## ЧТО НАДО ЗНАТЬ, ПЛАНИРУЯ ПОКУПКУ КОМНАТЫ В КОММУНАЛЬНОЙ КВАРТИРЕ?

## У заявителей регионального ведомственного Контакт-центра возникает масса вопросов, связанных с приобретением комнаты в коммунальной квартире.

## На их основе наши эксперты подготовили своеобразный «ликбез».

1. **В законе нет понятия «коммунальная квартира».**

На основе анализа статей 57 и 59 Жилищного кодекса РФ можно сделать вывод о том, что под коммунальной понимается квартира, состоящая из 2-х и более изолированных комнат, предназначенная для проживания одной семьи, но предоставленная в своё время по самостоятельным договорам социального найма разным нанимателям.

1. **Есть несколько форм владения такой недвижимостью**:
* муниципальная собственность на всю квартиру;
* общая долевая собственность на всю квартиру;
* собственность отдельных собственников на конкретные комнаты в коммунальной квартире;
* смешанная собственность (частично муниципальная, частично частная).

Когда вся квартира находится в муниципальной собственности, жильцы не имеют права распоряжаться этой недвижимостью. Соответственно выступать в роли продавца.

Во всех остальных случаях

### Законом установлено преимущественное право соседей на покупку комнаты в коммунальной квартире.

На практике это означает, что продавец обязан письменно уведомить их о продаже комнаты с указанием всех условий, включая цену.

Извещение о предстоящей продаже комнаты должно быть направлено на имя каждого собственника (соседа) прочих комнат в коммунальной квартире.

Извещение составляется в свободной форме, но с обязательным указанием всей существенной информации о продаваемой комнате, включая цену.

Оно направляется либо заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении, либо телеграммой.

Эти извещения, а также доказательства отправки извещений почтой прикладываются к заявлению в Росреестр для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на комнату.

Если соседи не приобретут продаваемую комнату в течение месяца либо в письменной форме откажутся от своего преимущественного права покупки до истечения этого срока, продавец вправе продать свою комнату любому лицу по цене, не ниже, указанной в уведомлении о продаже.

### Подготовку к покупке надо начинать с уточнения правового статуса выбранного помещения.

Все перечисленные выше варианты владения помещениями в коммунальной квартире имеют свою специфику, которую необходимо учитывать при совершении сделок. Поэтому стоит заказать выписку ЕГРН об объекте недвижимости и изучитьраздел 1 «Сведения о характеристиках объекта недвижимости» (графа "Вид жилого помещения") и раздел 2 "Сведения о зарегистрированных правах" (графа «Вид, номер и дата государственной регистрации права»).

### Придётся обратиться к нотариусу,

если в выписке из ЕГРН в качестве вида жилого помещения указана «квартира», а в графе «Вид зарегистрированного права» – «общая долевая собственность и размер принадлежащей доли».

Кстати, нотариус может взять на себя и извещение соседей о продаже комнаты в их коммунальной квартире!

### Продажа комнаты в коммунальной квартире оформляется договором в простой письменной форме аналогично сделке с любым другим жильём на вторичном рынке,

 если в выписке из ЕГРН в качестве вида жилого помещения указана «комната», а в графе «Вид зарегистрированного права» – «собственность».

Несмотря на то, что уведомление соседей о продаже комнаты в коммунальной квартире входит в обязанность продавца, рекомендуем покупателю контролировать этот процесс со своей стороны.

В частности, обратите внимание на следующее: