**Тюменский Росреестр: о продаже комнаты в коммунальной квартире**

В Управлении Росреестра по Тюменской области разъяснили вопросы о продаже комнаты в коммунальной квартире и особенностях заключения договора на продажу.

Вопрос: планирую продать комнату в коммунальной квартире. Хотелось бы узнать об особенностях заключения такого договора и подлежит ли он обязательному нотариальному удостоверению?

Разъясняет начальник отдела государственной регистрации объектов недвижимости жилого и нежилого назначений Лариса Никитина:

- Договор купли-продажи комнаты в коммунальной квартире не подлежит обязательному нотариальному удостоверению и нотариальная форма договора может быть выбрана по желанию сторон такой сделки. Исключение составляют сделки, когда отчуждается имущество лиц, находящихся под опекой, либо принадлежит несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. Указанные сделки подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Законом предусмотрено, что при продаже комнаты в коммунальной квартире лицу, не являющемуся собственником иной комнаты в данной коммунальной квартире, остальные собственники комнат имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты. Продавец комнаты обязан известить в письменной форме собственников остальных комнат в коммунальной квартире о намерении продать комнату с указанием ее цены и других условий, на которых продает её. Сделка по продаже комнаты в коммунальной квартире может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом остальных собственников комнат.

Таким образом, при продаже комнаты в коммунальной квартире к заявлению о регистрации прав прилагаются документы, подтверждающие извещение продавцом собственников иных комнат в коммунальной квартире о намерении продать комнату с указанием условий продажи, либо документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат от покупки комнаты.

При поступлении на государственную регистрацию нотариально удостоверенного договора купли-продажи комнаты в коммунальной квартире, вышеперечисленные документы (извещение остальных собственников комнат о продаже либо отказы от преимущественного права покупки), государственным регистратором не запрашиваются.

Отметим также, что нотариусы после удостоверения договора, на основании которого возникает право на недвижимое имущество, обязаны направить в орган регистрации прав документы в электронном виде. То есть, заявителям не нужно самостоятельно обращаться в МФЦ для подачи документов на регистрацию – это сделает нотариус. Услуга предоставляется нотариусами бесплатно. Срок регистрации по таким сделкам составляет один рабочий день.

**В регионе 35,5% от общего числа документов на учет и регистрацию недвижимости поступает в электронном виде**

         По итогам 11 месяцев 2020 года в Управление Росреестра по Тюменской области на кадастровый учет и регистрацию прав поступило 104,7 тыс. заявлений электронном виде, что на 33,3% выше показателя аналогичного периода прошлого года. При этом, увеличение по электронным заявлениям на регистрацию прав составило 43,8%, по постановке на кадастровый учет – 10,6%. Всего в электронном виде подано 35,5% от общего числа поступивших в Управление документов.

         За период с января по декабрь в Управление Росреестра по Тюменской области и Филиал Кадастровой палаты подано 1,68 млн заявлений о государственном кадастровом учете, регистрации прав и запросов о предоставлении сведений из ЕГРН. Из них на кадастровый учет принято 28,9 тыс., на регистрацию прав – 245,7 тыс.

         Общее количество принятых решений по заявлениям об учете и регистрации составило 516,9 тыс. В том числе зарегистрировано 88,4 тыс. арестов (запрещений), 414,7 тыс. прав, ограничений (обременений) прав, сделок. На объекты жилого и нежилого назначений зарегистрировано 111,3 тыс. прав.

         Вместе с тем, зарегистрировано 15,58 тыс. договоров участия в долевом строительстве. Напомним, что застройщики теперь могут проводить регистрационные действия за собственника без его доверенности. В Тюменской области такую практику применяют 5 застройщиков. Вместе с ключами от квартиры дольщик получает выписку о зарегистрированных прав на объект недвижимости, в том числе и на машино-место.

         «Данная практика способствует снижению нагрузки на владельца недвижимости, - пояснил заместитель руководителя Управления Росреестра по Тюменской области Игорь Ткаченко, - так как больше нет необходимости после приобретения недвижимости обращаться в соответствующие офисы для проведения учетно-регистрационных процедур. Это значительно экономит время и упрощает процесс оформления прав».

         Информацию о способах получения услуг Росреестра, в том числе в электронном виде, можно узнать по телефону консультирования Управления – 8 (3452) 55-58-58.