вручил югорчанам долгожданные ключи.

Напомним, дом №1 и №2 ЖК «Любимый» были введены в эксплуатацию Фондом защиты прав участников долевого строительства Югры осенью 2023 года. В правах были восстановлены 286 дольщиков. Два дома были исключены из федерального реестра проблемных объектов. Большинство жильцов дома сделали ремонт и живут в своих квартирах.

Источник: АРГУМЕНТЫ И ФАКТЫ

<https://ugra.aif.ru/realty/construction/v-surgute-dve-semi-dozhdalis-polucheniya-kvadratnyh-metrov-v-zhk-lyubimyy->

## **Жители Нефтеюганска получили ключи от новых квартир**

16 марта 2024

В Нефтеюганске жителям из ветхих домов выдали новые ключи. Многодетной маме Екатерине Труновой из Нефтеюганска вручили ключи от новой квартиры. Об этом сообщается в telegram-канале Стройкомплекса Югры.

Жительница Нефтеюганска обрела новый дом благодаря региональному механизму – привлечению инвестора, который предоставил жилплощадь в одном из домов. Еще 32 дольщика также делают ремонт в новых квартирах.

Сейчас дом, в строительство которого вступали дольщики, находится в процессе исключения из Единого реестра проблемных объектов.

Источник: МОСКОВСКИЙ КОМСОМОЛЕЦ

<https://ugra.mk.ru/economics/2024/03/16/zhiteli-nefteyuganska-poluchili-klyuchi-ot-novykh-kvartir.html>

## **Застройщикам хотят указать, когда именно передавать ключи от квартиры**

### **Депутаты предложили конкретизировать акт приема-передачи жилья в новостройках**

23 марта 2024

Акт приема-передачи квартиры, или передаточный акт, не менее важен, чем договор долевого участия, когда речь идет о сделках с недвижимостью на первичном рынке жилья. Однако до сих пор не существует требований к его содержанию, поэтому застройщики составляют такие акты по своему усмотрению, часто нарушая права покупателей. Исправить пробел в законодательстве решила группа депутатов. Законопроект, конкретизирующий сроки и процедуру передачи застройщиком объекта долевого строительства, внесен в Госдуму. «Парламентская газета» разобралась в нюансах таких сделок.

#### *Обманывают по мелочам*

Депутаты предложили внести изменения в закон об участии в долевом строительстве, так как «отсутствие детальных процедур и требований передачи застройщиком участнику долевого строительства объекта недвижимости приводит к тому, что устранение разногласий между ними происходит в судебных инстанциях».

Соавтор законопроекта, зампред Комитета Госдумы по региональной политике и местному самоуправлению Михаил Матвеев подчеркнул, что многие моменты, связанные со сдачей жилья, сейчас находятся на усмотрении застройщиков.

«Законодательно не определено, кто и в какие сроки должен подписать акт передачи, что в нем должно быть указано, кто передает ключи. Из-за этого дольщики часто обманывают по мелочам, пусть и в обычных ситуациях, когда дом все-таки сдается. В Москве, например, много крупных застройщиков, которые привыкли все вопросы решать в свою пользу», — сообщил он в комментарии «Парламентской газете».

Кроме того, застройщики часто составляют односторонние передаточные акты, а значит, риск случайного разрушения объекта признается перешедшим к участнику долевого строительства и носит явный дискриминационный характер, указали законодатели в пояснительной записке. Также застройщик может долгое время не сообщать дольщику о составлении такого документа либо уклоняться от его передачи. Односторонние акты зачастую направляют по почте, и дольщики в течение долгого времени могут вообще не знать о его подписании и не иметь доступа на объект.

### *Лично и под расписку*

Депутаты предложили обязать застройщиков включать в передаточный акт основные проектные и фактические характеристики, жилые и нежилые площади, а также дату передачи объекта, количество комплектов ключей и перечень документов, необходимых для эксплуатации: паспортов на приборы учета и свидетельств об их поверке. А в случае отклонения объекта долевого строительства от требований технических регламентов или проектной документации указать параметры такого отклонения. Отказ одной стороны от включения в акт иной информации, предлагаемой другой стороной, в соответствии с законопроектом не допускается.

