

Продажа доли в жилом доме «на две семьи»: действительна ли рукописная расписка об отказе от преимущественного права покупки и требуется ли нотариальное удостоверение договора

1. Краткая постановка вопроса

Собственник доли в жилом доме «на две семьи» (у каждой части — отдельный вход и отдельный земельный участок) намерен продать свою долю. Второй совладелец отказался от приобретения и собственноручно, от руки, написал расписку о том, что «на покупку не претендует». Возникли три вопроса: (1) действует ли в такой ситуации преимущественное право покупки по ст. 250 ГК РФ вообще, если дом фактически разделён на две изолированные части; (2) достаточно ли рукописной расписки для отказа от преимущественного права либо требуется нотариально удостоверенный отказ; (3) обязательна ли нотариальная форма самого договора купли-продажи доли и что будет при её несоблюдении. Ниже разбор ведётся по каждой версии отдельно, поскольку ответ принципиально зависит от того, как объект описан в ЕГРН (один объект в долевой собственности либо два самостоятельных объекта), и от того, отвечает ли расписка требованиям к содержанию отказа.

2. Раздел I. Что именно продаётся: доля в праве или самостоятельный объект

Это ключевой вопрос: если юридически существует **долевая собственность на один объект**, преимущественное право покупки возникает и отказ обязателен; если юридически существуют **два самостоятельных объекта недвижимости**, долевой собственности нет, и ст. 250 ГК РФ неприменима в принципе.

2.1. Версия А: в ЕГРН один жилой дом, а стороны владеют долями

Обоснование. Право общей долевой собственности возникает и существует постольку, поскольку оно зарегистрировано как таковое (ст. 209, ст. 244, ст. 245 ГК РФ; ст. 14, ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее — Закон № 218-ФЗ). Единственным критерием для применения ст. 250 ГК РФ является отчуждение **доли в праве**, а не физическая изолированность помещений. Закон не связывает преимущественное право с фактическим порядком пользования: ни отдельные входы, ни сложившийся порядок пользования, ни отдельные земельные участки под каждой частью дома не прекращают долевой собственности на сам дом. В силу п. 2 ст. 250 ГК РФ продавец доли в праве общей собственности на недвижимость обязан письменно известить остальных участников о намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и других условий.

Существенно и то, что преимущественное право по ст. 250 ГК РФ не распространяется на случаи, прямо перечисленные в п. 1 ст. 250 ГК РФ: продажа с публичных торгов и продажа доли в праве общей собственности на общее имущество, указанная в п. 2 ст. 259.2 ГК РФ (последнее исключение введено Федеральным законом от 24.07.2023 № 351-ФЗ и касается специальных видов общего имущества, а не продажи доли в праве на жилой дом). Ни одно из этих исключений к «дому на две семьи» не относится.

Практический вывод по версии А. Ст. 250 ГК РФ применяется в полном объёме: необходимо письменное извещение второго совладельца с ценой и условиями продажи, отказ (или истечение месячного срока) и последующее нотариальное удостоверение договора.

2.2. Версия Б: в ЕГРН два самостоятельных объекта (квартиры, части жилого дома, блоки дома блокированной застройки)

Обоснование. Жилищное законодательство различает виды жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната (ст. 15, ст. 16 ЖК РФ). Градостроительное законодательство с 2021 года оперирует понятиями объекта индивидуального жилищного строительства и дома блокированной застройки (п. 39, п. 40 ст. 1 ГрК РФ), а регистрационное — понятием «часть жилого дома» (изменения внесены, в частности, Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ).

Если по данным ЕГРН каждая семья владеет не долей, а отдельным самостоятельным объектом (квартирой, частью жилого дома, блоком дома

блокированной застройки), то **общей долевой собственности не существует**, каждый собственник распоряжается своим объектом самостоятельно (ст. 209 ГК РФ), а преимущественное право покупки, установленное ст. 250 ГК РФ, не применяется, поскольку продаётся не доля. Соответственно, не требуется ни извещения, ни отказа, ни ожидания месячного срока, ни нотариального удостоверения по ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ (см. раздел III).

