

**На площадке Союза Риэлторов «Полезные Люди» прошел очередной брифинг специалистов Росреестра**

Управление Росреестра по Республике Коми продолжает взаимодействовать с представителями профессионального сообщества в сфере недвижимости. В рамках данной инициативы представители Управления провели брифинг на площадке Союза Риэлторов «Полезные Люди», где приняли участие более 20 представителей 10 агентств недвижимости г. Сыктывкара.

В качестве спикеров выступили Колганова Галина Анатольевна - начальник отдела государственной регистрации недвижимости №1 и заместитель начальника отдела Доронина Ольга Александровна.

 Главной темой брифинга стали причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации в короткие сроки. Были рассмотрены типичные ошибки, допускаемые риэлторами при подготовке пакетов документов.

Как отметили спикеры, Управлением Росреестра по Республике Коми регулярно осуществляется анализ причин, препятствующих проведению государственной регистрации прав на недвижимое имущество, применяется комплекс мер по сокращению количества решений о приостановлениях и отказах при проведении регистрационных действий.

Чаще всего регистрационные действия приостанавливают по следующим причинам:

- наложен запрет на совершение регистрационных действий;

- имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащиеся в представленных заявителем документах и сведениями ЕГРН;

- объект располагается в охранной зоне, при этом указанные сведения не включены в договор купли-продажи.

Государственные регистраторы также рекомендуют заявителям внимательно читать договоры и иные представляемые документы на государственную регистрацию на предмет ошибок в данных заявителя (ФИО, СНИЛС, адрес проживания, вид права и т.д.).

*В ходе брифинга также был задан вопрос об извещении всех собственников о продаже комнаты в коммунальной квартире. Как правильно их известить о предстоящей сделке, если не все собственники известны?*

Специалисты разъяснили: Собственники соседних комнат коммунальной квартиры имеют преимущественное право покупки комнаты по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях. Это положение закреплено в Жилищном кодексе Российской Федерации. Для соблюдения этого права продавец комнаты должен письменно уведомить о продаже своей комнаты всех собственников других комнат в коммунальной квартире. Узнать, кто является собственником соседних комнат, можно, запросив сведения из Единого государственного реестра недвижимости (далее - Выписка из ЕГРН). Несмотря на то, что с 1 марта 2023 года персональные данные владельцев недвижимости закрыты всем третьим лицам без письменного согласия собственников, в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» внесены положения, наделяющие собственников одних комнат в квартире правом получать сведения о собственниках иных комнат в этой же квартире даже при условии отсутствия согласия таких соседей на предоставление сведений о них.

Зная всех собственников, необходимо направить письменное извещение каждому соседу в коммунальной квартире по почте заказным письмом и обязательно с уведомлением и описью вложения. При получении соседями писем собственнику вернутся уведомления о вручении писем с подписями. Это и будет свидетельством того, что соседи извещены надлежащим образом. С момента извещения должен пройти месячный срок. И если отказ получить не удалось – можно приступать к оформлению сделки со сторонним покупателем.

Если у продавца нет возможности ждать месяц, в данной ситуации можно получить письменные отказы соседей от приобретения комнаты. Нотариальное удостоверение отказа законом не предусмотрено, но нотариально удостоверенный документ будет являться бесспорным подтверждением отказа соседей от использования преимущественного права покупки. Если продавец представил в регистрирующий орган отказы соседей, государственная регистрация перехода права собственности на комнату проводится независимо от срока извещения.

Необходимо учитывать, если собственником комнаты является несовершеннолетний, для отказа от преимущественного права покупки потребуется предварительное разрешение органа опеки и попечительства.

Руководитель агентства «Полезные люди» Кондратьева Елена Ивановна отметила: «Проведение брифингов оказывает плодотворное влияние на профессиональную деятельность риэлторов и является одним из способов взаимодействия с целью достижения единой цели – оказание качественных услуг в сфере оборота недвижимого имущества. В ходе таких мероприятий, встреч со специалистами Росреестра разъясняются изменения законодательства в области регистрации недвижимости, обсуждаются проблемные вопросы, с которыми сталкиваются в работе специалисты по недвижимости. Выражаю огромную благодарность за возможность совместной конструктивной работы с ведомством».

**Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Коми**