Кроме того, депутаты предложили обязать застройщика вручать дольщику сообщение о подписании одностороннего передаточного акта лично под расписку или направлять его заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении. В случае принятия закон может вступить в силу уже с 1 июня.

Эксперт комиссии Общественной палаты РФ по ЖКХ, строительству и дорогам Александр Евсеев сообщил, что приветствует любые уточнения, защищающие потребителя услуги при взаимодействии с застройщиком, который «имеет возможность манипулировать в условиях отсутствующего законодательства».

«Злоупотребления существуют, такие примеры есть. Застройщик сам составляет передаточный акт, а потребитель может только его подписать, а вписать то, что он хочет, уже не может. И если какие-то моменты его не устраивают, то приходится обращаться в суд, пытаться доказать правоту, а это отнимает время и ресурсы. Поэтому очень хорошо, если законодательно будут четко урегулированы все позиции, чтобы защитить права потребителей», — отметил он в комментарии «Парламентской газете».

### *Сложные отношения*

Попытки урегулировать процесс сдачи жилья в новостройках, чтобы и права покупателей защитить, и избавить застройщиков от судебных разбирательств, уже были. Так, законопроект, ограничивающий возможности для так называемого потребительского терроризма в отношении застройщика при сдаче жилья, разработал в прошлом году глава Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Пахомов. Документ предполагал введение обязательной досудебной работы по устранению выявленных недостатков жилья.

По словам Пахомова, нередко при сдаче дома собственники квартир получают СМС-сообщения от юридических фирм, которые предлагают свои услуги по взысканию сотен тысяч рублей от застройщика за недоделки. Как сообщил депутат «Парламентской газете», только в 2022 году застройщики выплатили 48 миллиардов рублей в адрес юридических компаний, занимающихся претензионной

работой. Однако этот законопроект так и остался на стадии экспертного обсуждения и внесен в Госдуму не был.

Соавтор нового законопроекта, депутат Михаил Матвеев признал, что тема дольщиков и застройщиков действительно достаточно сложная.

«Дольщиков можно разделить на две категории. Первая — это люди, улучшающие свои жилищные условия, которым реально необходимо жилье, и они очень трепетно ко всему относятся. А вторая — это инвесторы, которые вкладываются в недвижимость в расчете на последующий рост цен. И они больше настроены на зарабатывание денег. И складывается такое впечатление, что доля вторых все более увеличивается», — резюмировал депутат.

Источник: ПАРЛАМЕНТСКАЯ ГАЗЕТА

<https://www.pnp.ru/economics/zastroyshhikam-khotyat-ukazat-kogda-imenno-peredavat-klyuchi-ot-kvartiry.html>

## **На восстановление прав обманутых дольщиков выделят еще 58 млрд рублей**

Фонд развития территорий (ФРТ) заключил кредитные договоры на 58 млрд рублей, эти средства направят на восстановление прав обманутых дольщиков, сообщил в Госдуме глава Минстроя России Ирек Файзуллин.

"В настоящее время Фондом развития территорий заключены два кредитных договора на 58 млрд рублей, и данные средства тоже будут направлены на восстановление прав обманутых дольщиков", - сказал министр.

По его словам, в 2023 году в России были восстановлены права 56,3 тысячи участников долевого строительства.

В конце 2023 года вице-премьер Марат Хуснуллин отмечал, что общее количество дольщиков в стране, получивших помощь с 2019 года, превысило 206 тысяч человек.

Источник: ИНТЕРФАКС

<https://www.interfax.ru/russia/949919>

## **Застройщиков вновь освободили от неустойки**

**Мораторий на начисление неустойки застройщикам вернули российские власти. Постановлением правительства установлено, что запрет на "штрафы" для девелоперов будет действовать до конца нынешнего года.**

25 марта 2024

Мораторий вступает в силу со дня официального опубликования документа. Период с этого дня и до начала 2025 года не будет включаться в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве. При этом речь идет как о неустойке, которую должен платить застройщик, затянувший сроки строительства, так и о той, которую должен заплатить покупатель квартиры, просрочивший платеж девелоперу. В обычной ситуации они должны были бы вносить по одной трехсотой ставки рефинансирования за каждый день просрочки (при нынешней ключевой ставке в 16% это около 20% годовых).