Практический вывод по версии Б. Расписка в этом сценарии юридически избыточна (хотя и безвредна), отказ как таковой не нужен, нотариус для договора не обязателен. Достаточно обычного договора купли-продажи в письменной форме (ст. 549, 550 ГК РФ) и государственной регистрации перехода права (ст. 551 ГК РФ; ст. 14 Закона № 218-ФЗ).

2.3. Версия В: промежуточные и «пограничные» ситуации

1. **Фактический раздел без юридического.** Дом фактически разделён (отдельные входы, отдельные участки), но в ЕГРН — один объект и доли. Применяется версия А: фактический раздел правового значения не имеет; изменить режим можно только через раздел имущества и выдел доли (ст. 252 ГК РФ) с образованием новых объектов и их постановкой на кадастровый учёт.
2. **Определён порядок пользования решением суда.** Определение порядка пользования (ст. 247 ГК РФ) также не прекращает долевую собственность: ст. 250 ГК РФ применяется. Выдел доли в натуре (п. 2–3 ст. 252 ГК РФ) — другое дело: он прекращает долевую собственность на выделенную часть, но только после государственной регистрации вновь образованного объекта.
3. **Доли в праве на земельный участок.** Если земельный участок под домом один и находится в долевой собственности, при продаже доли в праве на жилой дом одновременно отчуждается и доля в праве на участок (принцип единства судьбы, п. 4 ст. 35 ЗК РФ, ст. 552 ГК РФ). Тогда преимущественное право и обязанность извещения действуют и в отношении участка. Если участков два и они в индивидуальной собственности — этот вопрос не возникает вовсе.
4. **Продажа второму совладельцу, а не «постороннему лицу».** Если покупателем является сам участник долевой собственности, преимущественное право не применяется: п. 1 ст. 250 ГК РФ говорит о продаже доли **постороннему** лицу. Отказ в такой ситуации не нужен.

2.4. Как установить применимую версию

- Выписка из ЕГРН на жилой дом: указано ли «доля в праве» либо «квартира»/«часть жилого дома»/«здание» с отдельным кадастровым номером.
- Выписки из ЕГРН на земельные участки: долевая или индивидуальная собственность.
- Правоустанавливающие документы, технический план, ранее принятые судебные акты о разделе/выделе доли.

3. Раздел II. Достаточно ли рукописной расписки как отказа от преимущественного права покупки

3.1. Версия 1 (буквальное толкование закона): письменной формы достаточно

Обоснование. Пункт 2 ст. 250 ГК РФ (в действующей редакции с изменениями, внесёнными Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ) предусматривает: если остальные участники не приобретут долю в праве на недвижимость в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать 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».**

Закон называет единственное требование к отказу — **письменную форму**. Ни ст. 250 ГК РФ, ни ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ не требуют нотариального удостоверения отказа. Отказ от осуществления преимущественного права не является сделкой по отчуждению доли, поэтому правило об обязательной нотариальной форме сделок с долями на него не распространяется.

Дополнительный аргумент «от противного». Для обществ с ограниченной ответственностью законодатель специально и прямо установил, что подлинность подписи на заявлении об отказе от использования преимущественного права покупки доли должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке (абз. 2 п. 6 ст. 21 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»). Для отказов совладельцев недвижимости аналогичной нормы нет — следовательно, нотариальная форма для них не обязательна. Также закон специально указывает, что уступка преимущественного права покупки доли не

допускается (п. 4 ст. 250 ГК РФ), — то есть речь идёт об одностороннем акте самого управомоченного лица, а не о сделке, требующей особой формы.

Наконец, из содержания источников видно, что формулировки п. 2 ст. 250 ГК РФ в разных базах различаются (в одной редакции — «если остальные участники откажутся от покупки или не приобретут...», в другой — «в письменной форме откажутся от реализации преимущественного права покупки»). Применяется действующая редакция с изменениями от 03.07.2016 № 315-ФЗ, и она о нотариальной форме отказа не упоминает.

