**Государственное юридическое бюро разъясняет**

**1. Вопрос.** Я являюсь собственником 2/3 доли квартиры, которая мне и моему брату досталась после смерти родителей. Недавно я узнала, что брат продал свою 1/3 доли квартиры третьему лицу. Имел ли он право продавать часть своей доли без моего участия?

**Ответ:** В соответствии с пунктом 2 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 ГК РФ.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается.

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.

Вместе с тем Ваш брат прежде, чем продать свою долю постороннему лицу, обязан был письменно обратиться с предложением о покупке его доли к Вам с указанием стоимости этой доли.

Поскольку Ваш брат нарушил преимущественное право покупки Вами его доли, Вы имеете право в течение трех месяцев с момента как Вам стало известно об этом, обратиться в суд требованием о переводе на Вас прав и обязанностей того покупателя, которому была продана доля Вашего брата.

**2. Вопрос**. В 2018 году я купила квартиру. Продавец заверил, что долгов по жилищно-коммунальным услугам не имеется. В данный момент времени выяснилось, что долги были, управляющая компания требует оплатить долг, а в случае неуплаты грозится обратиться в суд. Кроме того, оказалось, что продавец сам покупал эту квартиру с долгом еще в 2016 году. Что мне теперь делать? Должна ли я оплатить этот долг?

**Ответ.** В соответствии со статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно части 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение.

Обращаем внимание, частью 3 статьи 158 ЖК РФ предусмотрено, что при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, новый собственник жилого помещения несет бремя оплаты долга только за капитальный ремонт. Обязанность по оплате долга за коммунальные услуги на нового собственника не переходит.

Во избежание взыскания с Вас образовавшейся за предыдущими собственниками задолженности по коммунальным услугам, Вы вправе обратиться в управляющую компанию с заявлением, в котором необходимо указать, что право собственности на квартиру перешло к Вам после образования задолженности за коммунальные услуги и возложение на Вас обязанности по оплате такой задолженности за предыдущих собственников противоречит жилищному законодательству (приложить к заявлению копию выписки из ЕГРН).

Согласно пункту 1 статьи 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года.

В соответствии с пунктом 2 статьи 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. В соответствии с абзацем вторым указанной нормы истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Так, в случае, если управляющая компания подаст исковое заявление в суд, после получения из суда определения о принятии искового заявления в производство, Вам необходимо подготовить отзыв на исковое заявление, в котором сослаться на пропуск срока исковой давности, а также на то, что Вы не являетесь надлежащим ответчиком по заявленным управляющей компанией требованиям, поскольку право собственности на квартиру Вам перешло после образования задолженности.

**3. Вопрос.** Многоквартирный дом, в котором я проживаю, признан аварийным в 2020 году. Я являюсь собственником квартиры и не хочу ждать того момента когда меня переселят. Я написала в администрацию заявление о предоставлении мне компенсации за мое жилое помещение, но сумма, которую мне предложили, меня не устраивает. Что мне делать?

**Ответ.** Согласно части 6 статьи 32 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) возмещение за жилое помещение, сроки и другие условия изъятия определяются соглашением с собственником жилого помещения.

Вы как собственник жилого помещения вправе в администрацию муниципального образования представить согласие на выкуп жилого помещения до истечения срока, установленного в соглашении об изъятии недвижимости для государственных или муниципальных нужд, на условиях, оговоренных в уведомлении о принятом решении об изъятии жилого помещения.

При Вашем несогласии с предлагаемой Вам в вышеуказанном уведомлении суммой за выкуп жилого помещения, собственником которого Вы являетесь, Вы можете обратиться к оценщику для проведения независимой оценки стоимости жилого помещения (осуществляется за счет заявителя) и представить отчет с рассчитанной стоимостью в администрацию.

В случае если соглашение между Вами и администрацией о выкупной стоимости жилого помещения не будет достигнуто, Вы вправе обратиться с исковым заявлением в суд об оспаривании достоверности величины выкупной стоимости жилого помещения и об определении цены для совершения сторонами сделки по выкупу жилого помещения. К указанному исковому заявлению необходимо приложить, в том числе заключение межведомственной комиссии о признании многоквартирного дома аварийным и жилых помещений, расположенных в нем, непригодными для проживания, а также отчет об оценке жилого помещения, полученный Вами при обращении к оценщику.

Вместе с тем, до разрешения возникшего спора о выкупной стоимости жилого помещения в судебном порядке, Вы имеете право обратиться в прокуратуру с заявлением о проведении проверки обоснованности расчета выкупной стоимости жилого помещения.