

Консультує столична юстиція: Як вберегтись від шахраїв під час продажу нерухомості. Продаж частки в спільній частковій власності

Найбільша кількість афер фіксуються саме у сфері нерухомості. Відтак, потрібно бути добре обізнаними у своїх правах, щоб шахраї не зуміли захопити Ваше майно. Особливо, якщо квартира чи інша нерухомість знаходиться у спільній власності.

Власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є **спільною частковою власністю** (частина 1 статті 356 ЦК України) (далі – Кодекс).

У разі продажу частки у праві спільної часткової власності, **співвласник має переважне право перед іншими особами на її купівлю за оголошеною для продажу ціною та інших рівних умовах**. Продавець частки у праві спільної часткової власності зобов'язаний письмово повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови на яких він її продає (відповідно до частин першої та другої статті 362 Кодексу)

Підпунктом 5.2 пункту 5 глави 1 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 22 лютого 2012 року № 296/5 (далі – Порядок) передбачено, що доказом повідомлення учасників спільної часткової власності про подальший продаж частки в спільному майні є або свідоцтво, видане нотаріусом, про передачу їм заяви продавця або заява учасників спільної часткової власності про відмову від здійснення права переважної купівлі частки майна, що продається (із зазначенням ціни та інших умов, на яких продається ця частка). **Справжність підпису на заяві має бути засвідчена нотаріально.**

Надалі, якщо інші співвласники відмовилися скористатися своїм переважним правом купівлі, чи не здійснюють цього права щодо нерухомого майна протягом одного місяця, а щодо рухомого майна - протягом десяти днів від дня отримання ними повідомлення, продавець має право продати свою частку іншій особі (абзац другий частини другої статті 362 Кодексу).

Заява учасника спільної часткової власності про відмову від права переважної купівлі, або його фактична відмова, якщо він протягом встановленого строку не здійснив свого права на переважну купівлю, дійсна протягом трьох місяців.

Тому, маючи намір продати свою частку, співвласник повинен письмово запропонувати купити її іншим співвласникам, і тільки після їх письмової відмови або якщо вони не скористалися своїм правом протягом зазначених вище строків, у нього з'являється право продати свою частку третім особам.

Продавець не можете продати свою частку іншим особам за ціною нижчою ніж було запропоновано співвласникам.

Посвідчення договору купівлі-продажу також можливо в тому випадку коли співвласник або співвласники нерухомого майна з'являться до нотаріуса в день оформлення договору та особисто підтвердять про їх відмову від переважної купівлі відчужуваної нерухомості.

У випадку, якщо бажання придбати частку у праві спільної часткової власності виявили кілька співвласників, продавець має право вибору покупця.

Передача співвласником свого переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності іншій особі не допускається.

У разі порушення права співвласників на переважну купівлю частки, будь-який із них може звернутися за його захистом до суду з позовом про переведення на позивача прав набувача за спірним договором купівлі-продажу відчужуваної частки. При цьому власник, який пред'явив відповідний позов, повинен порушувати питання про перевід на нього прав набувача з внесенням до суду сплачених останнім грошей та інших понесених ним витрат, а також з прийняттям на себе всіх інших зобов'язань набувача а не про визнання недійсним правочину з відчуження частки сторонній особі. У випадку задоволення позову суд виносить рішення про заміну набувача позивачем з видачею йому виконавчого документа і врученням набувачеві внесених для нього грошей. До таких вимог застосовується позовна давність в один рік.

14 київська державна нотаріальна контора