Практический вывод по версии 1. Рукописная расписка, из которой однозначно следует отказ от реализации преимущественного права покупки конкретной доли, формально достаточна, и продавец вправе продать долю, не дожидаясь истечения месяца.

3.2. Версия 2 (правоприменительная практика): простая расписка создаёт риск отказа нотариуса и признания сделки оспоримой

Обоснование. Договор купли-продажи доли подлежит нотариальному удостоверению (ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ). Удостоверяя сделку, нотариус обязан проверить её законность, в том числе соблюдение преимущественного права (ст. 16, 35, 43, 54 Основ законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1). Нотариальная практика и разъяснения Федеральной нотариальной палаты по удостоверению сделок с долями исходят из того, что нотариус должен располагать документом об отказе, подлинность которого не вызывает сомнений. В этой связи нотариусы нередко: - отказываются принимать собственноручную расписку без нотариального свидетельствования подлинности подписи; - либо требуют личной явки отказавшегося совладельца к нотариусу для заявления отказа непосредственно при удостоверении договора.

Такое требование не основано на букве ст. 250 ГК РФ, но отказ нотариуса удостоверить договор означает невозможность совершить сделку, а впоследствии — невозможность государственной регистрации перехода права (ст. 26, 27 Закона № 218-ФЗ).

Отдельный риск — **доказывание подлинности расписки**. Если совладелец впоследствии заявит, что расписку не подписывал (или подписывал иной документ), вопрос будет решаться почерковедческой экспертизой в суде, а сторона, ссылающаяся на расписку, будет нести бремя доказывания (ст. 56 ГПК РФ, ст. 65 АПК РФ). Нотариально засвидетельствованная подпись практически исключает этот риск.

Практический вывод по версии 2. Простая рукописная расписка может быть признана достаточной судом, но она уязвима на этапе нотариального удостоверения и в случае спора. Надёжный вариант — либо нотариальное свидетельствование подлинности подписи на отказе, либо заявление отказа отказавшимся совладельцем лично нотариусу, удостоверяющему договор.

3.3. Версия 3 (отказ «заранее», без конкретных условий): высокий риск недействительности

Обоснование. Пункт 2 ст. 250 ГК РФ построен как отказ **после** получения извещения о намерении продать долю с указанием цены и других условий. Если расписка составлена до того, как совладелец узнал конкретные условия сделки (объект, размер доли, цена, покупатель, порядок расчётов), возникает вопрос, от чего именно он отказался: преимущественное право существует применительно к конкретному предложению. Судебная практика в таких случаях нередко признаёт такой отказ не порождающим последствий, а «добросовестность» и разумность участников оборота оцениваются по ст. 10, п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ (см. также постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25).

Обратная ситуация создаёт не меньший риск: если сторона указана в извещении, но фактически продажа совершается **на иных условиях** (иная цена, рассрочка, ипотека, иной объект), отказ, полученный под одни условия, не покрывает другие, и совладелец вправе требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя по п. 3 ст. 250 ГК РФ. Особенно опасна продажа по цене **ниже** указанной совладельцу: такие обстоятельства в практике квалифицируются как обход преимущественного права, вплоть до применения ст. 170 ГК РФ (притворная сделка) и ст. 10 ГК РФ.

Практический вывод по версии 3. Расписка «на будущее», без цены, идентификации доли и условий продажи, а равно расписка, не соответствующая фактически совершённой сделке, — ненадёжна. Разумный минимум: извещение и отказ должны быть связаны с одной и той же сделкой и её условиями.

3.4. Версия 4 (доктринальный спор): можно ли отозвать отказ

Позиция «отказ как односторонняя сделка». Если рассматривать отказ как одностороннюю сделку (ст. 153, 155 ГК РФ), после её совершения лицо связано своим волеизъявлением, и поворот к исполнению не допускается (п. 4 ст. 155, п. 6 ст. 450.1 ГК РФ по аналогии).

