# Три основных правила покупки комнаты в квартире Рекомендации от экспертов Кадастровой палаты Росреестра

**По данным аналитических исследований, в прошлом году спрос россиян 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 Федеральной кадастровой палаты Росреестра рассказали, на что следует обратить внимание.**

Аналитики [«Авито-Недвижимость»](https://www.avito.ru/moskva/nedvizhimost) отмечают, что на протяжении 2020 года в большинстве российских регионов спрос на приобретение комнат оставался стабильно высоким, а в некоторых из них значительно вырос. Так, в Крыму востребованность такого жилья увеличилась почти в три раза, в Москве и Новосибирске – в полтора раза, в Омске – в 1,4 раза, в Санкт-Петербурге рост составил 28%. Интерес граждан к комнатам в квартирах объясняется их доступной стоимостью, но при заключении таких сделок важно учесть ряд факторов. Эксперты ФКП составили чек-лист по проверке комнаты в квартире перед покупкой.

**1 правило: проверить права продавца недвижимости**

В соответствии со статьей 288 Гражданского кодекса Российской Федерации только собственник вправе распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением. Поэтому перед заключением сделки покупателям необходимо проверить – есть ли у продавца законные полномочия для отчуждения комнаты.

Для этого достаточно запросить выписку из [Единого государственного реестра недвижимости](https://spv.kadastr.ru/) (ЕГРН). В ней будет указано, является ли продавец правообладателем комнаты, как самостоятельного объекта недвижимости, или владеет данным жилым помещением на основании права общей долевой собственности на квартиру или комнату в коммунальной квартире.

Напомним, что ЕГРН – единственный достоверный источник, содержащий полные сведения об объектах недвижимости и их владельцах. Выписка из ЕГРН является основным документом при покупке любого недвижимого имущества, он 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](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/EGRN_3) и [Федеральной кадастровой палаты](https://spv.kadastr.ru/). Кроме того, подать запрос и получить выписку из ЕГРН можно и в рамках [выездного обслуживания](https://kadastr.ru/services/vyezdnoe-obsluzhivanie/) Кадастровой палаты: специалисты учреждения приедут на дом или в офис в удобное для заявителей время.

**2 правило: проверить соблюдение права преимущественной покупки комнаты**

В соответствии с [частью 6 статьи 42](consultantplus://offline/ref=F8B8C8D52CE6B8B2E80663BD65EAAEA4C37582FA8339447593AD0706A09FB6E861E0E148B50596EAE01198E96799159A50FD9E637E9700rCkCK) Жилищного кодекса Российской Федерации при продаже комнаты в коммунальной квартире соседи по ней имеют преимущественное право ее покупки. Отчуждаемая комната может быть приобретена в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации, в частности в [статье 250](consultantplus://offline/ref=F8B8C8D52CE6B8B2E80663BD65EAAEA4CC7983F88539447593AD0706A09FB6E861E0E148B40597E9E01198E96799159A50FD9E637E9700rCkCK). При этом закон обязывает владельца продаваемой комнаты заранее уведомить о своем намерении в письменной форме всех собственников остальных жилых помещений в коммунальной квартире.

В уведомлении о предполагаемой продаже комнаты должны быть указаны цена и другие условия, на которых собственник ее продает. Если в течение месяца или даже ранее этого срока, соседи откажутся приобретать данное жилое помещение, то продавец имеет право продать его на этих же условиях любому другому лицу. Но при этом важно знать: если договор заключен до истечения одного месяца со дня уведомления собственников других комнат коммунальной квартиры, то 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.

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.

**3 правило: проверить продаваемую комнату 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 задолженностей за коммунальные услуги. Для этого рекомендуется запросить у продавца справку из управляющей компании и оплаченные квитанции за последний месяц.

**Покупка отдельной комнаты в квартире является одним из наиболее бюджетных вариантов приобретения жилья. Однако при заключении сделок с такими объектами недвижимости целесообразно руководствоваться основными правилами, приведенными выше. Особенно это касается преимущественного права на покупку для соседей и подготовки всех необходимых документов**.