** ПРЕСС-РЕЛИЗ**

С чем могут столкнуться собственники паркинга, если решат его продать?

Эти и другие вопросы, касающиеся продажи паркинга, находящегося в общей долевой собственности обсудили в прямомэфире «Школы Росреестра» в сети ИнстаграмОльга Филиппова, член Правления Нотариальной палаты Свердловской области, нотариус Екатеринбурга иКсенияШакинко, начальник отдела регистрации недвижимости в электронном виде и арестовУправления Росреестра по Свердловской области.

Эксперты рассмотрели такие вопросы, как: какой объект недвижимости можно отнести к паркингу; особенности распоряжения машиноместами; формы сделок, предусмотренных для оформления данного вида недвижимого имуществ.

Так, паркинг или парковочное место – это здания или часть здания предназначенные для организации стоянки транспортных средств и принадлежащие собственникам на праве общей долевой собственности.

Как правило, машино-места, являющиеся частью здания или сооружения, зарегистрированы в виде права общей долевой собственности и продаются как доли в праве общей долевой собственности.

**О том, как можно распорядиться данным видом имущества,** рассказала нотариус Ольга Филиппова. Так, по общему правилу продажа доли в праве общей долевой собственности осуществляется с согласия или при оповещении остальных участников долевой собственности. П.2 ст. 250 ГК РФ предусматривает, что продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он ее продает. Если в течение месяца остальные участники долевой собственности не против продаваемой доли, то продавец вправе продать свою долю любому лицу.

Также применимы конструкции отказов от права преимущественной покупки. Если такие отказы собраны от всех остальных участников, то месячный срок можно не выжидать, а продавать долю в праве при наличии таких отказов. Однако на практике известить всех сособственников паркинга либо собрать отказы от права преимущественной покупки не представляется возможным, поскольку их очень много.

**С 1 января 2017 года изменен порядок уведомлений участников общей долевой собственности недвижимого имущества, если число участников превышает 20.**

В соответствии с пунктом 4.1 ст. 42 Федерального закона о государственной регистрации недвижимости, в случае если число участников долевой собственности на недвижимое имущество превышает 20, то вместо извещения в письменной форме остальных участников долевой собственности продавец доли может разместить извещение о продаже своей доли на официальном сайте Росреестра.

Ольга Филиппова отметила, что в практике нотариуса довольно часто граждане спрашивают, где и в каком порядкеразмещается данное извещение. Подробную инструкцию можно найти на официальном сайте Росреестра, а также на сайте Нотариальной палаты Свердловской области.

Для публикации сообщения о продаже доли в праве общей долевой собственности необходимо зайти через свой личный кабинет на сайте Росреестра. При выборе соответствующего объекта недвижимости нужно выбрать вкладку «Уведомить о намерении продать долю в праве».

**Форма сделки**. Сделки по отчуждению или договор ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению. Соответственно, сделка по продаже долей в праве общей долевой собственности на долю в паркинге подлежит нотариальному удостоверению. Нотариусом при удостоверении договора может быть самостоятельно проверено наличие необходимого уведомления и сроки, в течение которых данное сообщение было опубликовано. Договор продажи можно заключить по истечении месяца со дня размещения данного извещения.

Когда происходит продажа сособственнику данной парковки, то размещение указанного извещения не требуется, поскольку собственник может самостоятельно выбрать, кому из сособственников продать. Если же паркинг продается третьим лицам, то такие извещения обязательны.

**Документы**. Нотариусу для удостоверения договора необходимо представить следующие документы: документ, удостоверяющий личность, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы.

В случае утери таких документов у нотариуса есть возможность заказать правоустанавливающие документы самостоятельно в электронной форме через портал Росреестра.Но для этого требуется время. Поэтому нотариусу о факте отсутствия требуемых документов нужно сообщать заранее. Кроме того, на сделкутребуется согласие супругов, как продавца, так и покупателя, либо представить брачный договор, либо заявление о том, что супруг отсутствует.

Удостоверенный договор нотариус передает в Росреестр. После регистрации выдается оформленный договор и выписка. Последняя в электронной форме по заявлению покупателя направляется на его электронную почту. Данные выписки очень объемные, так как содержат информацию обо всех собственниках долей.

До 2017 года машино-место подлежало регистрации только как право общей долевой собственности. С 2017 года предусмотрен порядок выдела доли в натуре и регистрации права собственности на машиноместо при условии:во-первых, право общедолевой собственности должно быть зарегистрировано у всех собственников, во-вторых, для регистрации выдела доли в натуре необходимо представить согласие всех сособственников или решение общего собрания, которые определяют порядок пользования недвижимым имуществом, находящимся в общей долевой собственности.

**Ксения Шакинко,** напомнила, что срок регистрации нотариальных сделок в электронном виде сокращен и представляет один рабочий день с момента поступления документа. Уже на следующий день зарегистрированные документы поступают на электронную почту нотариуса и готовы к выдаче.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба Управления Росреестра по Свердловской области

Галина Зилалова, тел. 8(343) 375-40-81

эл. почта: [press66\_rosreestr@mail.ru](mailto:press66_rosreestr@mail.ru)