

Приобретение доли в праве собственности на квартиру

Лейба А., юрист

Большая редкость в настоящее время, когда жилое помещение принадлежит только одному лицу. В большинстве случаев жилье находится в долевой собственности. Долевая собственность может образоваться при передаче квартиры в результате приватизации в собственность нескольких лиц, при оформлении договора купли-продажи на несколько собственников и т.д.

Согласно п. 1 ст. 250 Гражданского кодекса 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.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трех месяцев потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Условия продажи доли

Как бы ни образовалась долевая собственность, в любом случае у продавца должны быть правоустанавливающие документы на долю.

Если право на долю зарегистрировано в ЕГРП, то в свидетельстве (обычно на обороте) указываются полностью фамилии, имена, отчества и принадлежащие остальным собственникам доли в праве. Эти записи заверяются дополнительной подписью регистратора и скрепляются печатью.

Продажа квартиры производится в большинстве случаев всеми долевыми собственниками сразу (одновременно), хотя иногда долю продает один собственник. Поэтому следует учитывать следующее: если вы приобретаете долю в квартире по договору купли-продажи, вам необходимо удостовериться в соблюдении права преимущественной покупки доли другими долевыми собственниками (ст. 250 ГК РФ). В этом вам помогут свидетельства нотариальной конторы о передаче извещения продавца о продаже доли остальным собственникам (наиболее распространенный вариант). После передачи извещения продавца должен пройти один месяц, только после этого можно идти в Росреестр.

Другой вариант — письменные заявления остальных собственников об отказе от права преимущественной покупки, заверенные нотариально.

Важно: следует учитывать, что когда речь идет о продаже долей в праве собственности (1/2, 1/3 и т.д.), имеются в виду так называемые идеальные доли, а не комнаты, если например, квартира двух- или трехкомнатная.

Если соглашение о порядке пользования квартирой, заключенное добровольно между сособственниками, или судебное решение об определении порядка пользования жилым помещением (в соответствии с долями) отсутствуют, то считается, что доля в праве собственности не выделена в натуре. Но даже если такое соглашение или решение суда имеется, потребуется их пересмотр при появлении нового собственника доли.

Поэтому, если доля вам нужна только для прописки на приобретаемой жилплощади – проблем не будет. Но если вы собираетесь вселяться в квартиру – имейте в виду вышеизложенное.

Прикрытие договора купли-продажи доли дарением

В случае отчуждения доли в праве на основании безвозмездной сделки (например, дарения) не требуется согласия остальных собственников, поскольку право преимущественной покупки должно быть соблюдено только для возмездной сделки.

Как показывает практика, очень часто продажа доли прикрывается договором дарения доли в праве собственности, т. е. представляет собой скрытую продажу доли (притворную сделку). Поэтому в таких случаях следует быть готовым к тому, что такой договор может быть признан недействительным на основании ст. 170 ГК РФ.

Важно: при покупке доли в праве собственности оформляйте только договор купли-продажи, а не договор дарения. Не поддавайтесь на уговоры продавца о необходимости скорейшего оформления (ведь при дарении не надо ждать целый месяц на отказ от преимущественного права остальных участников долевой собственности).

Кроме того, в случае дарения вы не будете иметь права на имущественный налоговый вычет, предоставляемый при покупке жилья (если вы им еще не воспользовались), даже если «продавец» предоставит вам расписку в получении от вас денежных средств.

Материнский капитал и доли в праве собственности

Средства материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий также могут направляться на приобретение долей, однако в ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» вы ничего по этому поводу не найдете.

Отмечу, что в связи с многочисленными отказами управлений Пенсионного фонда направлять средства материнского капитала на погашение долга по кредитным договорам, деньги по которым выданы на приобретение доли в праве собственности на жилое помещение, некоторые суды признают такие отказы неправомерными.

Так, в Определении судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 18.01.2011 года по делу № 33- 194/2011 суд указал, что покупка 1/3 доли в праве собственности на квартиру рассматривается как способ улучшения жилищных условий, если до этого жилья не было ни у покупателя, ни у членов его семьи, и, кроме того, в Федеральном законе № 256-ФЗ отсутствует запрет на приобретение доли в жилом помещении.

Однако учтите, что чем меньше доля в праве, тем меньше шансов на судебную защиту. Например, 1/10 доли в праве уже не признается судами улучшением жилищных условий в смысле Федерального закона № 256-ФЗ.

Итог

После того, как подходящая квартира найдена, покупателя, как показывает практика, уже не остановить. Этому способствуют также низкая цена квартиры, сделанный в ней ремонт, удачное расположение квартиры и многие другие факторы. В результате потенциальный покупатель жилья теряет бдительность, что на руку мошенникам.

К сожалению, какой-либо единой подробной инструкции о том, как самостоятельно приобрести жилое помещение, нет да и быть не может. Но тот, кто предупрежден, – вооружен. Уделяйте проверке документов на квартиру больше времени, не полагайтесь на работников Росреестра, тем более что с 1 марта 2013 г. государственная регистрация договоров купли-продажи жилых помещений больше не осуществляется, регистрируется только право собственности. Соответственно, на самом договоре купли-продажи штамп Росреестра о регистрации договора будет отсутствовать.

Не надейтесь на добросовестность продавца при заключении сделки, попросите у него сделать для вас копии правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на покупаемую квартиру. Это поможет вам в спокойной обстановке (самому или с помощью специалиста) оценить риски, связанные с покупкой. Но в любом случае вам обязательно надо удостовериться, что имеются подлинники документов на квартиру.

Необходимо также обязательно убедиться и в дееспособности продавца, особенно если он находится в пожилом возрасте. Для этого продавцу надо показать справку о том, что он не состоит на учете в психоневрологическом диспансере (у психотерапевта) по месту жительства.

Если вы не уверены в своих знаниях и опыте, лучше поручите такую работу специалисту – оформите сделку купли-продажи у нотариуса или отдайте документы на проверку квалифицированному юристу. Знайте, что нотариусу законом предоставлено право сдавать документы в Росреестр без вашего участия. Лучше немного потратиться вначале, чем потом долго отстаивать свои права на купленную квартиру. А в худшем случае можно остаться и без денег, и без квартиры.

Не лишне также воспользоваться услугой по страхованию риска утраты права на жилье (так называемое титульное страхование), что предусмотрено ст. 929 ГК РФ. Правда, этот вид страхования у нас в стране не очень-то распространен.