

Продажа квартиры при наличии «третьего наследника»: правовой разбор

Документ подготовлен для внутренней редакционной публикации. Он носит информационно-аналитический характер, не является индивидуальной юридической консультацией и не заменяет собой анализ правоустанавливающих документов по конкретному объекту.

1. Краткая постановка вопроса

Квартира находится в общей долевой собственности двух зарегистрированных лиц — матери и сына (доля каждого зарегистрирована в ЕГРН). Имеется третье лицо — второй сын, который «не вступал в наследство, не зарегистрирован и никогда не жил» в квартире. Требуется установить, можно ли отчуждать квартиру (полностью или в части долей) без его участия, достаточно ли согласия двух зарегистрированных собственников, и каковы риски восстановления им срока принятия наследства с последующим оспариванием сделки. Правовая неопределённость связана с тем, что в формулировке вопроса смешаны три принципиально разные правовые ситуации: (а) второй сын вообще не призван к наследованию этого объекта; (б) он призван, но не приобрёл наследство; (в) он приобрёл долю в порядке наследования, но не зарегистрировал своё право. Ответ кардинально различается по каждой версии, поэтому ниже они разобраны по отдельности.

2. Что именно не определено: юридическая квалификация исходных данных

Ключевой факт, который требуется установить прежде всего, — **кто является наследодателем и входила ли спорная квартира (её часть) в состав наследства.**

Три обстоятельства, приведённые в вопросе, сами по себе юридически нейтральны:

- «не вступал в наследство» — означает лишь отсутствие *формального* принятия через нотариуса (п. 1 ст. 1153 ГК РФ). Это **не** исключает фактического принятия наследства (п. 2 ст. 1153 ГК РФ), которое происходит без всякого нотариального акта и без регистрации;
-

- «не зарегистрирован» — регистрация по месту жительства не является ни способом принятия наследства, ни условием возникновения права собственности; её наличие или отсутствие само по себе не доказывает ни принятия, ни непринятия наследства;
- «не жил никогда» — проживание не является обязательным элементом фактического принятия. Фактическое принятие может состояться через несение расходов на содержание имущества, оплату долгов наследодателя, принятие иных вещей наследодателя, меры по сохранению имущества (п. 2 ст. 1153 ГК РФ; п. 36–37 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»).

Отсюда следует, что вопрос «достаточно ли согласия двух зарегистрированных собственников» не имеет единого ответа: он решается в зависимости от того, приобрёл ли второй сын долю в порядке наследования.

Иллюстративная арифметика (важна для оценки размера риска). Если квартира приобретена в браке и оформлена на мать и отца, отец умер, наследники по закону первой очереди — мать и двое сыновей, то супружеская доля матери составляет $\frac{1}{2}$ (ст. 34 СК РФ, ст. 1150 ГК РФ), в наследственную массу входит $\frac{1}{2}$, которая делится на троих — то есть потенциальное притязание второго сына составляет **$\frac{1}{6}$ квартиры**. Если же квартира приватизирована в равных долях на мать и сына, а отец от участия в приватизации отказался, наследственной массы в отношении квартиры не возникает вовсе и притязаний у второго сына на данный объект нет.

3. Правовой режим объекта и требования к сделке (общие для всех версий)

3.1. Распоряжение имуществом в долевой собственности

Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ). При этом каждый участник вправе по своему усмотрению распорядиться **своей** долей с соблюдением правил ст. 250 ГК РФ (п. 2 ст. 246 ГК РФ).

Практический смысл: продать чужую долю нельзя ни при каких обстоятельствах — такая сделка в соответствующей части противоречит ст. 209, 246 ГК РФ и является недействительной (ст. 168 ГК РФ). Поэтому вопрос сводится к одному: является ли второй сын участником долевой собственности.

