

Правовой разбор ситуации сособственника комнаты в коммунальной квартире: преимущественное право покупки, распределение расходов и «предпродажная подготовка» общего имущества

1. Краткая постановка вопроса

Пользователь — собственник жилого помещения площадью 29 кв. м в объекте, где второму собственнику принадлежит помещение 16 кв. м (при наличии мест общего пользования — около 20 кв. м); второй собственник получил свою долю по наследству в 2018 г. и с этого времени не участвовал ни в содержании общего имущества, ни в оплате коммунальных ресурсов, приходящихся на его часть. В 2023 г. пользователь единолично погасил начисление за воду и водоотведение в размере 40 000 руб., в декабре 2025 г. ему был выставлен счёт на 22 000 руб., тогда как второму собственнику начисления не производятся (приборы учёта сняты с учёта). В мае 2026 г. пользователю стало известно о намерении второго собственника продать долю, 26.10.2026 — о том, что доля уже продана; письменного извещения о продаже с ценой и условиями он не получал, риэлтор ссылается на направление сообщений в мессенджерах. Одновременно пользователь за свой счёт восстанавливает водоснабжение и учёт воды в общем пространстве и заявляет об отказе передавать новому собственнику приобретённое им оборудование, полагая, что предпродажную подготовку общего имущества должен был провести продавец. Ниже разобраны все существенные правовые версии: (I) структура объекта и расчёт долей, (II) нарушение преимущественного права покупки и сроки защиты, (III) порядок взыскания понесённых расходов, (IV) обязанности по «предпродажной подготовке» и судьба установленного оборудования.

2. Юридическая квалификация объекта и расчёт долей

2.1. Три возможные конструкции, влияющие на выводы

Формулировка «жилое помещение 29 кв. м, у второго собственника 16 кв. м с учётом общего пространства» допускает три прочтения, и каждое даёт свой правовой режим:

Версия 1. Комнаты в коммунальной квартире как самостоятельные объекты. Тогда действуют ст. 41, 42, 43 ЖК РФ: собственникам комнат принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество коммунальной квартиры (кухня, коридор, санузел, внутриквартирные инженерные сети), пропорциональная размеру общей площади принадлежащей комнате (ч. 1 ст. 42 ЖК РФ). Расходы на содержание этого общего имущества каждый несёт соразмерно своей доле (ч. 2 ст. 43 ЖК РФ, ст. 249 ГК РФ). При этом на продажу комнаты распространяется преимущественное право покупки остальных собственников комнат в данной квартире в порядке и на условиях ст. 250 ГК РФ (ч. 6 ст. 42 ЖК РФ).

Версия 2. Единый объект (квартира) в долевой собственности двух лиц с исторически сложившимся порядком пользования изолированными помещениями. Тогда применяются ст. 244–252 ГК РФ, а «комнаты» — лишь фактическое распределение пользования, не меняющее режима долевой собственности; расходы распределяются по размеру долей (ст. 249 ГК РФ), а извещение о продаже доли регулируется ст. 250 ГК РФ.

Версия 3. Смешанная конструкция: комнаты в собственности + сложившийся порядок пользования местами общего пользования. Правовой результат для целей настоящего разбора тот же, что в Версии 1, но при определении судьбы «оборудования, установленного одним собственником» дополнительно применяется п. 3 ст. 245 ГК РФ (неотделимые улучшения).

2.2. Расчёт пропорции (базовая арифметика для всех требований)

- **Модель А (комнаты 29 и 16, МОП 20 кв. м как общее имущество):** соотношение долей в общем имуществе — $29/45 = 64,44\%$ у пользователя и $16/45 = 35,56\%$ у второго собственника.
- **Модель Б (если 16 кв. м — это уже «доля с учётом общего пространства», т.е. всего 65 кв. м):** пользователь — $29/65 = 44,62\%$, второй собственник — $16/65 = 24,62\%$, оставшиеся 30,77 % приходятся на места общего пользования и распределяются между обоими в той же пропорции 29:16.

Практический вывод: как между собой (а не с управляющей организацией) сособственники в любом случае делят расходы в пропорции **29:16**, то есть доля второго собственника в общих расходах — **35,56 %**. Для иллюстрации: 35,56 % от 40 000 руб. = 14 222 руб.; от 22 000 руб. = 7 823 руб. Точную долю необходимо сверить с записями ЕГРН: в выписке будет указан либо размер доли в праве на квартиру, либо площадь комнаты с долей в общем имуществе.

