|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|   |  |  |

**Эксперты рассказали, как продать комнату в коммунальной квартире**

**Специалисты Управления Росреестра и Кадастровой палаты по Костромской области обозначили значимые моменты продажи комнаты в коммунальной квартире.**

В федеральном законодательстве понятие «коммунальная квартира» отсутствует, однако фактически такие квартиры существуют по настоящее время и участвуют в гражданском обороте объектов недвижимости. Коммунальная квартира – это квартира, в которой имеются комнаты, находящиеся в собственности разных собственников, а также вспомогательные помещения с находящимся в них инженерным оборудованием. Процесс продажи комнаты в коммунальной квартире гораздо сложнее и имеет много нюансов.

Договор купли-продажи комнаты в коммунальной квартире не подлежит обязательному нотариальному удостоверению, нотариальная форма договора может быть выбрана по желанию сторон такой сделки. Исключение составляют сделки, когда отчуждается имущество лиц, находящихся под опекой, несовершеннолетних или ограниченно дееспособных лиц. В данном случае сделка подлежит нотариальному удостоверению.

Для продажи комнаты находящейся в общей совместной собственности супругов требуется нотариально заверенное согласие второго супруга на сделку.

Также законом предусмотрено, что при продаже комнаты в коммунальной квартире лицу, не являющемуся собственником иной комнаты в данной коммунальной квартире, остальные собственники имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты. Продавец комнаты обязан известить в письменной форме собственников остальных комнат в коммунальной квартире о намерении продать свою комнату, с указанием ее цены и других условий продажи. Сделка по продаже комнаты может быть совершена не ранее, чем по истечении месяца со дня извещения продавцом остальных собственников квартиры. Ст. 250 Гражданского кодекса РФ устанавливает тридцатидневный срок с момента получения извещения всеми соседями-собственниками иных комнат в коммунальной квартире. Таким образом, при продаже комнаты в коммунальной квартире к заявлению о регистрации прилагаются документы, подтверждающие извещение продавцом собственников иных комнат в коммунальной квартире о намерении продать комнату, с указанием условий продажи, либо документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат от покупки комнаты.

*«Следует подчеркнуть, что согласие соседей по коммунальной квартире на продажу комнаты получать не нужно. Требование заключается лишь в их оповещении и предложении выкупить комнату по обозначенной цене. При этом в последующем, комната должна быть продана именно по этой цене. Для этого продавец должен уведомить о своём желании продать комнату всех соседей − собственников других комнат, а также орган опеки и попечительства, если один из собственников других комнат лицо несовершеннолетнее или недееспособное»,* – уточняет **заместитель руководителя Управления Росреестра по Костромской области Владимир Бибиков**.

Соседи могут выразить свой отказ от покупки комнаты нотариально заверенным отказом, в данном случае не требуется дожидаться истечения обязательного месячного срока с момента вручения извещения о продаже комнаты. К отказу приравнивается ситуация, когда в течение указанного месячного срока соседи не заявили о желании выкупить продаваемую комнату. Преимущественное право соседей относится только к первоочередной покупке комнаты. При поступлении на государственную регистрацию нотариально удостоверенного договора купли продажи комнаты в коммунальной квартире извещение остальных собственников комнат о продаже комнаты, либо отказы от преимущественного права покупки, государственным регистратором не запрашиваются.

Владимир Бибиков отметил, что нотариусы, после удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество, обязаны направить в орган регистрации прав документы в электронном виде, то есть заявителям не нужно самостоятельно обращаться в МФЦ для подачи документов на государственную регистрацию – это сделает нотариус. Услуга по направлению документов в регистрирующий орган предоставляется нотариусом бесплатно. Срок государственной регистрации по таким сделкам составляет один рабочий день.

*«Важно, что перед сделкой купли-продажи, необходимо заказать* [*актуальную выписку из Единого государственного реестра недвижимости*](https://kadastr.ru/services/zakaz-vypisok-iz-egrn/) *(ЕГРН), чтобы узнать, приватизирована комната либо продавец является долевым собственником в праве общей долевой собственности на квартиру или комнату в коммунальной квартире. Актуальная выписка нужна также для того, чтобы проверить недвижимость на отсутствие обременений»*, − говорит **директор Кадастровой палаты по Костромской области Лариса Семенова.**

Список документов на продажу комнаты в коммунальной квартире включает в себя: непосредственно сам договор купли-продажи комнаты, передаточный акт, сведения о соблюдении преимущественного права (уведомления или нотариальные отказы), нотариально заверенное согласие супруги или супруга продавца (если недвижимость приобреталась в браке), справку о прописанных в комнате, разрешение органов опеки и попечительства (если среди собственников есть несовершеннолетние дети, недееспособные лица), квитанцию об оплате госпошлины.

*«Чтобы правильно оформить сделку купли-продажи комнаты в «коммуналке», необходимо соблюдать все правила, приведенные выше. Особенно это касается преимущественного права на покупку для соседей и сбор всех необходимых документов»*, − подчеркивает **Лариса Семенова**.

*Материалы подготовлены ФГБУ «ФКП Росреестра» по Костромской области совместно с Управлением Росреестра по Костромской области*

*Контакты для СМИ: тел. 64-21-61 доб.2130, IP 8(44)2130;*

*Эл.почта:* *fgu.kos44@yandex.ru*

*Наш сайт -* ***kadastr.ru***

*Сообщество в ВК -* ***vk.com/44fkp***

*Страница в Instagram -* ***kadastr\_44***