3.2. Преимущественное право покупки (ст. 250 ГК РФ)

- При продаже доли **постороннему лицу** остальные сосособственники имеют преимущественное право покупки по цене и на прочих равных условиях (п. 1 ст. 250 ГК РФ).
- Продавец обязан письменно известить остальных сосособственников с указанием цены и условий; по недвижимости срок на реализацию преимущественного права — **один месяц** со дня извещения; при письменном отказе всех сосособственников продажа возможна ранее этого срока (п. 2 ст. 250 ГК РФ).
- При продаже с нарушением преимущественного права любой сосособственник вправе в течение **трёх месяцев** требовать в суде перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ).
- Уступка преимущественного права не допускается (п. 4 ст. 250 ГК РФ); правила применяются и к договору мены (п. 5 ст. 250 ГК РФ).

Важная развилка. Если отчуждается **квартира целиком всеми сосособственниками по одному договору**, преимущественное право покупки не возникает вовсе: нет продажи доли «на сторону» в обход сосособственников. Если же мать продаёт **только свою долю** постороннему лицу, преимущественное право возникает у сына-сосособственника (а при установлении статуса второго сына — и у него), и процедура извещения обязательна. Несоблюдение процедуры извещения влечёт риск перевода прав покупателя на сосособственника в течение трёх месяцев.

3.3. Нотариальная форма сделки с долями: коллизия редакций ст. 42 Закона № 218-ФЗ

Действует общее правило: **сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество подлежат нотариальному удостоверению** с рядом исключений, установленных ч. 1 (ч. 1.1) ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Ключевое исключение — **сделки при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке**; также исключены сделки с имуществом паевого инвестиционного фонда, отчуждение земельных долей, отдельные случаи по Закону РФ от 15.04.1993 № 4802-1, ипотека долей с кредитными организациями.

При этом в массиве нормативных текстов по ст. 42 обнаруживается **расхождение редакций**, которое нельзя игнорировать:

- **Позиция А (действующая, «с исключением»):** отчуждение всеми сосособственниками своих долей по одной сделке нотариального удостоверения **не требует** (редакции, введенные Федеральными законами от 03.07.2016 № 351-ФЗ, от 01.07.2017 № 141-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ, от 03.08.2018 № 338-ФЗ, от 01.05.2019 № 76-ФЗ; текст в редакции, приведенной в источниках 2–4, 8).
- **Позиция Б («без исключения»):** нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению долей, **в том числе** при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке (формулировка первоначальной редакции, введенной Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ, — она воспроизведена в консолидированном тексте, приведенном в источнике 11).
- Дополнительно в источниках 5, 12, 13 приведены **законопроектные/переходные** формулировки: о дополнении ст. 42 новой частью 1.1 с нумерованным перечнем исключений (в том числе о сделках в связи с изъятием недвижимости для государственных или муниципальных нужд и о долях из земель сельскохозяйственного назначения) и об изложении ч. 2 в новой редакции. Применять их как действующую норму можно только после проверки фактического вступления в силу.

Практический вывод по п. 3.3. Из-за расхождения редакций и неоднородной практики (нотариусы нередко требуют удостоверения даже при продаже объекта целиком всеми сосособственниками, а Росреестр в ряде случаев приостанавливает регистрацию при отсутствии удостоверения) **наиболее безопасный вариант — нотариальное удостоверение договора независимо от того, продаётся ли квартира целиком или отдельные доли**. Это устраняет риск ничтожности по п. 3 ст. 163, п. 1 ст. 165 ГК РФ и риск приостановления регистрации. Затраты на нотариальный тариф несопоставимы с риском утраты сделки.

3.4. Государственная регистрация перехода права

Переход права подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 8.1, п. 2 ст. 551 ГК РФ; ст. 14, 15 Закона № 218-ФЗ). Регистрация носит правоподтверждающий характер для наследственных прав (см. п. 4.1), но обязательна для распоряжения.

4. Версия 1: наследство ещё не открыто либо второй сын не призван к наследованию данного объекта

4.1. Правовое обоснование

Наследство открывается со смертью гражданина (ст. 1113, 1114 ГК РФ). До этого момента «наследник» — не субъект права, а лишь потенциальное лицо; никаких вещных прав на имущество живого собственника он не имеет. Приобретение наследства производно от факта открытия наследства и призвания к наследованию (ст. 1111, 1141, 1142, 1149 ГК РФ).