Позиция «отказ как отказ от осуществления права». Преимущественное право — секундарное правомочие, реализуемое по усмотрению управомоченного лица; до момента заключения договора купли-продажи доли поворот не наступает, и до этого момента совладелец, по этому подходу, вправе изменить решение (продавец при этом не связан, поскольку ждать месяц он не обязан, но и не лишён права это сделать).

Практическое следствие одно: **чем раньше заключён договор и зарегистрирован переход права, тем меньше пространства для изменения позиции совладельца.** Если продавец, получив расписку, тянет с нотариальным удостоверением и регистрацией, риск возрастает.

3.5. Содержательные требования к отказу (чек-лист)

Расписка, которую можно признать полноценным отказом, должна позволять однозначно установить:

1. **Кто** — Ф. И. О., паспортные данные, адрес; желательно указание на долю в праве и подтверждение регистрации этого права.
2. **От чего** — прямо: «отказываюсь от реализации преимущественного права покупки доли в праве общей собственности на...» (а не абстрактное «не претендую»).
3. **Что именно** — вид объекта, кадастровый номер, адрес, размер доли в праве.
4. **На каких условиях** — цена, порядок расчётов, иные существенные условия (рассрочка, ипотека, обременения).
5. **Кому адресован** — продавцу.
6. **Дата** составления (без даты документ существенно уязвим).
7. **Подпись** отказавшегося и, в идеале, расшифровка подписи.

Сам термин «расписка» значения не имеет — правовое значение придаётся содержанию документа (ср. ст. 431 ГК РФ о толковании условий; наименование документа само по себе не определяет его природу). Опасны два смежных, но юридически иных документа: (а) расписка о **получении извещения** — она отказом не является, и тогда нужно ждать месяц; (б) расписка о **получении денег** — полностью посторонний документ.

3.6. Извещение как обязательная предпосылка отказа

Отказ имеет смысл только в связке с извещением. Продавец обязан известить в письменной форме остальных участников о намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и других условий (п. 2 ст. 250 ГК РФ). Отдельно обращаем внимание: публикация извещения на официальном сайте

(ч. 4.1, 4.2 ст. 42 Закона № 218-ФЗ) предусмотрена для случаев, когда число участников долевой собственности **превышает два**; при двух совладельцах достаточно письменного извещения второго участника с доказательством его направления/вручения (почтовое уведомление, расписка о получении).

Практический вывод по разделу II. Рукописная расписка **может** быть признана достаточным отказом (ст. 250 ГК РФ требует только письменной формы), но её достаточность тем выше, чем ближе её содержание к формальному отказу, связанному с конкретными условиями сделки. Для минимизации рисков рекомендуется нотариальное свидетельствование подлинности подписи на отказе либо личная явка отказавшегося совладельца к нотариусу при удостоверении договора.

4. Раздел III. Обязательна ли нотариальная форма договора купли-продажи доли

4.1. Общее правило

Сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество **подлежат нотариальному удостоверению** (ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ; обязательное удостоверение таких сделок введено Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ, действующая редакция — с учётом изменений Федеральным законом от 03.07.2016 № 351-ФЗ и последующих). Правило охватывает не только куплю-продажу, но и любое отчуждение (мену, дарение, ренту, отступное), а также договоры ипотеки долей.

Кроме того, если отчуждаемая доля находится в общей собственности супругов, потребуется нотариально удостоверенное согласие супруга (ст. 35 СК РФ).

4.2. Исключения из правила

Нотариальное удостоверение не требуется для: (1) сделок при отчуждении или ипотеке **всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке**; (2) сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд; (3) сделок по отчуждению **земельных долей**; (4) сделок с долями при заключении договора о переходе права собственности на жилое помещение по Закону РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (кроме случая ч. 19 ст. 7³); (5) договоров об ипотеке долей, заключаемых с кредитными организациями (ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ).