Кроме того, в этот период не будут учитываться убытки от неисполнения сторонами договора обязательств. Дольщик не сможет взыскать с застройщика проценты за пользование его денежными средствами, если решит по существенным причинам расторгнуть договор (например, при задержке строительства на срок более двух месяцев, при серьезном браке в квартире и пр.). Невозможно будет потребовать с застройщика неустойку по закону о защите прав потребителя (как правило, это весьма существенные суммы).

Если дольщик успел предъявить застройщику требование о взыскании неустойки, штрафа или пени между двумя мораториями (предыдущий завершился 1 июля прошлого года), то компания может не платить эти средства до конца года.

Другие финансовые санкции в сфере долевого строительства, устанавливается документом, за период с июля 2023 года до конца декабря 2024 года, будут рассчитываться с учетом ставки ЦБ на 1 июля прошлого года - тогда она равнялась 7,5%.

Причем все эти правила будут действовать задним числом - то есть применяться и к договорам, которые были заключены до появления этого постановления.



Прошлый мораторий вкупе с особым порядком приемки квартир был введен в марте 2022 года для поддержки застройщиков в условиях санкций - власти опасались, что стройки затянутся из-за сложностей с поставками материалов. Такой порядок начисления пени и неустоек был не на стороне потребителя, отмечал ранее сопредседатель Союза потребителей России Анатолий Голов. При этом жалоб на плохое качество строительства поступает много. В этой сфере по-прежнему рынок продавца, а не покупателя.

Источник: РЕГНУМ

<https://rg.ru/2024/03/25/zastrojshchikov-vnov-osvobodili-ot-neustojki.html>

## **В Северной Осетии планируют решить проблемы обманутых дольщиков к 2026 году**

**По словам главы республики Сергея Меняйло, в регионе в настоящее время есть пять проблемных объектов**

Права обманутых дольщиков восстановят в Северной Осетии к 2026 году, сообщил глава республики Сергей Меняйло на пресс-конференции в ТАСС.

"Я думаю, что мы проблему (обманутых дольщиков - прим. ТАСС) в следующем году закроем", - сказал он.

По словам руководителя региона, всего в настоящее время в республике находятся пять проблемных объектов. Из них по двум решения уже приняты. Еще по одному проблемному объекту обманутым дольщикам выплатят компенсации, средства на эти цели предусмотрены в республиканском бюджете.

По другим объектам рассматриваются два пути решения в 2025 году. "Мы или выплатим компенсации дольщикам, либо находим застройщика, который за свой счет достроит и введет в эксплуатацию объекты, а мы ему предоставим пятно застройки в другом месте", - пояснил Меняйло. Он отметил, что на сегодняшний день главным является недопущение дальнейшего появления обманутых дольщиков. "Деньги дольщиков находятся на счету у банков, и застройщик делает все за свой счет. Поэтому те разрешения на строительство, которые мы дали, они гарантированно защищены. Точечного строительства в республике нет, и мы рассматриваем комплексное развитие территорий", - сказал глава республики.

Источник: ТАСС

<https://tass.ru/obschestvo/20200143>

## Недвижимость в розницу: как продать долю в квартире — советы юристов

19 марта 2024

Продажа доли в квартире сильно отличается от стандартной процедуры. Можно ли оформить договор купли-продажи без согласия всех собственников в 2024 году, нужно ли заверять его у нотариуса, что делать, если часть собственности принадлежит несовершеннолетнему родственнику, — в материале РИА Новости.

### *Что такое долевая собственность*

Долевая собственность — это имущество, одновременно принадлежащее нескольким людям, каждый из которых имеет право на свою часть. Доли могут быть любого размера.

"Доля — это юридический термин, у которого нет физического воплощения. К примеру, обладатель 1/2 доли в двухкомнатной квартире вовсе не является собственником одной из двух комнат. И если он хочет владеть и пользоваться одной комнатой по закону, ему необходимо сначала получить заключение о том, что выделить ее в отдельный объект технически возможно, только после этого можно оформить на нее право собственности", — отметил Станислав Галкин, директор агентства недвижимости "ОБМЕНКВАРТИР.РФ".

