****

**Управление Росреестра по Республике Адыгея**

**ЧТО НЕОБХОДИМО УЧЕСТЬ ПРИ ПРОДАЖЕ КОМНАТЫ В КОММУНАЛЬНОЙ КВАРТИРЕ?**

Распоряжаться комнатой в коммунальной квартире, как в прочем и любым недвижимым имуществом, может только собственник либо лицо, уполномоченное собственником на заключение сделки. Поэтому заранее позаботьтесь о наличии правоустанавливающих документов на комнату (договоре приватизации, решении суда, свидетельстве о наследстве, договоре купли-продажи и т.п.) и составлении у нотариуса соответствующей доверенности (если от имени продавца будет выступать доверенное лицо). Обращаем внимание на то, что право собственности на комнату должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости либо (до 01.01.2000) в органе технической инвентаризации.

Помните, что при продаже комнаты в коммунальной квартире, ваши соседи - собственники остальных комнат - имеют право преимущественной покупки вашей комнаты. Поэтому до заключения сделки с посторонним покупателем необходимо уведомить соседей - собственников о намерении, цене и других условиях продажи, направив соответствующие уведомления через нотариуса либо заказным письмом с уведомлением о вручении.

Текст уведомления о продаже комнаты обязательно должен содержать фамилию, имя, отчество адресата - собственника соседней комнаты, точное указание номера и площади комнаты, к собственнику которой вы обращаетесь, а также номер, адрес и площадь комнаты, которую вы продаете, а также вашу подпись и дату.

Отказ от права преимущественной покупки должен однозначно указывать, от имени собственника какой комнаты (номер и площадь) он составлен. Изменять эти сведения (в особенности цену сделки) при составлении договора купли-продажи в последующем нельзя.

Если ваши соседи готовы вам помочь, попросите их составить письменный отказ от права преимущественной покупки вашей комнаты у нотариуса либо подойти с вами в МФЦ в день сдачи документов на регистрацию и составить письменный отказ от права преимущественной покупки прямо у специалиста приема (в этом случае за составление отказа плата не взимается).

Будьте внимательны, если собственником соседней комнаты является несовершеннолетний ребенок, недееспособный либо ограничено дееспособный человек! От их имени законный представитель, опекун либо попечитель вправе отказаться от права преимущественной покупки только с предварительного разрешения органа опеки и попечительства.

Если в течение месяца ответ от соседей не поступил или поступил отказ от права преимущественной покупки, смело заключайте сделку с покупателем.

Обращаем внимание: месячный срок начинает исчисляться с момента доставки соответствующего уведомления соседям. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, не зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

Требование о праве преимущественной покупки распространяется на случаи продажи комнаты в такой коммунальной квартире (или общежитии), которая в случае объединения всех комнат в ее составе образует самостоятельную изолированную квартиру.

Кроме того, не потребуется соблюдение указанной нормы законодательства, если продаваемое помещение в коммунальной квартире или общежитии имеет статус "квартира".