3. Преимущественное право покупки: нарушено ли оно и в какой срок защищаться

3.1. Возникло ли у пользователя преимущественное право

Право возникает при **продаже доли постороннему лицу** (п. 1 ст. 250 ГК РФ), а также при отчуждении доли по договору мены (п. 5 ст. 250 ГК РФ). Для комнаты в коммунальной квартире право дополнительно закреплено ч. 6 ст. 42 ЖК РФ.

Исключения, при которых право не возникает: - продажа **с публичных торгов** (абз. 1 п. 1 ст. 250 ГК РФ); - продажа доли в праве на общее имущество в случаях, указанных в п. 2 ст. 259.2 ГК РФ; - продажа **другому участнику** долевой собственности — преимущественное право не задействуется, так как отчуждение идёт не «постороннему лицу»; - **дарение** доли (правила ст. 250 ГК РФ на дарение не распространяются; однако если дарение прикрывает возмездную продажу, возможна ссылка на п. 2 ст. 170 ГК РФ — притворная сделка).

Вывод: если покупателем является лицо, ранее не имевшее доли в этом объекте, и сделка возмездная, преимущественное право пользователя существовало.

3.2. Версия А: право нарушено (отсутствие надлежащего письменного извещения)

Нормативное требование: продавец **обязан** известить остальных участников **в письменной форме** о намерении продать долю постороннему лицу **с указанием цены и других условий** (п. 2 ст. 250 ГК РФ). До истечения месяца (для недвижимости) продавать постороннему лицу нельзя; только письменный отказ **всех** остальных участников позволяет продать ранее этого срока (абз. 2 п. 2 ст. 250 ГК РФ в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ).

Аргументы в пользу нарушения в данной ситуации: 1. **Мессенджер не является письменной формой извещения в смысле п. 2 ст. 250 ГК РФ.**

Письменная форма предполагает документ, позволяющий достоверно установить лицо, от которого он исходит (п. 1 ст. 160, п. 2 ст. 434 ГК РФ). Сообщение в мессенджере, направленное неустановленным аккаунтом, этим требованиям по общему правилу не отвечает. Кроме того, извещение должно содержать цену и все условия — переписка в мессенджере обычно этого не подтверждает. 2. **Извещение от риэлтора не является извещением продавца.** Риэлтор действует на основании договора оказания услуг и без доверенности (ст. 182, п. 1 ст. 185 ГК РФ) представителем собственника не является; его сообщения не создают юридических последствий для продавца. 3. **Бремя доказывания направления и содержания извещения лежит на продавце** (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, п. 2 ст. 250 ГК РФ). Скриншот, представленный заинтересованной стороной, без нотариального осмотра переписки (ст. 102, 103 Основ законодательства РФ о нотариате) или иной reliable-верификации, доказательством надлежащего извещения не является. 4. **Формальный след в Росреестре не опровергает нарушение.** К заявлению о регистрации при продаже доли постороннему лицу прилагаются документы, подтверждающие извещение, а также (при наличии) отказ остальных участников (ч. 4 ст. 42 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»). Однако регистрирующий орган проверяет **наличие** документа, а не действительность процедуры и не факт получения извещения адресатом; сама по себе регистрация права не подтверждает соблюдения п. 2 ст. 250 ГК РФ (ср. п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 — регистрация есть акт признания права, оспаривание которого идёт путём предъявления соответствующих исков). 5. **Возможное изменение цены.** Если в извещении цена была выше фактической цены продажи, требуется новое извещение; продажа на условиях лучше для покупателя, чем указанные в извещении, нарушает преимущественное право, поскольку участник был лишён возможности купить на фактических условиях (толкование п. 2 ст. 250 ГК РФ во взаимосвязи с п. 1).

Последствие нарушения: любой другой участник долевой собственности вправе **в течение трёх месяцев** требовать в судебном порядке **перевода на него прав и обязанностей покупателя** (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Это специальный способ защиты; сама сделка при этом не признаётся недействительной — пользователь «встаёт на место» покупателя с обязанностью возместить ему уплаченную цену.

Вывод по Версии А: при доказанности отсутствия письменного извещения с ценой и условиями (либо при извещении только через мессенджер/риэлтора) право нарушено, и пользователь вправе требовать перевода прав и обязанностей покупателя.