Иван Хоменко, магистр права Манчестерского университета, адвокат союза адвокатов "Сокол" прокомментировал: "Этот тип собственности подразумевает не только пропорциональное распределение ответственности за содержание такого имущества, но и пропорциональное извлечение выгоды от использования (как пример, сдача в аренду)".

Чаще всего понятие долевой собственности возникает при наследовании, приватизации, разделе имущества между бывшими супругами. Важно отличать долевую собственность от совместной, при которой нет определения долей.

"Понять, какой вид собственности у вас, очень легко: загляните в свидетельство о праве на квартиру/комнату, если там указано, к примеру, "1/2 в праве на квартиру", то долевая. Пользование таким имуществом осуществляется на основании соглашения, заключённого между всеми его владельцами. Чем больше собственников у объекта недвижимости, тем сложнее им бывает договориться, особенно когда планируется сделка купли-продажи", — уточнил Иван Хоменко.

## *Как определить долю*

Долю можно установить на основании закона, независимо от желания и воли сторон. Например, размер долей жилплощади наследников определяется волей наследодателя или законодательством.

Можно также сделать это по соглашению всех владельцев имущества. В такой ситуации при покупке квартиры будущие собственники заранее определяют, кому и какая часть будет принадлежать. Самый часто встречающийся пример: приобретение недвижимости в долевую собственность супругов (по 1/2 доли каждому). Либо когда муж и жена при составлении соглашения о разделе совместно нажитого имущества сами договариваются о размере долей.

Станислав Галкин пояснил: "Бывают ситуации, в которых определить доли бывает не просто даже опытным специалистам по недвижимости. Например, когда происходит наделение долями детей после использования средств материнского капитала. Сложность в том, что в законе не прописано, какого размера доля должна быть в таком случае выделена. Соответственно, приходится руководствоваться пожеланиями членов семьи и различными подзаконными актами, а также решениями судов по аналогичным вопросам".

Если один совладелец имущества за свой счет улучшает совместную собственность, то он имеет право на увеличение своей доли в общем имуществе. При этом обязательно, чтобы эти улучшения были неотделимы от недвижимости. Оксана Васильева, кандидат юридических наук, доцент департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при Правительстве РФ, приводит такой пример. Если владелец доли (50%) в квартире заменил за свой счет во всех комнатах старые деревянные окна на новые пластиковые, а потом застеклил балкон, то он имеет право на увеличение своей части, условно говоря, до 55%. Если же улучшения можно отделить, то они "возвращаются" в собственность того лица, которое производило улучшение, без увеличения доли в совместном имуществе.

Если доли участников долевой собственности не могут быть определены на основании закона и не установлены соглашением всех ее участников, они считаются равными, отмечают эксперты.

Встречаются случаи, когда недвижимое имущество находится в собственности нескольких лиц (не супругов) без указания долей.

"Раньше довольно часто нотариусы выдавали свидетельства о вступлении в наследство без определения долей. Рекомендуем собственникам в таких случаях обратиться к нотариусу с целью заключения соглашения о распределении. Без него собственник не сможет подарить/продать часть", — предупредила Татьяна Трофименко, ведущий юрист Европейской юридической службы.

## *Варианты продажи*

По словам генерального директора юридической компании "Юрист UR365" Кирилла Радюка, владельцы могут продать долевое имущество совместно или по отдельности. В первом случае собственники производят отчуждение имущества конкретному лицу с оформлением договора купли-продажи. Если покупателем будет одно лицо, то документ нотариального удостоверения не требуется. Если продает лишь один из участников долевой собственности, то он обязан сначала предложить купить свою долю другим участникам. Это называется преимущественным правом покупки.

“Важно учитывать, что площадь жилого помещения, приходящаяся на долю каждого из собственников, в результате совершенной сделки не должна составить менее 6 квадратных метров общей площади такого помещения. Сделки, заключенные с нарушением этого правила, являются ничтожными”, - поясняет Сергей Гебель, генеральный директор юридической компании "Гебель и партнеры".