Если смерть лица, после которого второй сын мог бы наследовать эту квартиру, не наступила (например, он является потенциальным наследником после смерти матери), либо если он не относится к кругу наследников по закону или по завещанию применительно к умершему собственнику доли, либо если квартира в наследственную массу не входила (приватизация без участия наследодателя, приобретение по договору только матерью и сыном), — правопритязаний на объект у него нет.

4.2. Практический вывод

Продажа возможна **без участия второго сына и без каких-либо рисков, связанных с его статусом**. Его согласие не требуется, его извещение не требуется, его «молчание» юридического значения не имеет. Требования к сделке ограничиваются п. 3.1–3.4: согласие всех собственников, соблюдение ст. 250 ГК РФ при продаже доли на сторону, нотариальная форма и регистрация перехода права.

Проверочные действия: выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах; правоустанавливающие документы (договор передачи в собственность, договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство); свидетельство о смерти лица, чьё имущество могло составить наследственную массу; справка нотариуса о наличии/отсутствии наследственного дела.

5. Версия 2: второй сын призван к наследованию, но наследство не принял

Это наиболее вероятный и одновременно наиболее рискованный сценарий.

5.1. Правовое положение такого лица

Наследник, не совершивший ни формальных действий (подача заявления нотариусу — п. 1 ст. 1153 ГК РФ), ни действий, свидетельствующих о фактическом принятии (п. 2 ст. 1153 ГК РФ), **собственником не становится**. Срок принятия наследства — шесть месяцев со дня открытия наследства (п. 1 ст. 1154 ГК РФ). По истечении срока и при отсутствии принятия часть наследства, причитавшаяся такому «отпавшему» наследнику, переходит к наследникам по закону, призванным к наследованию, пропорционально их долям — **приращение наследственных долей** (п. 1 ст. 1161 ГК РФ).

Следовательно, по общему правилу продажа квартиры матерью и сыном (которые уже оформили и зарегистрировали свои права) **допустима без участия второго сына**.

5.2. Риск № 1: восстановление срока принятия наследства

Суд может восстановить срок и признать наследника принявшим наследство, если он **не знал и не должен был знать об открытии наследства** либо пропустил срок по другим уважительным причинам, и при условии, что он обратился в суд **в течение шести месяцев после того, как причины пропуска отпали** (п. 1 ст. 1155 ГК РФ).

По признанию наследника принявшим наследство суд **определяет доли всех наследников** и при необходимости определяет меры по защите прав нового наследника; **ранее выданные свидетельства о праве на наследство признаются судом недействительными** (абз. 2 п. 1 ст. 1155 ГК РФ). Меры защиты включают возврат причитающейся доли в натуре либо возмещение её стоимости (п. 3 ст. 1155 ГК РФ, а также ст. 1102, 1104, 1105 ГК РФ).

Конкурирующие позиции судов по «уважительности причин»:

- **Позиция 1 (восстановление):** срок восстанавливается, если наследник объективно не располагал информацией о смерти наследодателя (утрата связей, сокрытие факта смерти, проживание в другом регионе, отсутствие сведений о родстве, тяжёлая болезнь, беспомощное состояние), — то есть когда незнание вызвано причинами, которые он не мог преодолеть. Эта позиция применима при наличии документально подтверждённых объективных препятствий.
- **Позиция 2 (отказ в восстановлении):** незнание о смерти само по себе не признаётся уважительной причиной, если наследник имел реальную возможность узнать о ней (поддерживал отношения с родственниками, знал о болезни наследодателя, проживал в том же населённом пункте); юридическая неграмотность, нежелание общаться, конфликт в семье,

отсутствие интереса к имуществу уважительными причинами не являются (п. 40 постановления Пленума ВС РФ № 9). Эта позиция применяется, когда наследник проявлял бездействие при наличии информации.

