

ИЗВЕЩЕНИЕ О НАМЕРЕНИИ ПРОДАТЬ ДОЛЮ В ПРАВЕ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Кому: _____ (фамилия, имя, отчество
сособственника), _____ адрес:

От: _____ (фамилия, имя, отчество
продавца), _____ адрес _____ для _____ ответа:
_____ телефон:
_____.

Я, _____, являюсь собственником _____
доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости:
_____ (квартира / жилой дом / земельный участок / комната), адрес:
_____, кадастровый номер
_____ (далее — «Объект»).

На основании п. 2 ст. 250 Гражданского кодекса РФ извещаю вас о своём намерении продать принадлежащую мне долю постороннему лицу на следующих условиях:

Цена доли: _____ (_____) руб.

Порядок расчётов: наличными / аккредитив / счёт эскроу / иное: _____

Срок передачи доли и снятия с регистрационного учёта: _____

Иные условия продажи: _____

Как участник долевой собственности вы имеете преимущественное право покупки продаваемой доли по указанной цене и на указанных условиях (п. 1 ст. 250 Гражданского кодекса РФ).

Если вы намерены приобрести долю, прошу сообщить мне об этом письменно по адресу для ответа, указанному выше. Если в течение одного месяца со дня получения настоящего извещения вы не приобретёте долю, я буду вправе продать её любому лицу на указанных условиях (абз. 2 п. 2 ст. 250 Гражданского кодекса РФ).

Вы также вправе отказаться от реализации преимущественного права покупки в письменной форме — в этом случае доля может быть продана постороннему лицу до истечения месячного срока. Форма отказа приложена к настоящему извещению.

« ____ » _____ 20 ____ г. Подпись: _____ / _____ /

ОТКАЗ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРЕИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ПОКУПКИ ДОЛИ

(приложение к извещению; заполняется сособственником)

Я, _____, дата рождения _____,
паспорт серия _____ № _____, выдан _____ «____»
_____ г., участник общей долевой собственности на объект недвижимости по
адресу: _____,
кадастровый номер _____,

настоящим подтверждаю, что извещение о намерении
_____ (ФИО продавца) продать _____ долю в праве
общей долевой собственности на указанный объект по цене _____
(_____) руб. мною получено, условия продажи мне известны.

От реализации преимущественного права покупки указанной доли (ст. 250 Гражданского
кодекса РФ) ОТКАЗЫВАЮСЬ.

«____» _____ 20____ г. Подпись: _____ / _____ /

Примечание. Нотариус, удостоверяющий сделку по отчуждению доли, может попросить
оформить отказ нотариально — уточните требования у нотариуса, который будет вести
сделку, до сбора отказов.

ПОЯСНЕНИЯ К ШАБЛОНУ

Ниже — как извещение работает и на чём продавцы долей теряют сделки. Этот раздел нужен вам, а не сособседям: перед печатью удалите всё, что идёт после этой строки.

Зачем извещение нужно вообще

При продаже доли постороннему лицу остальные сособственники имеют преимущественное право купить её по той же цене и на тех же условиях (п. 1 ст. 250 ГК РФ). Продавец обязан известить их письменно, с ценой и условиями (п. 2 ст. 250 ГК РФ). Нарушили порядок — любой сособственник в течение трёх месяцев вправе через суд перевести на себя права и обязанности покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ): сделка не отменяется, но покупателем становится он, а ваш покупатель получает деньги обратно и уходит. Для продавца это сорванная сделка и испорченные отношения со всеми сразу.

Цена и условия в извещении = цене и условиям в договоре

Продать дешевле или на условиях лучше, чем извещали, нельзя — это нарушение преимущественного права с тем же последствием перевода прав. Снизили цену в переговорах с покупателем — извещайте заново и снова ждите месяц. Поэтому цену в извещении ставят ту, по которой реально готовы продать, а не «заградительную».

Как направить, чтобы потом доказать

Закон требует письменной формы, но не называет способ доставки. Рабочих способа два. Первый — через нотариуса (ст. 86 Основ законодательства о нотариате): нотариус сам направляет извещение и выдаёт свидетельство — самое сильное доказательство, его же без вопросов примет нотариус сделки. Второй — заказное письмо с описью вложения и уведомлением о вручении на адрес регистрации сособственника: дешевле, но опись, чек и уведомление нужно сохранить до сделки. Простое письмо, мессенджер и разговор по телефону доказательствами не работают.