3.3. Версия В: извещение было надлежащим (и право не нарушено)

Противоположная версия опирается на два института:

1. Правило о юридически значимых сообщениях (ст. 165.1 ГК РФ).

Сообщение считается доставленным и в тех случаях, когда адресат его не получил, если оно направлено по адресу, указанному в ЕГРН (месту жительства), и по обстоятельствам не получено по зависящим от адресата причинам (п. 1–3 ст. 165.1 ГК РФ; разъяснения — п. 63–68 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Если продавец направил извещение заказным письмом по адресу регистрации пользователя, письмо вернулось за истечением срока хранения, а по истечении месяца доля продана — формально процедура соблюдена, и преимущественное право не нарушено, даже если фактически пользователь извещения не видел.

2. Признание электронных сообщений надлежащим извещением в отдельных судебных актах.

Часть практики исходит из того, что п. 2 ст. 250 ГК РФ не устанавливает исчерпывающего перечня способов доставки, а письменная форма считается соблюденной, если содержание сообщения и его отправитель достоверно идентифицируются (по аналогии с п. 2 ст. 434 ГК РФ). В этом случае переписка в мессенджере, подтверждённая нотариальным осмотром или экспертизой устройства, может быть признана надлежащим извещением.

Условия применения Версии В: (а) доказано направление сообщения именно продавцом либо его представителем по доверенности; (б) доказано, что аккаунт/номер принадлежит пользователю; (в) из содержания возможно установить цену и все условия продажи; (г) соблюден месячный срок либо получен письменный отказ.

Вывод по Версии В: если продавец представит в суд надлежащим образом верифицированную переписку с указанием цены и даты, а также докажет соблюдение месячного срока, иск о переводе прав и обязанностей покупателя будет отклонён, и пользователь сохраняет только денежные требования (раздел 4).

3.4. Срок на обращение в суд: три месяца и момент его начала

Природа срока. Пункт 3 ст. 250 ГК РФ устанавливает трёхмесячный срок, который является **специальным сокращённым сроком исковой давности** (ст. 196, 197 ГК РФ) — на это указывает сама конструкция «в течение трёх месяцев» как срока для требования в судебном порядке. Отсюда два подхода к началу течения и к возможности восстановления:

Позиция 1 (доминирующая): срок течёт с момента, когда участник узнал или должен был узнать о нарушении права (п. 1 ст. 200 ГК РФ в системном толковании с п. 3 ст. 250 ГК РФ). Восстановление возможно в исключительных случаях для граждан (ст. 205 ГК РФ), а также приостановление/перерыв по общим правилам (ст. 202, 203 ГК РФ). Применительно к нашей ситуации: узнал **26.10.2026** — последний день срока **27.01.2027** (ст. 191, 192 ГК РФ: течение начинается на следующий день, срок в месяцах истекает в соответствующее число последнего месяца).

Позиция 2: срок исчисляется объективно — с даты государственной регистрации перехода права (поскольку с этого момента право участника считается нарушенным независимо от осведомлённости). Такой подход встречается в практике нижестоящих судов и существенно сокращает возможности защиты; при его применении срок в данном деле может истечь уже в январе 2027 г. или ранее — в зависимости от даты регистрации сделки (состоявшейся до 26.10.2026).

Риск «раннего знания». Звонок риэлтора в мае 2026 г. о намерении продать долю сам по себе не является ни продажей, ни нарушением права: до совершения сделки преимущественное право не может быть нарушено. Однако ответчик может ссылаться на то, что пользователь «должен был узнать» о продаже ранее 26.10.2026, — это единственный практический риск по сроку.

Вывод: иск о переводе прав и обязанностей покупателя следует подать **не позднее января 2027 г.**, оптимально — в течение нескольких недель, одновременно с мерами по обеспечению иска (ст. 139, 140, 141 ГПК РФ: запрет покупателю распоряжаться долей, запрет регистрационных действий).

3.5. Условия удовлетворения иска и процессуальная механика

1. **Надлежащий ответчик** — покупатель доли; продавец привлекается третьим лицом, не заявляющим самостоятельных требований (ст. 43 ГПК РФ). В резолютивной части решение формулируется как **перевод прав и обязанностей покупателя** на истца.
2. **Возмездность перевода.** Истец обязан возместить покупателю уплаченную им цену. Суд, как правило, обязывает истца внести (перечислить на депозитный счёт суда/депозит нотариуса) соответствующую сумму как условие удовлетворения иска; при неисполнении этого условия в иске отказывается. Поэтому до подачи иска необходимо выяснить **фактическую цену сделки**: заказать выписку из ЕГРН (сведения об ипотеке/обременении), заявить ходатайство об

истребовании у Росреестра копии договора и регистрационного дела (ст. 57 ГПК РФ).