Для оценки риска принципиально важно, **сколько времени прошло** с момента открытия наследства и располагал ли второй сын реальной возможностью узнать о смерти. Отдельно учитывается, что шестимесячный срок на обращение в суд (п. 1 ст. 1155 ГК РФ) восстановлению не подлежит: если причины пропуска «отпали» более шести месяцев назад, а иска нет, риск существенно снижается.

5.3. Риск № 2: принятие наследства без суда по согласию остальных наследников

Наследство может быть принято и по истечении срока **без обращения в суд** при письменном согласии всех остальных наследников, принявших наследство; если согласие даётся не в присутствии нотариуса, подписи должны быть засвидетельствованы в порядке абз. 2 п. 1 ст. 1153 ГК РФ. Такое согласие является основанием аннулирования нотариусом ранее выданного свидетельства и выдачи нового (п. 2 ст. 1155 ГК РФ).

Вывод: второй сын в любой момент — в том числе непосредственно перед сделкой или после неё — способен легализовать свои права во внесудебном порядке при согласии матери и сына. Практически это означает, что «молчание» второго сына не является стабильным юридическим состоянием: он может «появиться» в любой момент.

5.4. Риск № 3: оспаривание свидетельств и истребование доли

При восстановлении срока или принятии наследства по п. 2 ст. 1155 ГК РФ ранее выданные свидетельства аннулируются/признаются недействительными, доли переопределяются, и второй сын становится собственником с моментом возникновения права **со дня открытия наследства** (п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Соответственно:

- если продажа ещё не совершена — он вправе требовать выдела/определения доли, а также реализовать преимущественное право по ст. 250 ГК РФ при продаже доли матери на сторону (либо требовать перевода прав покупателя в течение трёх месяцев — п. 3 ст. 250 ГК РФ);
- если продажа уже совершена — он вправе требовать возврата доли в натуре (ст. 301, 302 ГК РФ) либо возмещения её стоимости (п. 3 ст. 1155, ст. 1102, 1105 ГК РФ).

5.5. Риск № 4: судьба добросовестного приобретателя — две позиции

- **Позиция 1 (защита собственника):** если доля выбыла из владения наследника помимо его воли (он не выражал волю на отчуждение, право не было зарегистрировано за ним, а продавцы распорядились всем объектом), собственник вправе истребовать имущество даже у добросовестного приобретателя (п. 1 ст. 302 ГК РФ; п. 39 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22; постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П). Применима, когда наследник докажет принятие наследства и отсутствие своей воли на отчуждение.
- **Позиция 2 (защита приобретателя):** приобретатель, который приобрёл имущество по возмездной сделке у лиц, чьё право было зарегистрировано в ЕГРН, и не знал и не мог знать о притязаниях третьих лиц, признаётся добросовестным (ст. 302 ГК РФ; п. 35–39 постановления № 10/22). В ряде дел суды отказывают во виндикации, усматривая в длительном бездействии наследника, не оформившего права, злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ) либо указывая, что имущество выбыло по воле лица, чьё право было надлежаще зарегистрировано. Применима, когда наследник длительное время не предпринимал мер к оформлению, знал о продаже и не возражал, либо когда покупатель проявил разумную осмотрительность (ознакомился с выпиской ЕГРН, правоустанавливающими документами, получил заверения).

Практический вывод: **исход спора непредсказуем**, поэтому рассчитывать на «автоматическую» защиту покупателя нельзя.

5.6. Риск № 5: сроки

Требование о восстановлении срока ограничено шестью месяцами с момента отпадения причин (п. 1 ст. 1155 ГК РФ). Требования, вытекающие из недействительности сделки и о применении последствий, — три года (ст. 196, п. 1 ст. 200 ГК РФ). Требование о переводе прав покупателя по ст. 250 ГК РФ — три месяца (п. 3 ст. 250 ГК РФ).