## *Доля ребенка*

При продаже квартиры, в которой имеют доли дети, необходимо получить согласие органов опеки и попечительства. При этом обязательно выделить доли несовершеннолетним в другом жилом помещении, они не должны быть меньше тех, которые были в продаваемой квартире.

"Орган опеки может отказать в выдаче разрешения на сделку. Это можно оспорить в суде. В исковом заявлении можно указать, что вы желаете приобрести квартиру большей площади или расположенную в лучшем районе, с более удобной инфраструктурой, а орган опеки вам препятствует. Но нужно понимать, что если родители решили продать обустроенную трехкомнатную квартиру и купить вместо нее малоприспособленный для жизни деревенский домик, то шанс оспорить отказ органа опеки будет небольшим", — отметила Наталья Пшеничникова, старший преподаватель кафедры гражданского права и процесса университета "Синергия".  
Полдоли, две доли, три доли

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат обязательному нотариальному удостоверению, за исключением прямо предусмотренных законом случаев.

“Так, нотариус не нужен, если все участники долевой собственности отчуждают свои доли в рамках одной сделки. Также нотариальное заверение не обязательно при продаже доли в рамках программы реновации жилищного фонда в Москве, либо при изъятии квартиры для государственных и муниципальных нужд”, - комментирует Сергей Гебель.

Несмотря на то, что участие нотариуса в указанных случаях не обязательно, при желании сделку все равно можно провести с его помощью. Это обезопасит ее и сделает менее рискованной.

"Процедура проведения сделки по купле-продаже доли не зависит от ее размера. Неважно, будет это 1/2 или 1/100, действовать надо одинаково", — отметил Петр Гусятников, старший управляющий партнер юридической компании "PG Partners".

Как рассказал эксперт рынка недвижимости Академии управления финансами и инвестициями Алексей Кричевский, пять - десять лет назад часто встречались случаи, когда в квартирах продавались доли в размере 1/100 ради прописки покупателя. Но в дальнейшем долевая собственность, особенно когда у жилья много хозяев, серьезно затрудняет продажу – этот фактор не только ее замедляет, но и вынуждает идти на серьезную скидку, которая может достигать до 30% от реальной рыночной стоимости.

### *Порядок продажи*

Первое, что необходимо сделать перед продажей доли, — уведомить каждого собственника квартиры. Далее получить от них отказ от преимущественного права покупки либо дождаться, пока истечет один месяц с момента получения ими уведомления, и проводить сделку.

### *Уведомление собственников*

Если квартира находится в общей долевой собственности, то при продаже долей у совладельцев есть преимущественное право покупки (ст. 250 ГК РФ) на условиях предложения стороннему покупателю.

Таисия Дейнега, юрист по сделкам с недвижимостью и автор курса юридической грамотности для риэлторов, делится нюансами: уведомления можно разослать через нотариуса. Если продается доля в нежилом помещении и собственников более 20, то уведомить остальных можно через сайт Росреестра.

Татьяна Трофименко рассказывает о том, с какими сложностями могут столкнуться собственники при уведомлении совладельцев:

невозможность найти других дольщиков, нет информации о месте их проживания, пребывания;

другими дольщиками являются несовершеннолетние дети, нотариус требует ответ от местной опеки;

наследник намерен продать свою долю, но другие наследники до сих пор не оформили на себя право собственности.

В таких ситуациях владельцы иногда идут в обход закона и заключают договор дарения, при котором нет необходимости уведомлять других дольщиков. Это

чревато последствиями как для продавца, так и для покупателя. По ст. 170 ГК РФ подобная сделка может быть признана недействительной. Константин Ташлыков, руководитель сервиса "Контур.Реестро", объяснил, как правильно провести процедуру уведомления:

1. Лучше всего отправлять специальную телеграмму. В этом случае на почте могут выдать копию. Также можно передать документ лично в руки и взять расписку о получении, чтобы доказать, что все дольщики получили уведомления.

2. В уведомлении нужно прописать: стоимость доли, срок заключения договора, способ передачи денег, кто сохранит право пользования, в какие сроки нужно подписать акт приема. Если не указать одно из условий, дольщики могут воспользоваться этим, чтобы помешать продаже. Например, согласиться на сделку с невыполнимыми условиями.

