Автор: admin
25.04.2014 16:16 -

Хотите продать комнату в коммуналке? Предупредите соседей!

Если вы счастливый обладатель квартиры, то данная статья, скорее всего, не для вас. Но стоит помнить, что в том случае, если квартира находится в долевой собственности, и вам, возможно, когда-нибудь придется продавать свою долю, то правила, описанные в этой статье, применимы и для вас.

Итак, что делать, если принято решение о продаже приватизированной комнаты в **коммунальной квартире**
?

Первое, что необходимо сделать продавцу, это уведомить остальных жильцов коммунальной квартиры о продаже своей комнаты. Согласно Жилищному кодексу РФ *«при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации».*

Также законодательно закреплено, что право покупки возможно только по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. Таким образом, кроме преимущественного права на покупку, собственники остальных комнат других прерогатив при покупке комнаты не имеют.

Продавец обязан в письменной форме известить остальных собственников комнат в коммунальной квартире о своем намерении продать комнату постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых он ее собирается продавать. При этом у соседей есть ровно месяц со дня такого извещения, чтобы изъявить свое желание в реализации преимущественного права на приобретение продаваемой комнаты.

Если продавец не хочет или не может ждать волеизъявления собственников целый месяц, то он может обратиться к соседям с просьбой дать письменный отказ от покупки комнаты. При этом такой отказ оформляется либо в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, либо надлежащим

образом заверяется у нотариуса. В таком случае продавец может не соблюдать требуемый месячный срок.

Дополнительно стоит обратить внимание, что как таковое согласие соседей на продажу комнаты иному лицу не требуется при условии соблюдения вышеуказанного порядка.

Если при продаже комнаты продавец нарушает преимущественное право покупки, любой другой собственник имеет право в течение трех месяцев потребовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя. Таким образом, сосед по коммунальной квартире может стать покупателем комнаты в судебном порядке, даже если у комнаты уже имеется потенциальный покупатель.

Законодатель устанавливает дополнительное требование при заключении договора купли-продажи недвижимого имущества. Так, договор купли-продажи жилого имущества, в том числе и его части, подлежит обязательной государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. При внесении записи в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество, регистрирующий орган проставляет на Договоре штамп с соответствующими реквизитами.

Но надо отметить, что в том случае если продается комната, то есть часть жилого помещения, то регистрирующий орган на основании соответствующего закона в обязательном порядке потребует у заявителя предоставления документов, подтверждающих соблюдение преимущественного права покупки собственников соседних комнат в коммунальной квартире.

Если такие документы не будут предоставлены, то вы вполне законно получите отказ в регистрации данной сделки, что сделает невозможным оформление перехода права собственности.

Автор - **Ольга Слесарчук**
Источник