5.7. Практический вывод по версии 2

Продажа юридически возможна без участия второго сына, но сопряжена с реальным риском последующего оспаривания. Риск тем ниже, чем: (а) больше времени прошло с момента открытия наследства; (б) очевиднее осведомлённость второго сына о смерти наследодателя; (в) меньше вероятность доказать фактическое принятие; (г) надёжнее документы, подтверждающие отсутствие у него интереса (нотариальное заявление,

переписка, отказ от участия в расходах). Риск не устраняется полностью никогда — только минимизируется (см. раздел 9).

6. Версия 3: второй сын принял наследство (юридически или фактически), но не зарегистрировал право

6.1. Правовое обоснование

Принятое наследство признаётся принадлежащим наследнику **со дня открытия наследства**, независимо от времени фактического принятия, а также **независимо от момента государственной регистрации** права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит регистрации (п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Это специальное правило по отношению к п. 2 ст. 8.1 ГК РФ («если иное не установлено законом»). Аналогичное разъяснение — п. 11 постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 и п. 34 постановления Пленума ВС РФ от 29.05.2012 № 9.

Следовательно, **отсутствие регистрации не означает отсутствия права**. Наследник, принявший наследство, — собственник; регистрация лишь подтверждает право и необходима для распоряжения.

Фактическое принятие презюмируется, пока не доказано иное, при совершении действий: вступление во владение или управление имуществом, меры по сохранению имущества и защите его от посягательств, расходы на содержание имущества, оплата долгов наследодателя либо получение причитавшихся наследодателю денежных средств (п. 2 ст. 1153 ГК РФ; п. 36–37 постановления Пленума № 9). Оплата коммунальных платежей, налогов, ремонт, сдача внаём, хранение вещей наследодателя — типичные доказательства. **Отсутствие проживания само по себе фактическое принятие не опровергает.**

6.2. Правовые последствия для сделки

Если второй сын — сособственник (пусть и незарегистрированный), то:

- распоряжение его долей без его согласия противоречит ст. 209, п. 1 ст. 246 ГК РФ; сделка в этой части недействительна (ст. 168 ГК РФ), а при несоблюдении нотариальной формы — ничтожна (п. 3 ст. 163, п. 1 ст. 165 ГК РФ);
- покупатель не приобретает право на его долю (ст. 302 ГК РФ, п. 39 постановления № 10/22);

- он вправе требовать признания права собственности на долю, выдела доли, возврата имущества из чужого незаконного владения (ст. 301, 302 ГК РФ), а также перевода на него прав покупателя при нарушении ст. 250 ГК РФ.

6.3. Практический вывод по версии 3

Продажа без участия второго сына невозможна. Единственный корректный путь — либо привлечение его к сделке (он регистрирует долю и продаёт её вместе с остальными), либо выкуп его доли по отдельному соглашению, либо судебный спор о правах на наследство. Любая продажа «в обход» создаёт высокий риск признания сделки недействительной и утраты объекта покупателем.

7. Версия 4: специальные риски, не зависящие от факта принятия наследства

Даже при формально «непринявшем» наследнике сохраняются отдельные механизмы, способные изменить состав участников:

1. **Обязательная доля в наследстве** (ст. 1149 ГК РФ): если второй сын на момент открытия наследства был нетрудоспособен или несовершеннолетним, он наследует не менее половины доли, которая причиталась бы ему по закону, независимо от содержания завещания. Восстановление срока в этом случае также возможно, а нарушение права на обязательную долю — самостоятельное основание для оспаривания.
2. **Несовершеннолетний или ограниченно дееспособный собственник:** сделки с его долей требуют предварительного разрешения органа опеки и попечительства (п. 2 ст. 37 ГК РФ, ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ). При продаже объекта целиком, если среди продавцов несовершеннолетний, разрешение обязательно.
3. **Недостойный наследник** (ст. 1117 ГК РФ) — напротив, механизм, который может быть использован *против* второго сына, если он умышленно скрывал факты, влияющие на наследование.
4. **Соккрытие наследника от нотариуса при оформлении свидетельств** — не только гражданско-правовой, но и потенциально уголовно-правовой риск (ст. 159 УК РФ при наличии признаков мошенничества); во всяком случае, это обстоятельство усиливает позицию второго сына в споре и повышает вероятность признания свидетельств недействительными.