3. **Добросовестность покупателя значения не имеет.** Перевод прав и обязанностей покупателя — не виндикация (ст. 301, 302 ГК РФ), поэтому ссылка покупателя на то, что он не знал о нарушении, защитой не является.
4. **Недопустимость уступки права** (п. 4 ст. 250 ГК РФ) и невозможность требовать перевода, если право уже утрачено (например, доля перепродана третьему лицу до разрешения спора), — тогда обсуждается только возмещение убытков.

3.6. Альтернативные и сопутствующие требования

- **Признание сделки недействительной** — неверный путь: нарушение преимущественного права по п. 3 ст. 250 ГК РФ влечёт специальное последствие (перевод прав и обязанностей), а не недействительность; иск о недействительности будет отклонён.
- **Убытки (ст. 15, 393 ГК РФ)** — возможны, если перевод прав и обязанностей объективно невозможен (доля отчуждена дальше, покупатель — лицо, чья доля уже не может быть переведена) либо если участник отказался от покупки, но понёс расходы. Размер убытков доказывается расчётом (например, разница между ценой, по которой пользователь мог бы приобрести долю, и рыночной ценой на дату узнавания), и взыскиваются с продавца.
- **Оспаривание действий Росреестра** — возможно в порядке гл. 22 КАС РФ, но самостоятельного значения не имеет: даже признание незаконными регистрационных действий не создаёт права на долю (п. 52 Постановления Пленума ВС РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010).
- **Зачёт встречного денежного требования** к продавцу (ст. 410 ГК РФ) — при переводе прав и обязанностей покупателя цена возмещается покупателю, а не продавцу, поэтому зачёт долга продавца против цены технически не производится напрямую; однако после перевода прав требования к продавцу о возмещении расходов (раздел 4) сохраняются в полном объёме.

3.7. Практический вывод по разделу 3

Версия	Условие	Результат
А. Извещения не было / только мессенджер/ риэлтор	Доказан факт отсутствия письменного	Иск о переводе прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ) удовлетворяется при

Версия	Условие	Результат
	извещения с ценой и условиями	возмещении цены покупателю; срок — до 27.01.2027
В. Извещение было направлено по адресу в ЕГРН и считается доставленным	Продавец докажет направление + содержание + месячный срок	Преимущественное право не нарушено; остаются только денежные требования к продавцу
С. Продажа была другому сособственнику, по публичным торгам, по договору дарения (не притворному)	Соответствующий факт	Преимущественное право не применяется

4. Расходы на содержание общего имущества и коммунальные платежи

4.1. Нормативная база распределения

- Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей, а также в издержках по содержанию и сохранению общего имущества (ст. 249 ГК РФ); бремя содержания имущества несёт собственник (ст. 210 ГК РФ).
- Собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире; доля расходов определяется долей в праве общей собственности на общее имущество (ч. 1, 2 ст. 43 ЖК РФ). Аналогичное правило для многоквартирного дома — ст. 39 ЖК РФ.
- Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника с момента возникновения права собственности (ч. 1, п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ); плата вносится ежемесячно до десятого числа следующего месяца (ч. 1 ст. 155 ЖК РФ); размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учёта, а при их отсутствии — по нормативам (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ).
- Расчётный порядок: при выходе прибора учёта из строя (в том числе по истечении межповерочного интервала) объём определяется по среднемесячному объёму не более 3 расчётных периодов, затем по нормативу (п. 59, 60 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от

06.05.2011 № 354), с применением повышающего коэффициента при наличии технической возможности установки прибора учёта (п. 42 указанных Правил). Прибор учёта считается выведенным из эксплуатации по истечении межповерочного интервала (п. 81(12) Правил № 354). Межповерочный интервал устанавливается изготовителем (ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений»), а не произвольно управляющей организацией.

- При отсутствии сведений о проживающих объём коммунальных услуг рассчитывается исходя из количества собственников помещений (п. 56 Правил № 354) — это важно в ситуации, когда в помещениях никто не проживает.

