**Отказ от права преимущественной покупки при совершении сделок с комнатами**

Комната в коммунальной квартире является объектом гражданского оборота наравне с такими объектами недвижимого имущества, как квартира, индивидуальный жилой дом, земельный участок и иные объекты. Собственник имущества вправе осуществлять любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, например, продать, подарить, обменять, заключить договор найма и так далее.

При продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты (п.6 ст.42 Жилищного кодекса Российской Федерации). По своему содержанию названная норма, действующая в системной связи со статьей 250 Гражданского кодекса Российской Федерации, направлена на защиту и обеспечение баланса интересов всех собственников комнат в коммунальной квартире.

Продавец обязан известить в письменной форме собственников остальных комнат о намерении продать свою комнату постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные собственники откажутся от покупки или не приобретут продаваемую комнату в течение месяца, продавец вправе продать свою комнату любому лицу. При продаже комнаты с нарушением преимущественного права покупки любой собственник другой комнаты имеет право в течение трех месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя.

Органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, проводится правовая экспертиза представленных на государственную регистрацию документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки).

В случае, если договор купли-продажи комнаты в коммунальной квартире совершен в простой письменной форме (не удостоверен нотариусом), на государственную регистрацию перехода права собственности, помимо договора купли-продажи, необходимо представить документы, подтверждающие, что продавец известил в письменной форме остальных собственников о намерении продать свою комнату постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее (копия письма соответствующего содержания, направленного по почте, с приложением уведомления о вручении заказного письма). Также заявители вправе представить, документы, подтверждающие отказ остальных собственников комнат в коммунальной квартире от преимущественного права покупки комнаты за цену и на условиях, за которые она продается.

На практике встречаются случаи, когда собственник продаваемой комнаты не имеет сведений об остальных собственниках комнат коммунальной квартиры. Данные сведения могут быть предоставлены из Единого государственной реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) по запросу любого лица, в том числе посредством почтового отправления, использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет». Сведения, содержащиеся в ЕГРП, предоставляются в виде выписки или в ином виде, установленном законом.

Таким образом, Управление Росреестра по Республике Карелия информирует, что во избежание приостановления или отказа в государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи комнаты в коммунальной квартире, на государственную регистрацию заявителями должны быть представлены документы, подтверждающие совершение сделки в соответствии с требованиями действующего законодательства, изложенными в данной статье.