

Какой перечень документов требуется для регистрации сделки купли-продажи комнаты в коммунальной квартире от продавца/покупателя?

Ответ:

Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним установлен Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 13.07.2015 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

В соответствии со ст. 14, п. 3 ст. 15, п. 8 ст. 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления сторон договора или уполномоченных ими на то лиц при наличии у них нотариально удостоверенных доверенностей. Если сделка совершена в нотариальной форме, запись в государственный реестр может быть внесена по заявлению любой стороны сделки, в том числе через нотариуса (ст. 8.1 ч.1 ГК РФ).

Прием документов на государственную регистрацию прав осуществляется в ГБУ Курганской области «Многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг» (далее – МФЦ). Офисы в г. Кургане: ул. Куйбышева, д. 144 стр. 41; ул. К. Мяготина, д. 56а (Дом быта); ул. Небезина, д. 3 стр. 10 (ТРЦ «РИО»), 5 микрорайон, дом № 37 (тел. 44-35-36, 44-35-50).

Договор купли-продажи, заключенный в простой письменной форме, представляется не менее чем в двух экземплярах-подлинниках. Нотариально удостоверенный договор представляется не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) возвращается правообладателю (п. 3 ст. 21 Закона о регистрации).

В соответствии с п. 6 ст. 42 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены ГК РФ.

Порядок и условия соблюдения преимущественного права покупки установлены ст. 250 ГК РФ, в соответствии с которой продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу.

При продаже комнаты в коммунальной квартире постороннему лицу к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, подтверждающие отказ собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты, или документы,

подтверждающие уведомление собственников комнат о продаже. Непредставление этих документов является основанием для приостановления государственной регистрации прав (п. 46 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации).

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина. Размер государственной пошлины за регистрацию права собственности на комнату для физического лица составляет 2000 рублей (пп. 22 п.1 ст.333.33 Налогового кодекса РФ). Плательщиком пошлины является лицо, право которого подлежит государственной регистрации, т.е. покупатель.

Сообщаем, что государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) (п. 3 ст. 69 Закона о регистрации). Кроме того, объект недвижимости, в отношении которого необходимо совершение регистрационных действий, должен быть поставлен на государственный кадастровый учет (п. 4 ст. 1 Закона о регистрации).

Необходимо отметить, что в силу п. 3 ст. 35 Семейного кодекса Российской Федерации для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Требуется ли наличие у продавца комнаты в коммунальной квартире технического и кадастрового паспортов? В каком из них должен быть прописан статус помещения, что комната именно коммунального типа?

Ответ:

Наличие в комплекте документов, представляемых на государственную регистрацию прав, технического или кадастрового паспорта не требуется. Сведения об объекте недвижимости, как уже было указано выше, должны быть внесены в ЕГРН до государственной регистрации перехода права собственности на него (объект должен быть поставлен на государственный кадастровый учет).

В отношении помещения Законом о регистрации предусмотрено внесение в ЕГРН, в том числе сведений о назначении помещения (жилое, нежилое), о виде жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации (ст. 16 ЖК РФ), о наименовании помещения при наличии такого наименования, а также о кадастровом номере объекта, в пределах которого расположен объект недвижимости (кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната).

Основанием для внесения в ЕГРН сведений об объекте недвижимости и для внесения изменений в сведения является технический план объекта (п. 2 ст. 14, ст. 24 Закона о регистрации). Таким образом, сведения о

наименовании помещения «комната коммунального типа» могут быть внесены в ЕГРН при наличии их в техническом плане помещения, представленном в орган регистрации прав в установленном порядке.

Если комнаты в коммунальной квартире приватизированы их собственниками, нужно ли им приватизировать общее имущество?

Ответ:

Порядок владения общим имуществом в коммунальной квартире определен в ст. 41-43 Жилищного кодекса РФ:

собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (далее - общее имущество в коммунальной квартире);

доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире пропорциональна размеру общей площади указанной комнаты;

доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату;

при переходе права собственности на комнату в коммунальной квартире доля в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире нового собственника такой комнаты равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такой комнаты.

Таким образом, право на общее имущество в коммунальной квартире возникает у собственника комнаты в этой квартире в силу закона.

Есть ли различия в регистрации сделки купли-продажи комнаты секционного типа (секционки) и комнаты гостиничного типа (гостинки), где эти различия можно посмотреть?

Ответ:

Комплект документов, необходимых для государственной регистрации перехода прав на комнату в коммунальной квартире и на комнату секционного или гостиничного типа, различается наличием необходимости получения указанного выше отказа собственников остальных комнат в коммунальной квартире от покупки комнаты (если комната продается постороннему лицу).