**Как продать долю в квартире постороннему лицу?**

Вы имеете квартиру в долевой собственности и хотите продать свою долю постороннему лицу? А может быть Ваш сособственник по квартире собирается продать свою долю? Тогда Вам полезно будет узнать следующее:

Любой участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением правил, установленных Гражданским кодексом Российской Федерации.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу одним из собственников остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях (п. 1 ст. 250 Гражданского кодекса РФ).

Поэтому перед тем, как продать долю в праве общей собственности на квартиру, продавец обязан уведомить иных участников долевой собственности о продаже своей доли.

Известить остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю можно самостоятельно или через нотариуса. Извещение составляется в письменной форме, в нем указываются цена и иные условия продажи.

Если остальные сособственники не приобретут продаваемую долю в течение одного месяца со дня извещения либо в письменной форме откажутся от своего преимущественного права покупки, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Обратите внимание, что, если одним из сособственников является несовершеннолетний ребенок, отказ от права преимущественной покупки допустим только с согласия органов опеки*.*

Договор купли-продажи доли в праве на недвижимость необходимо в обязательном порядке заверить у нотариуса, в том числе, при продаже несколькими сособственников своих долей по одной сделке (пункт 1 статьи 42 Закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Нотариусу для оформления сделки нужно представить доказательства того, что остальным совладельцам квартиры уведомления о продаже доли были своевременно направлены.

*Это интересно*:

В настоящее время минимальный размер доли, которую можно продать постороннему лицу, законодательно не установлен.

Однако совсем недавно появилось такое понятие, как «микродоля», то есть доля, соответствующая площади, на которой невозможно проживать. В каждом регионе размеры таких площадей различны и варьируются от 1 до 9 кв.м. Именно на ограничение оборота микродолей и направлен законопроект о запрете регистрации в квартирах третьих лиц и продажи микродолей в квартирах, который в 2018 году принят Госдумой в I чтении.

Данный законопроект предполагает запрет на регистрацию в квартирах жильцов, если на каждого из них будет приходиться меньше необходимой нормы площади (за исключением членов семьи собственника). Также будет запрещено делить жилплощадь на микродоли, за исключением случаев, когда доля в праве собственности на жилое помещение возникает в результате приватизации или при наследовании жилого помещения.