К рассматриваемой ситуации исключение (1) **неприменимо**, поскольку продаёт только один совладелец: второй свою долю не отчуждает. Значит, договор подлежит нотариальному удостоверению. Отметим также, что в законопроектных материалах (материалы Государственной Думы, источник 12 настоящей справки) содержится предложение перенести это правило из ч. 1 в ч. 1.1 ст. 42 и расширить перечень исключений (в том числе сделками по отчуждению долей в связи с изъятием для государственных или муниципальных нужд) — существо правила при этом не меняется.

4.3. Последствия несоблюдения нотариальной формы

- **Ничтожность сделки.** Несоблюдение нотариальной формы влечёт недействительность сделки; такая сделка считается ничтожной (п. 3 ст. 163, п. 1 ст. 165 ГК РФ). Результат — реституция по правилам п. 2 ст. 167 ГК РФ; покупатель не приобретает долю, продавец возвращает полученное.
- **Невозможность государственной регистрации.** Орган регистрации откажет в регистрации перехода права либо приостановит её (ст. 26, 27 Закона № 218-ФЗ), поскольку документ-основание не соответствует требованиям закона.
- **Возможность «спасти» сделку в суде.** Если одна из сторон уклоняется от нотариального удостоверения, а сделка полностью или частично исполнена, суд по требованию исполнившей стороны может признать сделку действительной; последующее нотариальное удостоверение в таком случае не требуется (ст. 165 ГК РФ). Это экстраординарный путь: он требует судебного процесса, доказывания исполнения и добросовестности, и не устраняет рисков, связанных с преимущественным правом.
- **Момент перехода доли.** По общему правилу доля переходит к приобретателю с момента заключения договора, если соглашением не предусмотрено иное; по договору, подлежащему государственной регистрации, — по правилам п. 2 ст. 223 ГК РФ (ст. 251 ГК РФ). Для недвижимости это означает: право возникает с момента государственной регистрации перехода права.

4.4. Отдельно: продажа доли в праве на земельный участок

Если земельный участок находится в долевой собственности и отчуждается доля в праве на него, возникает вопрос о толковании исключения «сделок по отчуждению земельных долей» (ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ). Существуют две позиции:

- **Узкое толкование (преобладающее в правоприменении):** «земельные доли» — это доли в праве общей собственности на земельные участки из

земель сельскохозяйственного назначения в смысле Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Тогда продажа доли в праве на обычный земельный участок (ИЖС, ЛПХ, садовый) **требует** нотариального удостоверения.

- **Широкое толкование:** исключение охватывает любые доли в праве на земельные участки, и нотариус не обязателен.

Для целей документа: если участок под домом один и в долевой собственности — безопасный путь тот же, что и для дома, то есть нотариальное удостоверение единого договора; это исключает риск отказа в регистрации по мотиву неверного выбора формы.

4.5. Практический вывод по разделу III

Нотариальное удостоверение договора купли-продажи доли **обязательно** (кроме случая, когда свою часть продаёт и второй совладелец в рамках одной сделки). Отказ от преимущественного права нотариальную форму договора не заменяет и не отменяет: это два разных требования, и оба должны быть соблюдены. Если же по ЕГРН объекты самостоятельные (раздел I, версия Б), ни преимущественное право, ни обязательная нотариальная форма не применяются.

5. Раздел IV. Риски нарушения преимущественного права и сроки защиты

Если доля продана с нарушением преимущественного права покупки (не извещали, известили с иными условиями, продали дешевле, чем предлагали, продали без законного отказа), любой другой участник долевой собственности вправе в течение **трёх месяцев** требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Срок этот рассматривается в судебной практике как специальный срок исковой давности, применяемый судом по заявлению стороны спора (п. 2 ст. 199 ГК РФ; о применении правил об исковой давности см. постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43). По общему правилу течение срока начинается с момента, когда участник узнал или должен был узнать о нарушении своего права (ст. 200 ГК РФ).

Применительно к расписке это даёт два практических следствия:

1. **Надёжный отказ «закрывает» риск перевода прав.** Участник, реализовавший право на отказ, не может впоследствии требовать перевода

прав и обязанностей покупателя: он своим волеизъявлением отказался от приобретения доли.

