

## **Управление Росреестра по Ленинградской области расскажет, можно ли продать комнату в своей квартире**

Статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Собственник имеет право провести раздел квартиры в том случае, если комнаты изолированы.

Для раздела квартиры необходимо сначала снять с кадастрового учёта и произвести государственную регистрацию прекращения права собственности на квартиру, затем заново поставить на кадастровый учёт комнаты в разделённой квартире и зарегистрировать права собственности на вновь образованные комнаты.

Снять с учёта квартиру и подготовить технические планы на комнаты собственнику поможет кадастровый инженер.

После подготовки технических планов на комнаты заявителю необходимо обратиться в любой из офисов МФЦ с техническими планами на комнаты в электронном виде, заявлением о прекращении права собственности на квартиру в связи с ее разделом, заявлениями о регистрации права собственности на образованные комнаты, документ об оплате государственной пошлины в размере 2000 рублей за каждую комнату.

После всех регистрационно-учётных действий собственник получит выписки из Единого государственного реестра недвижимости на каждую из комнат, после чего сможет распоряжаться ими по своему усмотрению.

Обращаем внимание, что при разделе квартиры она фактически становится коммунальной, и местами общего пользования в ней становятся помещения, используемые для обслуживания более одной комнаты: санитарные узлы (туалет, ванная комната), прихожая, кладовка и кухня.

При продаже комнаты или комнат необходимо, в первую очередь, предложить недвижимость собственникам, проживающих в одной квартире, – они имеют первоочередные права на приобретение.

При возникновении споров по использованию общей площади Управление Росреестра по Ленинградской области рекомендует обращаться в суд.