

Общедолевая собственность. Наши специалисты помогут вам решить все вопросы.
Звоните: 8(846) 990-91-53

Если объект недвижимости принадлежит двум или более собственникам, говорят о владении

в
долевой
собственности

.
Причем
каждый
собственник
имеет
не
только
право
на
то

,
чтобы
проживать
или
получать
доход
с
данной
[квартиры](#)
или
дома

,
но
и
обязан
принимать
участие
в
расходах
на
содержание
этого
объекта
недвижимости

.
Доля

каждого
из
владельцев
может
выражаться
либо
дробью
,
либо
процентами
.

Если несколько владельцев живут одной семьей, имея общий бюджет, говорят о совместном владении недвижимостью. Собственно доленое владение появляется тогда, когда каждый владелец ведет собственное хозяйство и имеет свой собственный семейный бюджет. Долевое владение рождается в результате купли-продажи, подарка или наследования, когда новых владельцев оказывается несколько. Другой путь рождения долевой собственности – это раздел имущества между супругами, до сих пор имевшими недвижимость в совместном владении.

Как правило, владение в долевой собственности тяготит каждую из сторон, так как постоянно создает проблемы. О возможных спорах мы поговорим чуть позже, пока же уточним, что каждый из долевых владельцев имеет право на то, чтобы продать свою долю недвижимости, либо на то, чтобы купить долю партнера. Если интересы обеих сторон совпадают, они имеют право решить свою жилищную проблему на договорной основе.

Если же две стороны не могут между собой договориться, один владелец может

захотеть продать свою долю. Вот здесь возникает серьезное препятствие в виде преимущественного права выкупа этой доли второй стороной. То есть, тот владелец, который решил продать свою долю недвижимости, обязан уведомить вторую сторону о своем желании. Здесь еще имеется один важный нюанс, сделать это необходимо в присутствии нотариуса либо в письменном виде.

Понятно, что если оба владельца находятся по разные стороны баррикад, одна сторона не слишком жаждет ставить вторую сторону в известность о своем решении, а другая сторона не слишком спешит соглашаться на выставленные условия. Если вражду прекратить не удастся, необходимо выслать извещение о продаже по почте с уведомлением, чтобы иметь в дальнейшем возможность подтвердить в суде, что второму владельцу было предложено выкупить долю недвижимости по указанной цене.

Кстати, вопрос о цене тоже может стать камнем преткновения. Если второму владельцу доля недвижимости предлагалась по одной цене, а, в конце концов, была продана по другой, меньшей цене, возникает прецедент, благодаря которому обиженный совладелец имеет право обратиться в суд для восстановления своих прав. Кроме того, закон определяет временной промежуток, который дается на размышление второй стороне – это календарный месяц. Только по истечении месяца со дня получения извещения о продаже можно считать, что вторая сторона решила не реализовывать свое преимущественное право.

Однако если цена изменилась в сторону снижения, необходимо отправить новое извещение, и снова ожидать целый месяц. Если же доля недвижимости была продана третьей стороне, и в ходе продажи были допущены нарушения преимущественного

права, совладелец имеет полное право обратиться с иском в суд. Правда, и он не может раздумывать вечно. Три месяца и не больше – столько должно пройти со дня продажи, чтобы иск был принят к рассмотрению.

Бывает и так, что один [частный дом](#) разделен на две половины, каждая из которых имеет отдельный вход. И в каждой половине живет отдельная семья. Возможно, недвижимость досталась родственникам по наследству или другим путем. Как бы то ни было, обе стороны имеют право избавиться от совместного владения, оформив законным путем свои собственные отдельные документы. В таком случае каждый из бывших долевых владельцев становится полноправным хозяином своей половины недвижимости и уже не обязан прислушиваться к мнению соседей по поводу продажи, обмена или других действий со своей собственностью.