С какого дня считать месяц

Месяц на выкуп считается со дня извещения — то есть когда сособственник извещение получил, а не когда вы его отправили. Поэтому уведомление о вручении так важно: оно фиксирует дату. Адресат не получает письмо — это отдельная история про риски уклонения, и именно здесь извещение через нотариуса надёжнее: свидетельство нотариуса покрывает и случай, когда письмо вернулось невручённым.

Когда месяц можно не ждать

Только в одном случае: ВСЕ остальные сособственники письменно отказались от преимущественного права (абз. 2 п. 2 ст. 250 ГК РФ) — тогда продать можно сразу. Для этого к извещению приложена форма отказа. Устное «да продавай, нам не нужно» сроков не сокращает и нотариуса сделки не устроит.

Почему сделку всё равно поведёт нотариус

Сделка по отчуждению доли в праве общей собственности на недвижимость по общему правилу удостоверяется нотариально (ч. 1.1 ст. 42 ФЗ-218, с исключениями). Нотариус проверит, что извещения направлены и месяц истёк либо собраны отказы, — доказательства направления принесите ему. Разумно до рассылки показать нотариусу сам текст извещения: требования к деталям у нотариусов различаются.

Уступить право и «подарить» долю

Уступка преимущественного права не допускается (п. 4 ст. 250 ГК РФ) — сособственник не может «передать очередь» своему знакомому. А обходить извещение дарением не стоит: притворное «дарение», прикрывающее продажу, оспаривается, и к нему применяются правила купли-продажи — вместе со ст. 250. Те же правила действуют и при мене (п. 5 ст. 250 ГК РФ).

Ошибки, из-за которых сделку с долей разворачивают

«Соседи не против» на словах — Устное согласие не сокращает месяц и не заменяет отказ. Либо письменные отказы всех, либо месяц со дня вручения.

Извещение отправлено простым письмом — Доказать нечем ни факт, ни дату, ни содержание. Только нотариус или заказное с описью вложения и уведомлением.

В ДКП цена ниже, чем в извещении — Это нарушение преимущественного права: три месяца на перевод прав покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Снизили цену — известите заново.

Извещён не каждый собственник — Достаточно одного пропущенного, чтобы получить иск. Состав смотрите по свежей выписке ЕГРН, а не по памяти.

Месяц посчитан от даты отправки — Срок идёт со дня извещения — храните уведомление о вручении или свидетельство нотариуса с датой.

Продажа «через дарение», чтобы никого не извещать — Притворная сделка: к «дарению» применяют правила купли-продажи вместе со ст. 250 ГК РФ — плюс у одаряемого-«покупателя» нет защиты возмездного приобретателя.

Порядок действий продавца доли

- заказать свежую выписку ЕГРН и выписать ВСЕХ собственников — извещается каждый;
- узнать адреса регистрации собственников; неизвестен — направлять по адресу объекта и через нотариуса;
- показать текст извещения нотариусу, который будет удостоверять сделку;
- направить извещение каждому: через нотариуса или заказным с описью и уведомлением;
- сохранить описи, чеки и уведомления о вручении — они нужны нотариусу сделки;
- дождаться месяца со дня вручения либо собрать письменные отказы всех;
- проверить, что цена и условия в проекте ДКП совпадают с извещением.

Извещение закрывает порядок продажи доли. Оно не отвечает на вопрос, что покупатель увидит в вас и в объекте: долги, суды, банкротство, аресты и история переходов видны в реестрах — и торговаться будут именно по ним. Проверка перед продажей показывает ваш объект глазами покупателя — proverka-kvartiry.ru

Это типовый шаблон, а не юридическая консультация. Он не учитывает особенности вашей ситуации: несовершеннолетних или недееспособных собственников, долю в совместной собственности супругов, продажу с торгов, комнату в коммунальной квартире с её особенностями. Сделку по отчуждению доли удостоверяет нотариус — согласуйте с ним текст извещения и способ направления заранее. Подготовлено сервисом proverka-kvartiry.ru.

Редакция от 02.10.2026 · proverka-kvartiry.ru