



### **Что такое преимущественное право покупки комнаты в квартире и как его соблюсти**

При покупке или продаже комнаты в квартире, есть определенные особенности и условия, которые должны быть соблюдены. Связаны они, в первую очередь, с преимущественным правом покупки. С тем, что это такое и как соблюсти это преимущественное право покупки, мы попробуем разобраться.

Итак, в соответствии с п. 6 ст. 42 Жилищного кодекса Российской Федерации, ст. 250 ГК РФ при продаже комнаты в квартире постороннему лицу остальные собственники комнат в квартире имеют преимущественное право покупки продаваемой комнаты по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

Таким образом, в случае если продавец решил продать комнату постороннему лицу он обязан известить остальных собственников комнат в квартире о своем намерении в письменной форме, указав в извещении все существенные условия продажи комнаты, в том числе, и цену. Извещение может быть вручено собственникам других комнат в квартире через нотариуса или направлено почтой в форме телеграммы или заказным письмом с уведомлением о вручении.

Продавец вправе продать свою комнату постороннему лицу только тогда, когда остальные собственники комнат откажутся от покупки или не приобретут продаваемую комнату в течение месяца.

**Какие документы необходимо представить в Росреестр для подтверждения соблюдения преимущественного права покупки комнаты в квартире?**

Для доказательства исполнения своей обязанности продавец должен представить в орган регистрации один из следующих документов:

- документы, подтверждающие факт извещения продавцом собственников остальных комнат в квартире о намерении продать свою комнату: текст извещения, почтовую квитанцию об отправке заказного

письма и уведомление о вручении заказного письма или уведомление, переданное через нотариуса, а также телеграмма.

- нотариально удостоверенный отказ собственников остальных комнат в квартире от покупки комнаты.

**Какие нюансы бывают при заключении подобных договоров?**

- если продавец уменьшит цену или изменит другие существенные условия продажи комнаты, то он обязан вновь уведомить об этом собственников остальных комнат в квартире;

- уступка преимущественного права покупки доли другому лицу не допускается;

- если собственником одной из комнат является лицо, не достигшее совершеннолетнего возраста, то необходимо потребовать согласия органов опеки;

- соблюдение преимущественного права не требуется при дарении или завещании имущества.

**Какие последствия ждут продавца, если он нарушил установленное право преимущественной продажи комнаты в квартире?**

Если к заявлению о государственной регистрации прав не будут приложены документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат в квартире от покупки комнаты, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом комнаты собственников остальных комнат в квартире, государственная регистрация права будет приостановлена по решению государственного регистратора в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Кроме того, при продаже комнаты с нарушением преимущественного права покупки собственник любой другой комнаты имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области