4.2. Версия А: единый лицевой счёт / начисления на весь объект

Если лицевой счёт открыт на пользователя и управляющая организация (или РСО) начисляет плату за весь объект, включая объём, приходящийся на помещение второго собственника и на места общего пользования, то:

- пользователь, оплативший чужую часть, вправе взыскать её как **неосновательное обогащение** (ст. 1102, 1104, 1105 ГК РФ) либо как **убытки** (ст. 15, 393 ГК РФ) — по существу это исполнение чужой обязанности;
- альтернативная квалификация — **действия в чужом интересе без поручения** (гл. 50 ГК РФ, ст. 980, 981, 984 ГК РФ): при наличии очевидной пользы и необходимости (аварийные утечки, восстановление водоснабжения) лицо вправе требовать возмещения понесённых необходимых расходов;
- на сумму неосновательного обогащения начисляются проценты по ст. 395 ГК РФ с момента, когда приобретатель узнал о неосновательности обогащения (п. 2 ст. 1107 ГК РФ) — то есть с даты, когда пользователь сообщил второму собственнику об оплате и потребовал возмещения.

Вывод по Версии А: взыскивается **35,56 %** (16/45) от той части платежей, которая относится к содержанию общего имущества и общим ресурсам, при документальном подтверждении оплаты. Иллюстративно: 40 000 руб. → 14 222 руб.; 22 000 руб. → 7 823 руб.

4.3. Версия В: отдельные лицевые счета и индивидуальные приборы учёта

Если начисления производятся отдельно по каждому помещению по показаниям индивидуальных приборов учёта, то объём, потреблённый в

помещении пользователя, — его **личный** долг, и перекладывание его на второго собственника недопустимо. Тогда:

- суммы 40 000 руб. и 22 000 руб. в части личного потребления пользователя (и в части, возникшей из-за несвоевременной поверки **его** прибора учёта) возмещению не подлежат;
- взысканию подлежит только часть, приходящаяся на **места общего пользования** (вода, израсходованная на содержание общего имущества, технологические потери, утечки во внутриквартирных сетях, относящихся к общему имуществу) — в той же пропорции 29:16.

Вывод по Версии В: иск удовлетворяется частично; размер доказывается расшифровкой начислений и актами управляющей организации.

4.4. Эпизод 2023 года (40 000 руб.)

Здесь необходима развилка по причине начисления:

(а) Начисление возникло из-за несвоевременной поверки прибора учёта пользователя. Тогда расчёт по нормативу (п. 59, 60, 81(12) Правил № 354) с повышающим коэффициентом (п. 42 Правил № 354) есть следствие бездействия самого пользователя, и перекладывать его на сособственника нельзя. Дополнительно нужно проверить законность требования о поверке «каждые 6 месяцев»: межповерочный интервал определяется изготовителем (ч. 1 ст. 13 Закона № 102-ФЗ) и указывается в паспорте/свидетельстве о поверке; если интервал иной, начисления подлежат перерасчёту (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ; п. 61 Правил № 354).

(б) Начисление отражает объём по общему (квартирному) прибору учёта, включая потребление второго помещения и мест общего пользования. Тогда часть, приходящаяся на второго собственника (35,56 %), взыскивается в порядке раздела 4.2.

(в) Второй собственник фактически пользовался ресурсом (например, через его помещение проходит стояк, была утечка) — тогда применимы нормы о неосновательном обогащении и о возмещении вреда, а размер доказывается актом обследования, составленным с участием управляющей организации.

Практический вывод: для иска 2023 года критично получить в управляющей организации **детализацию начислений** (основание расчёта: показания, среднемесячный объём, норматив, коэффициент) и паспорт прибора учёта с межповерочным интервалом. Без этого иск в части 40 000 руб. почти наверняка будет отклонён или удовлетворён незначительно.

4.5. Эпизод декабря 2025 года (22 000 руб.) — начисления только одному собственнику

Ситуация, когда второму собственнику «сумма не начисляется» из-за снятия приборов учёта с учёта, **противоречит** Правилам № 354: при отсутствии прибора учёта объём определяется по нормативу исходя из количества собственников (п. 56 Правил № 354), а не переносится на другое помещение. Отсюда три возможных требования:

1. **К управляющей организации/РСО:** obligation произвести перерасчёт, признание задолженности отсутствующей (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, п. 61 Правил № 354); жалоба в орган государственного жилищного надзора (ст. 20 ЖК РФ) и в Роспотребнадзор. Наиболее быстрый путь — письменное заявление о перерасчёте с приложением выписки ЕГРН о втором собственнике.
2. **К второму собственнику:** взыскание приходящейся на него части объёма (35,56 %) — как неосновательное обогащение, если пользователь фактически оплатил и эту часть.
3. **Возмещение убытков с УК,** если начисления произведены с нарушением правил и повлекли для пользователя реальные потери (ст. 15, 393 ГК РФ).

