

В соответствии с пунктом 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

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 продает ее.

Если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу. В случае, если все остальные участники долевой собственности в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки продаваемой доли, такая доля может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

Таким образом, обязательным требованием при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу является соблюдение преимущественного права покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается путем направления письменного уведомления остальным участникам долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу.

При этом согласно п.2.1. Письма ФНП от 31.03.2016 N 1033/03-16-3 «О направлении Методических рекомендаций по проверке нотариусом соблюдения преимущественного права покупки участника долевой собственности при удостоверении договоров по продаже доли в праве общей собственности на недвижимое имущество постороннему лицу» 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 продает ее (пункт 2 статьи 250 ГК РФ). В извещении должны быть указаны объект продажи и цена продажи. С учетом сложившейся практики оборота недвижимости, в извещении должны быть указаны и другие значимые для сторон условия, например: порядок расчетов; сохранение установленного законом права залога при рассрочке платежа или нет; наличие лиц, сохраняющих право пользования в жилых помещениях; сроки передачи имущества и т.д.

Что касается не получения адресатом сообщения о намерении продать свою долю постороннему лицу, то необходимо обратить внимание на норму статьи 165.1. Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой заявления, уведомления, извещения, требования или иные

юридически значимые сообщения, с которыми закон или сделка связывает гражданско-правовые последствия для другого лица, влекут для этого лица такие последствия с момента доставки соответствующего сообщения ему или его представителю. Сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Правоприменительная практика по вопросу уведомления о юридически значимых сообщениях исходит из следующего. Так в соответствии с пунктом 63 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания, либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора), либо по адресу его представителя.

Согласно пункта 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, из-за чего она была возвращена по истечении срока хранения.

Бремя доказывания факта направления (осуществления) сообщения и его доставки адресату лежит на лице, направившем сообщение (Определение Верховного Суда РФ от 21.06.2016 N 37-КГ16-3 (Судебная коллегия по гражданским делам))