8. Версия 5: состав наследственной массы и супружеская доля

Если квартира приобретена в браке, но оформлена на мать (полностью или в части), а наследодатель — супруг, необходимо учитывать:

- имущество, нажитое в браке, — совместная собственность; переживший супруг вправе выделить супружескую долю, которая в состав наследства не входит (ст. 34 СК РФ, п. 1 ст. 1150 ГК РФ);
- если супружеская доля не выделялась и свидетельства выданы на иные доли, возможен пересчёт долей и по этому основанию — независимо от позиции второго сына.

Практический вывод: перед сделкой необходимо проверить не только круг наследников, но и корректность определения наследственной массы (свидетельства о браке, документы о приобретении квартиры, дата приобретения).

9. Практические механизмы минимизации риска (для продавца) и защиты (для покупателя)

9.1. Действия продавца до сделки

1. **Инвентаризация документов:** выписка ЕГРН; договор передачи в собственность/договор купли-продажи; свидетельства о праве на наследство; свидетельства о смерти; справка нотариуса о наследственном деле (круге наследников, поданных заявлениях, выданных свидетельствах).
2. **Установление фактического статуса второго сына:** получение от него нотариально удостоверенного заявления. Варианты по содержанию: - если шестимесячный срок принятия не истёк — **нотариально удостоверенный отказ от наследства** (ст. 1157, 1158, 1159 ГК РФ). Это наиболее надёжный инструмент: после отказа он не вправе принять наследство; - если срок истёк — отказ невозможен (п. 1 ст. 1157 ГК РФ), но возможно **нотариально удостоверенное заявление об отсутствии притязаний на квартиру и о том, что наследство не принималось и приниматься не будет**. Юридически это не прекращает право, но является сильным доказательством в будущем споре и резко снижает риск истребования доли (суды учитывают такое заявление как подтверждение воли).
3. **Цивилизованный путь (наиболее надёжный):** предложить второму сыну принять наследство (по п. 2 ст. 1155 ГК РФ или через суд) и либо продать его долю по отдельному нотариальному договору, либо заключить

соглашение о разделе наследственного имущества (ст. 1165 ГК РФ) с выплатой ему компенсации. Это превращает «скрытый риск» в оформленную сделку.

4. **Судебная стабилизация титула:** иск о признании права собственности в порядке приращения наследственных долей (п. 1 ст. 1161 ГК РФ) с привлечением второго сына в качестве ответчика. Решение суда, установившее, что он наследство не принял, существенно снижает риск последующего оспаривания: повторное установление того же факта будет затруднено. Риск: суд может установить обратное.

5. **Оформление сделки:** нотариальное удостоверение договора — при любом варианте (см. п. 3.3); соблюдение процедуры ст. 250 ГК РФ при продаже доли на сторону.

9.2. Механизмы защиты покупателя (применимы и как аргумент продавца в переговорах)

- **Заверения об обстоятельствах** (ст. 431.2 ГК РФ): продавец заверяет отсутствие притязаний третьих лиц, известных ему наследников, неоформленных наследственных прав; за недостоверность — ответственность, включая возмещение убытков.
- **Титульное страхование.**
- **Расчёты через аккредитив или счёт эскроу** (ст. 860.7–860.8 ГК РФ) с раскрытием после регистрации перехода права.
- **Удержание части цены** (10–20%) до истечения трёхлетнего срока с момента открытия наследства; условие о рассрочке (ст. 488, 489 ГК РФ).
- **Раскрытие информации:** передача покупателю всех документов по наследственному делу, включая сведения о втором сыне, — снижает риск признания покупателя недобросовестным и, напротив, позволяет ему осознанно принять риск.