Практический вывод: платить спорную сумму «как есть» не следует — заявляйте о перерасчёте до истечения сроков, фиксируйте письменные обращения; в суде ссылка на начисления, произведённые в обход второго собственника, — сильный аргумент.

4.6. Расходы 2018-2022 гг. и исковая давность

- Общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ); течение начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права (п. 1 ст. 200 ГК РФ). По обязательствам с периодическими платежами срок исчисляется **по каждому платежу отдельно** (разъяснения — Постановление Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43).
- Суд применяет исковую давность **только по заявлению стороны** (п. 2 ст. 199 ГК РФ). Ответчик, вероятнее всего, заявит о пропуске срока в части требований до 2023 г. — тогда взыскание ограничится трёхлетним периодом, предшествующим обращению в суд.
- Требования к наследнику наследодателя ограничены стоимостью наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ) — если часть расходов относится к периоду до 2018 г.
- Для требований о возмещении расходов, понесённых в 2023 г., трёхлетний срок истекает в 2026 г. — при подаче иска в конце 2026 г. **риск пропуска срока реален:** необходимо точно установить даты платежей и, при необходимости, ссылаться на признание долга ответчиком (ст. 203 ГК РФ) —

например, на переписку, в которой он «посчитал, что это мои проблемы» (это не признание, но переписка может фиксировать осведомлённость).

4.7. Сводка по разделу 4

Требование	Правовое основание	Размер	Риски
Доля в расходах на общее имущество	ст. 249 ГК РФ; ч. 2 ст. 43 ЖК РФ	35,56 % документально подтверждённых расходов	Пропуск давности за 2018-2022 гг.; отсутствие согласования
Доля в коммунальных платежах (вода, водоотведение)	ст. 1102, 1107 ГК РФ; ст. 15, 393 ГК РФ; п. 42, 56, 59-61 Правил № 354	35,56 % от «общей» части	Квалификация объёма как личного потребления
Перерасчёт начислений 2025 г.	ч. 1 ст. 157 ЖК РФ; п. 56, 61 Правил № 354	Полное исключение чужой части	Сроки обращения в УК/ГЖИ
Проценты	п. 2 ст. 1107, ст. 395 ГК РФ	С даты требования	Требует точной даты осведомлённости

5. «Предпродажная подготовка», восстановление водоснабжения и учёта, судьба оборудования

5.1. Обязанности «предпродажной подготовки» общего имущества не существует

В законе нет нормы, обязывающей собственника перед продажей своей доли проводить ремонт или восстановление общего имущества. Есть иное: **бремя содержания имущества** (ст. 210 ГК РФ) и **обязанность участвовать в издержках по содержанию и сохранению общего имущества соразмерно доле** (ст. 249 ГК РФ; ч. 1, 2 ст. 43 ЖК РФ). Эта обязанность существует постоянно, а не «перед продажей», и не превращается в условие сделки.

Следствия: 1. Требовать от продавца выполнения ремонта **как условия продажи** юридически нельзя; но можно требовать **возмещения** приходящейся на него доли уже понесённых необходимых расходов (ст. 249 ГК РФ; ст. 980, 984 ГК РФ). 2. После перехода права обязанность по содержанию в отношении будущих периодов возникает у нового собственника с даты регистрации права (ч. 1, п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ, ст. 210 ГК РФ); задолженность прежнего собственника на нового не переходит (разъяснения — Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22). Поэтому «повесить» на нового собственника долг продавца нельзя, но и покупатель не вправе требовать от пользователя, чтобы тот за свой счёт подготовил общее имущество. 3. Отдельно: взносы на капитальный ремонт следуют судьбе помещения (ст. 158 ЖК РФ) — это не влияет на отношения пользователя и продавца, но учитывается при расчётах.

Вывод: утверждение риэлтора о том, что пользователь «не хочет договариваться», не имеет нормативной опоры; напротив, у пользователя есть денежное требование к продавцу, и именно продавец заинтересован в его урегулировании до расчётов.

