

Покупка комнаты в квартире. Эксперты Кадастровой палаты подготовили советы о том, как проверить квадратные метры



По данным аналитических исследований, за прошедший год спрос на приобретение комнат в квартирах вырос на 13%. Подобное жилье привлекает граждан своей экономичностью, однако процесс покупки отдельной комнаты в квартире значительно сложнее, чем может показаться на первый взгляд. Эксперты Кадастровой палаты Росреестра рассказали, на что следует обратить внимание.

Проверить права продавца недвижимости

В соответствии со ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации только собственник осуществляет права распоряжения принадлежащим ему жилым помещением.

Поэтому, перед заключением сделки покупателям необходимо проверить наличие права продавца отчуждать комнату.

Для этого достаточно запросить выписку из [Единого государственного реестра недвижимости](#) (ЕГРН). В ней будет указано, владеет ли продавец комнатой на праве собственности, как самостоятельным объектом недвижимости, или же является долевым собственником в праве общей долевой собственности на квартиру или комнату в коммунальной квартире.

Проверить соблюдение права преимущественной покупки комнаты

В соответствии с [ч. 6 ст. 42](#) Жилищного кодекса Российской Федерации при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в ней имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации, в частности в [ст. 250](#). При этом собственники остальных комнат в коммунальной квартире в обязательном порядке уведомляются в письменной форме о намерении продать свою комнату.

В уведомлении о предполагаемой продаже комнаты должны быть указаны цена и другие условия, на которых собственник ее продает. Если в течение месяца соседи не изъявят желание приобрести комнату, то продавец имеет право продать ее на этих же условиях любому другому лицу.

Если собственники остальных комнат в коммунальной квартире откажутся приобретать отчуждаемую комнату, то она может быть продана постороннему лицу ранее указанных сроков.

Продавец комнаты в коммунальной квартире при обращении за государственной регистрацией перехода права собственности к покупателю обязан предоставить в орган регистрации отказ от права преимущественной покупки только в том случае, если договор заключен до истечения одного месяца со дня уведомления собственников других комнат коммунальной квартиры.

Также стоит учитывать, что от несовершеннолетнего собственника комнаты в коммунальной квартире отказ от покупки можно получить только с разрешения органов опеки и попечительства и в этом случае договор подлежит обязательному нотариальному удостоверению.

Проверить на наличие обременений и долгов

Перед приобретением комнаты покупателям необходимо убедиться в отсутствии ограничений прав и обременений в отношении прав на такую комнату. Кроме того, эксперты рекомендуют покупателям проверить наличие либо отсутствие задолженностей за коммунальные услуги. Чтобы в этом убедиться, рекомендуем запросить у продавца справку из управляющей компании и оплаченные квитанции за последний месяц.

Справочно

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – единственный достоверный источник, содержащий полные сведения об объектах недвижимости и их владельцах. Выписка из ЕГРН является основным документом при покупке любой недвижимости. Это тот самый документ, который подтверждает права собственности на объект недвижимости, а также содержит информацию об аренде, ипотеке, арестах и установленных судом запретах на совершение определенных действий.

Получить выписку может любое заинтересованное лицо с помощью электронных сервисов [Росреестра](#) и [Федеральной кадастровой палаты](#). Кроме того, подать запрос и получить выписку из ЕГРН можно и в рамках [выездного обслуживания](#) Кадастровой палаты: специалисты учреждения приедут на дом или в офис в удобное для заявителей время.

За получением услуги по выездному обслуживанию заявителю достаточно любым удобным способом обратиться в филиал учреждения:

- по телефону горячей линии Росреестра 8-800-100-34-34;
- по телефону Кадастровой палаты 8-861-992-13-02 (доб. 20-60 или 20-61);
- по электронной почте uslugi-pay@23.kadastr.ru;
- через официальный сайт ФГБУ «ФКП Росреестра»

<https://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/>;

– или при личном обращении в офисы приема-выдачи документов Кадастровой палаты.



Пресс-служба Кадастровой палаты по Краснодарскому краю
ул. Сормовская, д. 3, Краснодар, 350018



press23@23.kadastr.ru



https://twitter.com/Kadastr_Kuban



https://www.instagram.com/kadastr_kuban



https://t.me/kadastr_kuban