2. **Уязвимая расписка риск не закрывает.** Если расписка будет оспорена (не подписана, подписана другим лицом, не содержит условий), в течение трёх месяцев с момента, когда совладелец узнал о продаже, он может заявить требование по п. 3 ст. 250 ГК РФ. Дополнительно возможны ссылки на ст. 10, 170 ГК РФ при занижении цены и на ст. 168 ГК РФ.

Отдельно следует помнить: уступка преимущественного права покупки не допускается (п. 4 ст. 250 ГК РФ), поэтому любые конструкции, по которым «право отказа» передаётся покупателю или третьему лицу, ничтожны.

6. Раздел V. Итоговая матрица и практический алгоритм

6.1. Матрица «версия — правовые последствия»

Ситуация по ЕГРН	Ст. 250 ГК РФ	Отказ второго совладельца	Нотариальная форма договора
Один жилой дом, доли у двух собственников	Применяется	Требуется письменный (лучше — нотариально удостоверенный/ засвидетельствованный)	Обязательна (ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ)
Один жилой дом + один участок в долях	Применяется и к дому, и к участку	Требуется по обоим объектам	Обязательна
Два самостоятельных объекта (квартиры, части жилого дома, блоки)	Не применяется	Не требуется	Не требуется
Продажа доли самому совладельцу	Не применяется («постороннее лицо»)	Не требуется	Обязательна (это всё равно отчуждение доли)
Продажа обоими совладельцами		Не требуется	

Ситуация по ЕГРН	Ст. 250 ГК РФ	Отказ второго совладельца	Нотариальная форма договора
всех долей одной сделкой	Не применяется между ними		Не требуется (исключение ч. 1 ст. 42)

6.2. Алгоритм действий, если применяется ст. 250 ГК РФ

1. Получить актуальные выписки из ЕГРН на дом и участок(и), подтвердить режим долевой собственности.
2. Направить второму совладельцу письменное извещение о намерении продать долю постороннему лицу с указанием цены и всех условий (в том числе порядка расчётов), сохранив доказательства вручения.
3. Получить отказ в письменной форме, максимально приближенный к чек-листу п. 3.5; надёжнее — с нотариальным свидетельствованием подлинности подписи либо с личной явкой отказавшегося к нотариусу. При отсутствии отказа — выждать один месяц (п. 2 ст. 250 ГК РФ).
4. Заключить сделку строго на тех условиях, которые были указаны в извещении и в отказе. Любое изменение цены или иных условий требует нового извещения и нового отказа.
5. Удостоверить договор у нотариуса; при необходимости — оформить нотариальное согласие супруга (ст. 35 СК РФ).
6. Зарегистрировать переход права (ст. 551 ГК РФ; ст. 14, 18 Закона № 218-ФЗ).
7. Сохранить весь комплект: извещение, доказательства направления/вручения, отказ, нотариальный договор, выписки, платёжные документы.

6.3. Алгоритм действий, если объекты самостоятельные

1. Убедиться по выпискам ЕГРН, что продаётся не доля, а самостоятельный объект (квартира, часть жилого дома, блок дома блокированной застройки) с отдельным кадастровым номером и правами.
2. Заключить обычный договор купли-продажи в письменной форме (ст. 549, 550, 554, 555 ГК РФ); расписка совладельца не требуется.
3. Зарегистрировать переход права. При необходимости — оформить документы по разделу/выделу доли, если переход к такому режиму ещё не завершён (ст. 252 ГК РФ).