5.2. Восстановление водоснабжения и учёта: кто и в какой доле

- Внутриквартирные сети холодного и горячего водоснабжения, обслуживающие более одного помещения, относятся к общему имуществу коммунальной квартиры (ст. 41, 42 ЖК РФ; ст. 244, 249 ГК РФ). Расходы на их восстановление и на восстановление учёта несут оба собственника в пропорции 29:16.
- **Обязанность обеспечить наличие и надлежащее состояние приборов учёта** лежит на собственнике помещения (ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ; п. 34, 81(12) Правил № 354). Если прибор учёта, обслуживающий общие нужды, вышел из строя по вине одного из собственников (не обеспечил поверку/замену), расходы, вызванные этим, возлагаются на него.
- **Согласование распоряжения общим имуществом:** владение и пользование общим имуществом осуществляется по соглашению всех участников (п. 1 ст. 246, п. 1 ст. 247 ГК РФ). Однако **неотложные (необходимые) расходы** — устранение аварии, восстановление водоснабжения — не требуют предварительного согласия и подлежат возмещению (ст. 249 ГК РФ; ст. 980, 981, 984 ГК РФ). Расходы на улучшение (замена труб на новые, установка дополнительного оборудования) без согласия второго собственника по общему правилу возмещению не подлежат.

Доказательственная база: акт осмотра с участием представителя управляющей организации, фото/видеофиксация, дефектная ведомость/смета, договор подряда, чеки, заключение специалиста о необходимости и стоимости работ. Без этого взыскание доли расходов маловероятно.

Вывод: восстановление водоснабжения и учёта правомерно и обоснованно, но взыскать можно только **необходимые** расходы (не улучшения) и только **35,56 %** — с продавца (обязательство возникло в период его собственности), а не с нового собственника.

5.3. Оборудование, приобретённое пользователем: три правовых режима

1. **Движимое имущество пользователя, не ставшее частью общего имущества** (съёмный смеситель, бытовые приборы, счётчик, установленный в его помещении). Пользователь — собственник (ст. 209 ГК РФ), вправе забрать его (ст. 301 ГК РФ) и не обязан передавать новому собственнику безвозмездно.
2. **Неотделимые улучшения общего имущества, произведённые с соблюдением порядка пользования общим имуществом.** Участник вправе требовать соответствующего увеличения своей доли (п. 3 ст. 245 ГК РФ). Практически это означает: расходы засчитываются в счёт его доли либо компенсируются.
3. **Неотделимые улучшения, произведённые без согласия остальных участников.** По общему правилу (п. 3 ст. 245 ГК РФ) право на увеличение доли не возникает, если иное не предусмотрено соглашением; возмещение расходов на улучшения не производится. Исключение — расходы **необходимые** (сохранение имущества, устранение аварии): они возмещаются соразмерно долям (ст. 249 ГК РФ; гл. 50 ГК РФ).

Вывод: если оборудование (счётчик, трубы, запорная арматура) установлено в общем пространстве и не может быть демонтировано без ущерба, его следует квалифицировать как неотделимое улучшение; при отсутствии письменного согласия второго собственника — возмещения не будет, при наличии согласия (или при доказанной необходимости) — 35,56 % подлежит возмещению. Если оборудование можно демонтировать без повреждений — это собственность пользователя, и он вправе её не передавать.

5.4. Отказ передавать оборудование: правомерность и пределы

- Отказ **передать в собственность нового собственника** приобретённое оборудование безвозмездно — правомерен: обязанности дарить своё имущество нет (ст. 209, 572 ГК РФ).

- Отказ **обеспечить доступ к водоснабжению и учёту**, привести общее имущество в состояние, пригодное для использования, — рискован: это может быть квалифицировано как злоупотребление правом (ст. 10 ГК РФ), а также создать обязанность по возмещению вызванных простоем убытков. Кроме того, при отсутствии приборов учёта начисления пойдут по нормативу с повышающим коэффициентом (п. 42, 59, 60 Правил № 354), что ударит прежде всего по самому пользователю.
- **Конструктивный вариант:** письменно уведомить продавца и покупателя о наличии денежных требований к продавцу (с расчётом), предложить выкуп установленного оборудования либо зачёт его стоимости против доли расходов, а также заключить с новым собственником соглашение о порядке участия в расходах на общее имущество (ст. 249 ГК РФ позволяет определить порядок договором) и о порядке пользования общим имуществом (п. 1 ст. 247 ГК РФ).