3. Чтобы не ждать месяц, продавец может попросить дольщиков написать отказ от покупки. Но если один из них младше 18 лет, он не может принять решение самостоятельно. В этом случае отказ нужно согласовать с органами опеки и попечительства.

Если отношения между сособственниками были напряженными и преимущественное право оказалось нарушено, то согласно статье 250 ГК РФ любой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев обратиться в суд с требованием перевести на него права и обязанности покупателя, уточняет эксперт.

Если дольщики откажутся от выкупа, владелец части может продать ее третьему лицу. Но для покупателя всегда есть риск оспаривания сделки, поэтому, приобретая долю в квартире, нужно обязательно запросить сведения об обременении и судебных спорах, ознакомиться с документом основания, добавляет Давид Тарановский.

### *Поиск покупателя*

Собственник может разместить объявление о продаже на любых торговых интернет-площадках, либо заключить договор с агентством недвижимости или частным риэлтором.

"Продажа доли в квартире — достаточно распространенное явление, на специализированных сайтах множество таких объявлений. Обычно они продаются с дисконтом. Анализ показывает, что стоимость одного квадратного метра, приходящегося на долю, меньше стоимости квадратного метра в подобной квартире в среднем на 30%", — рассказал Сергей Волосников, руководитель департамента "Оценки и финансово-экономической экспертизы" АНО "Национальное экспертное бюро".

### *Подготовка документов*

Такие документы необходимо предоставить для совершения сделки:

паспорта продавца и покупателя;

документы, подтверждающие право на долю продавца;

письменный отказ остальных совладельцев или документы, подтверждающие, что с момента их извещения прошло более месяца;

выписка из ЕГРН при продаже недвижимости.

### *Составление договора*

Сергей Гебель поясняет, что в договоре нужно указать информацию о каждой стороне сделки (ФИО, паспортные данные, адрес регистрации), описание предмета - то есть доли в квартире или жилом доме, идентифицирующие признаки самого объекта недвижимости (кадастровый номер, адрес, общая площадь), цену договора.

Кроме этого, в договоре следует отразить сведения о правоустанавливающих документах и о наличии или отсутствии ограничений и прав третьих лиц на объект недвижимости.

Недвижимость передается продавцом и принимается покупателем по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

### *Нотариальное заверение договора*

Как было отмечено ранее, по общему правилу, сделка об отчуждении доли в праве общей собственности подлежит нотариальному удостоверению. По словам Сергея Гебеля, сделка может быть удостоверена двумя и более нотариусами, если в ее совершении участвуют два и более лица без их совместного присутствия. В таком случае хотя бы один из нотариусов должен осуществлять свою деятельность в регионе по месту нахождения объекта недвижимости.

В соответствии с законом № 588-ФЗ "О внесении изменений в Основы законодательства Российской Федерации о нотариате", с 1 октября 2023 года нотариусы взимают за свои услуги единый нотариальный тариф. Ранее сумма состояла из госпошлины и платы за услуги правового и технического характера (УПТХ), теперь — из федерального (аналога госпошлины) и регионального тарифов (по сути, оплаты УПТХ), который рассчитывается для каждого региона отдельно с учетом прожиточного минимума.

Для процедуры нотариус запрашивает выписки из ЕГРН об объекте, а также сведения из реестра о дееспособности сторон. Стороны могут самостоятельно подготовить договор, но нотариусы неохотно соглашаются проводить такие



сделки. Поэтому лучше, когда текст документа составляет сам нотариус, отметила Таисия Дейнега.

По общему правилу, если стороны не возражают, после удостоверения договора нотариус направляет в Росреестр заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы.

### *Регистрация сделки*

В Росреестр необходимо подавать следующие документы:

паспорта продавца и покупателя;

нотариально заверенный договор купли-продажи на долю;

письменные отказы совладельцев от права преимущественной покупки или доказательства, что они были уведомлены о желании продавца расстаться с долей;

выписку из ЕГРН, подтверждающую право собственности на долю.

Оплата налогов

"Если продается доля в недвижимости, которой продавец владеет более трех лет, то НДФЛ платить не нужно. Если же срок меньше, то придется оплатить налог в размере 13%", — отмечает Оксана Васильева.

