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

**Как продать комнату в коммунальной квартире расскажет эксперт**

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.

Специалисты Управления Росреестра по Костромской области прокомментировали общие значимые моменты продажи комнаты в коммунальной квартире.

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. Комнату, находящуюся в общей совместной собственности супругов можно продать по простому письменному договору, при этом требуется нотариально заверенное согласие второго супруга на сделку. 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. Статья 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 согласия 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.

Общий срок регистрации прав в соответствии с действующим законодательством составляет 9 рабочих дней, с даты приема в МФЦ заявления на осуществление государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов.