

Новое в регулировании



Новые требования к оформлению отчуждения доли в объекте недвижимости

Об июня 2016 года были опубликованы и вступили в силу изменения в Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Гражданский кодекс РФ в части положений о сделках по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество.

В результате реформы существенно изменились требования к форме и порядку совершения сделок по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, а именно:

1. Требование об обязательном нотариальном удостоверении сделок в отношении долей в праве общей собственности на недвижимое имущество распространяется не только на заключение договоров купли-продажи, но и на иные способы отчуждения долей в пользу третьих лиц. При этом законодателем специально урегулирован вопрос о том, что требование о нотариальной форме сделки распространяется и на случаи, когда все участники долевой собственности отчуждают свои доли одновременно по одной сделке.

Не требуется соблюдение нотариальной формы при совершении сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда.

2. Для обеспечения реализации права преимущественной покупки собственниками законом императивно урегулирован вопрос о форме и порядке уведомления остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу, а именно:

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Мария Оболенская
Помощник юриста практики по недвижимости и инвестициям
моб.тел.: +7(905) 266-07-85
тел.: +7(812) 602-02-25
✉ maria.obolenskaya@kachkin.ru

- уведомление должно быть с соблюдением обязательной письменной формы и должно содержать цену и иные условия продажи доли (при этом не только существенные условия, но и все остальные условия);
- установлен запрет на совершение сделки по продаже доли постороннему лицу ранее, чем по истечении месяца со дня письменного извещения продавцом остальных участников долевой собственности, при отсутствии документов, подтверждающих отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли.

Необходимо отметить, что аналогичные правила содержатся в статье 42 закона РФ от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», который вступает в силу с 1 января 2017 года, однако это никак не повлияло на решение законодателя о принятии специального закона об этом.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.