**Преимущественное право покупки комнаты в квартире.**

В случае если Вы решили приобрести комнату в квартире, Вам необходимо знать, что в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации собственники других комнат в коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки данной комнаты (п. 6 ст. 42 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 2 ст. 250 Гражданского кодекса Российской Федерации). 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.

В соответствии с подп. 46 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация должна быть приостановлена по решению государственного регистратора в случае, если при продаже комнаты в коммунальной квартире постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прав не приложены документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, и не истек месячный срок со дня извещения продавцом комнаты собственников остальных комнат в коммунальной квартире.

Продавец обязан известить остальных собственников комнат в коммунальной квартире о намерении продать свою комнату постороннему лицу в письменной форме. В извещении должны быть указаны цена и другие условия, на которых продавец намерен продать свою комнату. Извещение может быть вручено сособственникам других комнат в коммунальной квартире через нотариуса или направлено почтой в форме телеграммы или заказным письмом с уведомлением. В доказательство исполнения своей обязанности продавец должен представить в орган регистрации один из следующих документов:

* документы, подтверждающие факт извещения продавцом собственников остальных комнат в коммунальной квартире о намерении продать свою комнату. Таким документами являются: текст самого извещения, почтовая квитанция об отправке заказного письма и уведомление о вручении заказного письма или уведомление, переданное через нотариуса.
* нотариально удостоверенный отказ собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты (в данном случае нотариус устанавливает личность гражданина, выразившего отказ).

Отказ от преимущественного права покупки в простой письменной форме может быть представлен в орган регистрации непосредственно самими собственниками остальных комнат в коммунальной квартире. В данном случае личность гражданина, представившего отказ от покупки комнаты, будет установлена специалистом, осуществляющим прием документов на государственную регистрацию прав.

Вышеуказанные документы необходимо представить не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) после осуществления государственной регистрации прав будет возвращен заявителю.

В случае если собственники остальных комнат в коммунальной квартире не выражают свой отказ от преимущественного права покупки отчуждаемой комнаты, то в регистрирующий орган для государственной регистрации перехода права собственности на комнату сторонам сделки необходимо обращаться по истечении одного месяца со дня извещения продавцом собственников остальных комнат в коммунальной квартире. Соблюдение указанного срока исключит вероятность приостановления государственной регистрации перехода права собственности на отчуждаемую комнату по решению государственного регистратора на основании подп. 46 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации.

В случае если продавец уменьшит цену или изменит другие условия продажи, то он обязан вновь уведомить об этом в установленном порядке собственников остальных комнат в коммунальной квартире.