10. Сводные практические выводы по каждой версии

Версия	Статус второго сына	Можно ли продать без него	Ключевые нормы	Уровень риска
1	Наследство не открыто / не призван / квартира не в наследственной массе	Да	ст. 209, 246, 250, 1113, 1114, 1141, 1142 ГК РФ	Отсутствует

Версия	Статус второго сына	Можно ли продать без него	Ключевые нормы	Уровень риска
2	Призван, не принял (срок пропущен, фактического принятия нет)	Да, но с риском	п. 1, 2 ст. 1155, ст. 1154, п. 1 ст. 1161 ГК РФ	Средний/высокий (зависит от срока и осведомлённости)
3	Принял юридически или фактически, не зарегистрировал	Нет	п. 4 ст. 1152, п. 2 ст. 1153, ст. 209, 246, 168, 301, 302 ГК РФ	Недопустимо
4	Обязательный наследник / несовершеннолетний	Нет либо только с разрешением опеки	ст. 1149, п. 2 ст. 37 ГК РФ, ст. 21 Закона № 48-ФЗ	Высокий
5	Вопрос супружеской доли	Возможно, но требует пересчёта долей	ст. 34 СК РФ, ст. 1150 ГК РФ	Средний

Общий ответ на поставленный вопрос: продажа квартиры без участия второго сына **возможна только в том случае, если он не является собственником** — то есть если наследство им не принято (ни формально, ни фактически) и срок принятия не восстановлен. Согласия двух зарегистрированных собственников достаточно **лишь при условии, что они являются единственными участниками долевой собственности**; регистрация права в ЕГРН сама по себе не исключает наличия «незарегистрированного» сособственника-наследника, принявшего наследство (п. 4 ст. 1152 ГК РФ). Наиболее надёжный способ снять риск — получить от второго сына нотариально удостоверенный отказ от наследства (если срок не истёк) либо вовлечь его в сделку через принятие наследства и последующее отчуждение/раздел (ст. 1155, 1165 ГК РФ); при недостижимости этого — рассмотреть судебное установление факта непринятия наследства и приращения долей (ст. 1161 ГК РФ) и во всех случаях оформить договор нотариально.

11. Список использованных нормативных и судебных источников

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 8.1, 10, 163, 165, 168, 196, 200, 209, 246, 250, 253, 301, 302, 431.2, 488, 489, 551, 860.7–860.8.
2. Гражданский кодекс РФ (часть третья): ст. 1111, 1113, 1114, 1117, 1141, 1142, 1149, 1150, 1152, 1153, 1154, 1155, 1157, 1158, 1159, 1161, 1165, 1102, 1104, 1105.
3. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 35.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 14, 15, 42 (ч. 1, ч. 1.1, ч. 4, ч. 4.1, ч. 4.2), с учётом изменений, внесённых Федеральными законами от 02.06.2016 № 172-ФЗ, от 03.07.2016 № 351-ФЗ, от 01.07.2017 № 141-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ, от 03.08.2018 № 338-ФЗ, от 01.05.2019 № 76-ФЗ (а также проектируемых изменений в редакции законопроектных материалов, приведённых в источниках 5, 12, 13).
5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»: ст. 24 (в редакции, действовавшей до 01.01.2017, — для оценки сделок предшествующих периодов).
6. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»: ст. 21.
7. Закон РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»: ст. 7³ (в части изъятия, упомянутой в ст. 42 Закона № 218-ФЗ).

Судебные акты и разъяснения

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»: п. 11, 35–39.
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»: п. 34, 36–37, 40–42.
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (о последствиях несоблюдения нотариальной формы и о недействительности сделок).

-
4. Постановление Конституционного Суда РФ от 22.06.2017 № 16-П (о защите прав собственника при истребовании имущества, выбывшего помимо его воли, в том числе в наследственных правоотношениях).

Примечание о редакционных расхождениях. В массиве текстов ст. 42 Закона № 218-ФЗ обнаруживаются две взаимоисключающие формулировки об отчуждении долей всеми сособственниками по одной сделке (с исключением из требования о нотариальном удостоверении и без такового). Перед совершением сделки необходима проверка актуальной редакции по официальному опубликованию (pravo.gov.ru); до устранения сомнений рекомендуется исходить из более строгого варианта — нотариального удостоверения договора.