Продажа доли в квартире

Порядок действий, извещение совладельцев, нотариат и налоги

Василий Блюмберг · эксперт по недвижимости · 15 лет практики · 300+ сделок

1. Подготовка

01 Свежая выписка ЕГРН: подтвердить размер доли, отсутствие арестов, запретов и обременений.

02 Документы-основания: договор купли-продажи, приватизация, наследство, свидетельство о праве.

03 Проверить, не выделена ли доля ребёнку — при доле несовершеннолетнего нужно разрешение органов опеки.

04 Определить рыночную цену доли по реальным сделкам: доля обычно стоит на 10–20% дешевле пропорциональной части квартиры.

2. Извещение совладельцев (ст. 250 ГК РФ)

05 Уведомить остальных собственников о продаже с указанием цены и условий — преимущественное право покупки.

06 Извещение — письменно и с подтверждением: нотариальное удостоверение либо вручение под расписку.

07 Ждать отказа или истечения срока: 30 дней для недвижимости, если иной срок не установлен.

08 Продажа в обход преимущественного права — основание оспорить сделку и перевести права на совладельца.

3. Сделка и нотариат

09 Договор купли-продажи доли удостоверяется нотариально — это обязательное требование закона.

10 Нотариус проверяет дееспособность сторон, право собственности, отсутствие обременений и соблюдение ст. 250.

11 Расчёты — только через аккредитив, сейфовую ячейку или эскроу; передача наличных «в руки» недопустима.

12 После регистрации перехода права получить выписку ЕГРН на нового собственника.

4. Деньги и риски

13 Налог: продажа доли до истечения минимального срока владения (5 лет, в отдельных случаях 3) — 13% с дохода.

14 Уменьшить налог можно вычетом или расходами на приобретение доли — фиксировать цены в договоре честно.

15 Покупатели доли — отдельная категория: часть из них идёт в суд оспаривать. Проверять и покупателя тоже.

16 Если совладельцы против: возможен иск о выделе доли в натуре или о принудительном выкупе — решается в суде.

17 Не подписывать предварительный договор, пока не проведено извещение совладельцев и проверка объекта.

Скачано с сайта vb-realty.ru. Планируете продать долю — бесплатная консультация: +7 (925) 253 33 75 · Telegram @VasiliyBlyumberg