**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Специалисты Управления Росреестра по РХ отвечают на вопросы жителей Хакасии.**

- **Каковы особенности продажи комнаты в коммунальной квартире?**

- Главной особенностью продажи комнат в коммунальных квартирах являются значительные временные затраты, необходимые для выявления круга совладельцев, имеющих преимущественное право покупки, установление их реального места жительства и получение отказа от преимущественного права покупки.

Собственник комнаты в коммуналке, желающий ее продать, должен обратиться с письменным извещением к остальным жильцам квартиры с предложением покупки отчуждаемого помещения, в котором обязательно нужно указать цену комнаты. Извещение необходимо направить телеграммой с уведомлением о вручении.

На протяжении месяца с момента получения соседями данного извещения собственнику комнаты придется ждать ответа. Если в течение месяца продавец комнаты получит от соседей письменный отказ от приобретения комнаты по заявленной цене, а также если в указанный срок ответ вообще не поступит, можно заключать договор купли-продажи с третьим лицом. При этом цена договора не может быть ниже той, которая была указана в извещении. Однако, можно и не ждать целый месяц, если отказ от покупки будет оформлен всеми соседями непосредственно в месте совершения сделки или удостоверен нотариально.

В случае согласия одного из собственников коммунальной квартиры на приобретение продаваемой комнаты продажа третьему лицу невозможна.

Для выявления круга  лиц, которые пользуются преимущественным правом покупки, целесообразно получить актуальную на момент продажи информацию из Единого государственного реестра недвижимости. Такую справку может получить любое заинтересованное лицо.

**- Надзор за соблюдением каких требований земельного законодательства относится к компетенции Росреестра и его территориальных органов?**

- Росреестр и ее территориальные органы осуществляют государственный земельный надзор за соблюдением:

1) требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок;

2) требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретении земельных участков в собственность;

3) требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

4) требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях;

5) требований земельного законодательства органами государственной власти и органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

6) требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

7) требований законодательства, связанных с выполнением в установленный срок предписаний, выданных должностными лицами Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальных органов в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

- **Каков перечень документов для оформления недвижимости по «дачной амнистии»?**
- заявление об одновременном государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав (оформляется сотрудником приема);
- технический план на дом (составляется кадастровым инженером в виде диска);
- правоустанавливающие документы на земельный участок, если право на землю не было зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (договор купли-продажи, свидетельство о наследстве, распоряжение местной администрации о выделении земли и т. п.).
Кроме того, необходимо уплатить предусмотренную Налоговым кодексом Российской Федерации государственную пошлину, размер которой для физического лица составляет 350 рублей. Подать документы можно через многофункциональный центр (МФЦ).