

Материал в СМИ согласно Плану работы по взаимодействию со СМИ на апрель 2020 года.

Форма соглашения о перераспределении (изменении размера) долей в праве общей долевой собственности

Согласно п. 3 ст. 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена.

Если нотариальное удостоверение сделки является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (п. 3 ст. 163 ГК РФ).

В силу ч. 1 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (кроме случая, предусмотренного частью девятой статьи 7.3 указанного Закона), а также договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.

Согласно п. 2 ст. 209 ГК РФ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В связи с вышеизложенным считаем, что соглашение о перераспределении (изменении размера) долей в праве общей долевой собственности, в результате которого не изменяется состав участников общей долевой собственности, то есть не происходит отчуждение долей (переход права), не должно рассматриваться как сделка по отчуждению доли в праве и не требует, соответственно, нотариального удостоверения.

При этом, в отдельных аналогичных случаях сделки по изменению долей требуют нотариального оформления.

Так, если в соглашении о разделе наследственного имущества, заключенном после принятия наследства и выдачи свидетельства о праве на наследство, наследники перераспределяют принадлежащие им (согласно свидетельства о наследстве) доли в праве собственности на наследуемое имущество таким образом, что каждый (один) из них становится единоличным собственником одного из наследуемых объектов недвижимости, то есть на основании такого соглашения о разделе наследственного имущества изменяется вид права, состав правообладателей объектов недвижимости и, поскольку право общей долевой стоимости у наследников уже возникло, совершается, по сути, мена долей в праве общей долевой собственности на объекты недвижимости – сделка по отчуждению долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество в понимании ст. 218 ГК РФ, такое соглашение о разделе наследственного имущества подлежит нотариальному удостоверению.

Начальник отдела
регистрации объектов недвижимости
нежилого назначения и ипотеки

Т.М. Никитюк

03.04.2020