6.4. Дополнительные замечания

- **Наименование документа не решает дела.** «Расписка», «заявление», «соглашение» — значимо содержание, позволяющее установить отказ от конкретного права на конкретных условиях (ст. 431 ГК РФ).
- **Занижение цены.** Продажа третьему лицу дешевле, чем предлагалось совладельцу, — классическое основание для требования по п. 3 ст. 250 ГК РФ; в грубых случаях применимы ст. 10 и 170 ГК РФ.
- **Притворные конструкции.** Попытка обойти преимущественное право через дарение, заём, предварительный договор или иную безденежную схему влечёт риск признания притворности (ст. 170 ГК РФ).
- **Публичные торги.** Если доля продаётся с публичных торгов, преимущественное право не применяется (п. 1 ст. 250 ГК РФ; ч. 2 ст. 255 ГК РФ).
- **Отсутствие извещения вовсе.** Продажа без извещения — прямое нарушение п. 2 ст. 250 ГК РФ и основание для требования по п. 3 ст. 250 ГК РФ в пределах трёх месяцев.

7. Список использованных нормативных источников и материалов

Кодексы и федеральные законы

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 1 (п. 3, 4), ст. 10, ст. 153, ст. 155, ст. 160–163, ст. 165, ст. 167, ст. 168, ст. 170, ст. 196, ст. 199, ст. 200, ст. 209, ст. 218, ст. 223 (п. 2), ст. 244, ст. 245, ст. 246, ст. 247, **ст. 250**, ст. 251, ст. 252, ст. 255, ст. 259.2, ст. 290, ст. 431, ст. 549–558.
2. Гражданский кодекс РФ, часть вторая: ст. 549, ст. 550, ст. 551, ст. 552, ст. 554, ст. 555, ст. 556.
3. Земельный кодекс РФ: ст. 35 (п. 4).
4. Жилищный кодекс РФ: ст. 15, ст. 16, ст. 36.
5. Градостроительный кодекс РФ: ст. 1 (п. 39 — объект индивидуального жилищного строительства; п. 40 — дом блокированной застройки).
6. Семейный кодекс РФ: ст. 35.
7. Налоговый кодекс РФ, часть вторая: ст. 217.1, ст. 220 (справочно, для целей налогообложения).
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, ст. 18, ст. 26, ст. 27, **ст. 42, в том числе ч. 1 (нотариальное удостоверение сделок с долями и исключения), ч. 4¹ и 4² (извещение о продаже доли через официальный сайт при числе участников более двух).**

9. Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»: п. 6 и п. 11 ст. 21 (для сравнения — нотариальное засвидетельствование подписи на отказе от преимущественного права в ООО).
10. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (понятие земельной доли).
11. Федеральный закон от 02.06.2016 № 172-ФЗ (введение обязательного нотариального удостоверения сделок с долями).
12. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ (изменения в ст. 250 ГК РФ и ст. 42 Закона № 218-ФЗ, в том числе о публикации извещений).
13. Федеральный закон от 03.07.2016 № 351-ФЗ (изменения в ч. 1 ст. 42 Закона № 218-ФЗ).
14. Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ (введение понятий «дом блокированной застройки», «часть жилого дома»).
15. Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ (исключение из п. 1 ст. 250 ГК РФ для случаев, указанных в п. 2 ст. 259.2 ГК РФ).
16. Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (исключение для целей ст. 42 Закона № 218-ФЗ).
17. Основы законодательства РФ о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 (полномочия нотариуса по удостоверению сделок и по свидетельствованию подлинности подписи на документе).

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 (разъяснения по защите права собственности и иных вещных прав, включая споры, связанные с преимущественным правом покупки доли).
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 (о применении раздела I части первой ГК РФ: добросовестность, злоупотребление правом, толкование).
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 (о применении правил об исковой давности, включая специальные сроки).

Материалы, использованные в настоящем разборе

1. ИПС «Законодательство России» (pravo.gov.ru) — тексты ст. 250, ст. 251 ГК РФ; ст. 42 Закона № 218-ФЗ; законопроектные материалы о переносе правила о нотариальной форме в ч. 1¹ ст. 42 Закона № 218-ФЗ.
2. Официальный интернет-портал правовой информации (publication.pravo.gov.ru) — публикации федеральных законов от 07.07.2025 № 185-ФЗ, № 186-ФЗ, № 187-ФЗ (тексты ст. 42 Закона № 218-ФЗ в действующей редакции).