**Продаем комнату**

Сделка по продаже комнаты в коммунальной квартире имеет ряд нюансов, которые необходимо учитывать еще на этапе планирования. Основное отличие заключается в том, что владельцы других комнат имеют право преимущественной покупки. Это значит, что в первую очередь продаваемая комната должна быть предложена остальным сособственникам и только в случае их отказа вы имеете право продать комнату постороннему лицу.

Известить соседей можно самостоятельно заказным письмом с уведомлением или обратившись к нотариусу. В извещении о намерении продажи следует указать реальную цену и другие существенные условия сделки. При этом продажа комнаты постороннему лицу возможна только по цене, указанной в извещении, либо выше нее.

В течение одного месяца соседи могут выразить своё волеизъявление о покупке комнаты и сообщить о принятом решении продавцу. Если в течении месяца соседи не дали ответ, то предполагается, что они отказались от права преимущественной покупки.

Если соседи желают приобрести предлагаемую к продаже комнату, то сделка должна заключаться непосредственно с ними, и продажа постороннему лицу неправомерна. Бывает так, что выкупить предлагаемую комнату хотят сразу несколько соседей, тогда продавец вправе сам выбрать, кому из соседей продать комнату. В случае, если в коммунальной квартире есть неприватизированные комнаты, являющиеся муниципальной собственностью, то необходимо уведомить о продаже администрацию населенного пункта, так как у неё так же есть право преимущественной покупки.

В случае продажи комнаты, которая принадлежит продавцу на праве личной собственности, договор купли-продажи может быть заключен в простой письменной форме, нотариального заверения договора в этом случае не требуется. Стороны могут по обоюдному согласию обратиться к нотариусу для проверки и заверения сделки. Для сделок по продаже комнаты, принадлежащей продавцам на праве общей долевой собственности, договор может быть оформлен в простой письменной форме только при условии, что все собственники долей отчуждают их в одном договоре. В противном случае сделка оформляется нотариально.

Так же при продаже комнаты нужно учитывать нормы законодательства в части защиты прав детей. Если собственником продаваемой комнаты является несовершеннолетний, то необходимо получить согласие органов опеки.