### *Частные случаи*

В некоторых случаях процесс продажи доли затруднен. Например, если это часть квартиры-студии или коммуналки.

"Такие предложения регулярно можно увидеть в Санкт-Петербурге и реже в Москве. Сама переделка логична: если есть комната достаточной площади для выделения в ней помещений под санузел и кухонный уголок, рядом проходят коммуникации, то можно попытаться устроить отдельную студию со входом из общего коридора. Но это не всегда возможно из-за запрета на размещение "мокрых" зон над жилой площадью, отсутствия в большинстве случаев вытяжки, — отметила Юлия Грызенкова, доцент кафедры ипотечного жилищного кредитования и финансовых инструментов рынка недвижимости Финансового университета при Правительстве России. — При купле-продаже такой доли нужно обращать внимание на законность размещения коммуникаций и подтверждать согласие соседей на использование общего имущества (коммуникации, коридор), что часто бывает затруднительным. Это влияет на цену, и поэтому такие студии стоят дешевле, чем их аналоги, изначально спроектированные в данном формате".  
Квартира в ипотеке

Продать квартиру, которая находится в залоге у банка, можно двумя способами: досрочно погасить ипотеку, либо произвести смену плательщика кредита на покупателя (финансовая организация при этом должна будет принять участие в оформлении договора купли-продажи).

При продаже доли сначала потребуется погасить ипотеку, поскольку банки неохотно идут на изменения в кредитных договорах.

Определить доли в ипотечной квартире не всегда просто. Это, в основном, актуально при разводе. Самый простой вариант – заключить брачный договор и прописать этот вопрос в нем. Если такого документа нет, доля в квартире соразмерна части первого взноса. Если вклад равный, то и доли можно оставить равными. Кроме этого, долги по ипотечному кредиту должны быть соразмерны долям бывших супругов в этой квартире. Если, например, одному принадлежит 70% от всего помещения, то ему придется уплачивать 70% от всего кредита.

### *При нахождении в браке*

Если не заключен брачный договор о разделе долей, то имущество, приобретенное в браке, считается общим. Общая собственность супругов может быть разделена между ними по соглашению, заверенному нотариально.

Использование права преимущественной покупки

Право преимущественной покупки работает только при продаже. Если собственник намерен подарить свою долю, обязанности уведомлять других владельцев у него нет.

"Преимущественное право реализуется при продаже или ином возмездном отчуждении имущества (мена, отступное и другое). Если сособственник решит подарить свою долю лицу, которое не является участником долевой собственности, то преимущественное право покупки не действует. Однако если сделка была совершена под прикрытием с целью лишить долевого сособственника преимущественного права, то такую сделку можно оспорить как притворную", — отметила Вероника Величко, руководитель практики недвижимости и строительства ЮФ "Авелан".

Если доля продается принудительно (на торгах), то право преимущественной покупки все равно остается у других собственников, и им обязаны предложить выкупить реализуемую часть.

### *Два собственника согласились купить долю*

В случае когда несколько собственников изъявили желание приобрести долю, право выбора покупателя принадлежит продавцу, подчеркнула Анастасия

Алексеева, юрист, соучредитель национальной ассоциации профессиональных медиаторов "Паритет".

Если два совладельца общей собственности решают совместно приобрести долю, они могут заключить между собой соглашение и определить, сколько процентов от нее отходит каждому из них.

Если такое соглашение не заключено, то при определении долей стоит исходить из процентного соотношения денежных средств каждого при покупке.

Что важно учесть при купле-продаже доли

Для продажи части совместного имущества изначально надо определиться с долями владельцев. Это можно сделать путем заключения соглашения или обращения в суд. Рыночная стоимость доли будет ниже, чем пропорциональное выражение ее в рыночной стоимости квартиры, так как владелец части помещения ущемлен в правах и комфорте. Поэтому долевым собственникам лучше договориться о продаже квартиры целиком и уже потом поделить деньги.

*Изменения в 2024 году*

В 2024 году, по словам Сергея Гебеля, существенных изменений в условиях и процедуре совершения сделки об отчуждении доли в праве общей собственности не предвидится.

Источник: РИА НОВОСТИ

<https://ria.ru/20240319/dolya-1760776259.html>