****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**Сделки с долевым имуществом**

**Актуальный вопрос многих собственников – как продать недвижимость, разделенную на доли. Совершение сделок с так называемым долевым имуществом требует соблюдения нескольких существенных условий.**

**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.**

**Поэтому продавец доли должен уведомить всех остальных дольщиков о продаже своей части имущества посторонним лицам. Сообщить об этом можно двумя способами: направить всем дольщикам письмо с уведомлением и указанием цены продажи и других условий, на которых продает её, или разместить объявление на сайте Росреестра с помощью сервиса «Личный кабинет». Для доступа в «Личный кабинет» Росреестра нужно иметь официальную регистрацию на едином портале государственных услуг. Однако, уведомить через сайт Росреестра можно только дольщиков, владеющих нежилой недвижимостью, земельными участками и если количество дольщиков превышает 20. Таким образом, владельцев жилых помещений, например комнат в коммунальной квартире, извещать нужно только в письменном виде.**

**Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу по цене, указанной в уведомлениях. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.**

**Часто встречаются такие ситуации, когда продавец доли, не получив письменного ответа от других совладельцев и не дождавшись месячного срока, отведенного для получения ответа, обращается в Росреестр для регистрации сделки по продаже имущества. В данном случае государственные регистраторы Росреестра при проведении правовой экспертизы поступивших документов примут решение о приостановлении государственной регистрации перехода права долевой собственности до истечения месячного срока со дня извещения о продаже доли.**

**Для того, чтобы оформление сделки не затянулось, владельцам долевой собственности нужно помнить об этом, соблюдать необходимые сроки и рекомендации специалистов Росреестра.**

**Обращаем внимание на один нюанс. Если все дольщики согласны единовременно продать свою долю одному покупателю, то уведомлять дольщиков о сделке не требуется ввиду их единогласного согласия.**

**Кроме того, 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 требуют обязательного нотариального удостоверения.**