



26.04.2022

Рубрика «Вопрос-ответ»: какой порядок приобретения комнаты в коммунальной квартире?

Управление Росреестра по Челябинской области продолжает отвечать на вопросы граждан в рамках рубрики «Вопрос-ответ». На этот раз мы разберем процесс приобретения комнаты в коммунальной квартире, в частности, порядок направления уведомлений участникам долевой собственности, срок действия уведомлений и др.

В адрес Управления Росреестра по Челябинской области регулярно поступают обращения граждан по различным направлениям деятельности ведомства. Например, в апреле через официальную группу Управления в социальной сети «ВКонтакте» поступил интересный вопрос о порядке приобретения комнаты в коммунальной квартире. Приводим разъяснения эксперта.

Вопрос: Я собираюсь купить комнату в коммунальной квартире. Продавец направил по одной телеграмме на каждую комнату, в которой известил участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу, где указал стоимость и другие условия, на которых ее продает. Достаточно ли отправить уведомление о преимущественном праве покупки сразу для нескольких человек или следует уведомлять каждого собственника отдельно?

Отвечает начальник отдела координации и анализа деятельности в учетно-регистрационной сфере Управления Росреестра по Челябинской области Юлия Коваленко: Законодательством Российской Федерации предусмотрено, что все собственники в коммунальной квартире имеют право преимущественной покупки отчуждаемой комнаты и должны быть извещены (получить уведомление) по месту их жительства о продаже комнаты постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых она продается.

В случае, если собственнику принадлежат три комнаты, то можно направить одно уведомление о продаже комнаты, а если же в комнате 4 собственника, то извещения должны быть направлены каждому из них.

Таким образом, уведомление может быть оформлено любым способом, позволяющим сделать вывод, что оно получено адресатом в определенное время и каждым из собственников лично.

От даты получения собственниками корреспонденции следует отсчитывать календарный месяц, после чего может быть совершена сделка по отчуждению объекта недвижимого имущества. При этом срок действия уведомления на законодательном уровне не установлен. Уведомления действительны до смены правообладателя в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

При заключении договора купли-продажи комнаты в коммунальной квартире обязательным приложением к документам, необходимым для осуществления государственной регистрации, являются уведомления о продаже комнаты или отказы собственников комнат в коммунальной квартире от права преимущественной

покупки. Государственным регистратором прав проверяются собственники комнат в коммунальной квартире, кому направлены уведомления, а также сумма сделки и цена, указанная в уведомлениях, которая не должна превышать цену, указанную в договоре купли-продажи.

*Пресс-служба Управления Росреестра
и Кадастровой палаты по Челябинской области*