Практический вывод: юридически чистая позиция — «оборудование моё, передаю его за плату или в зачёт; работы по восстановлению общего имущества выполнены в необходимом объёме, доля расходов — 35,56 %, прошу возместить; от обеспечения доступа к воде не отказываюсь». Позиция «не установлю оборудование, пока не договоримся о долгах» — допустима как переговорный приём, но не как правовое основание, и создаёт риск обвинения в злоупотреблении правом.

5.5. Племянник, проживающий в комнате

Предоставление собственником своей комнаты в пользование родственнику не требует согласия остальных сособственников (ст. 209 ГК РФ, ст. 30 ЖК РФ, п. 2 ст. 247 ГК РФ). Однако при отсутствии приборов учёта объём коммунальных услуг может рассчитываться исходя из количества проживающих (п. 56 Правил № 354), поэтому факт проживания племянника может увеличить начисления — этот риск следует учитывать при планировании дальнейших отношений с управляющей организацией и новым собственником.

6. Поведение риэлтора и переговорная позиция

1. Риэлтор не является представителем продавца без доверенности (ст. 182, 185 ГК РФ); его заявления о «направлении в мессенджерах» юридически значимы только как сведения, подлежащие проверке в суде.
2. Фраза о том, что пользователь «не хочет договариваться», с точки зрения права — оценочное суждение. У пользователя есть встречные денежные

требования, и обязанность инициировать урегулирование лежит на продавце, отчуждающем долю с обременением в виде спора (ст. 10 ГК РФ, п. 1, 5 ст. 10 ГК РФ; п. 1 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 о добросовестности).

3. Реализация преимущественного права и денежные претензии — **разные** требования: отказ от иска о переводе прав не лишает права взыскивать долю расходов, и наоборот.

7. Сводная таблица выводов

№	Вопрос	Версия	Основание	Практический вывод
1	Нарушено ли преимущественное право покупки	А: письменного извещения не было / только мессенджер	п. 2, 3 ст. 250 ГК РФ; ч. 6 ст. 42 ЖК РФ; ст. 165.1, п. 1 ст. 160, п. 2 ст. 434 ГК РФ	Иск о переводе прав и обязанностей покупателя; срок — до 27.01.2027; ответчик — покупатель, цена возмещается ему
1	То же	В: извещение направлено по адресу ЕГРН и считается доставленным	ст. 165.1 ГК РФ; п. 63–68 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25	Право не нарушено; остаются денежные требования к продавцу
2	Взыскание расходов на содержание общего имущества и КУ	А: единый счёт / общий объём	ст. 249, 210, 1102, 1107 ГК РФ; ч. 2 ст. 43 ЖК РФ	Взыскать 35,56 % документально подтверждённых расходов + проценты по ст. 395 ГК РФ
2	То же	В: раздельные счета и ИПУ	ч. 1 ст. 157 ЖК РФ; п. 42, 56, 59–61, 81(12) Правил № 354	Взыскивается только часть, приходящаяся на общее имущество; личное потребление —

№	Вопрос	Версия	Основание	Практический вывод
				долг пользователя
2	Начисление 22 000 руб. только пользователю	Незаконное переложение объёма	ч. 1 ст. 157 ЖК РФ; п. 56, 61 Правил № 354; ст. 20 ЖК РФ	Требовать перерасчёта у УК/РСО, жалоба в ГЖИ; при отказе — иск
2	Расходы 2018–2022 гг.	Давность	ст. 196, 199, 200 ГК РФ; Постановление Пленума ВС РФ от 29.09.2015 № 43	Взыскание ограничится трёхлетним периодом при заявлении ответчика
3	Обязанность «предпродажной подготовки»	Отсутствует	ст. 210, 249 ГК РФ; ч. 1, 2 ст. 43 ЖК РФ	Требовать ремонт как условие сделки нельзя; можно требовать возмещения доли понесённых необходимых расходов
3	Восстановление водоснабжения и учёта	Необходимые расходы	ст. 249, 980, 981, 984 ГК РФ; ч. 1 ст. 13 Закона № 261-ФЗ	Возмещение 35,56 % с продавца; улучшения без согласия не возмещаются
3	Оборудование пользователя	Собственность / неотделимое улучшение	ст. 209, 301, п. 3 ст. 245, ст. 10 ГК РФ	Вправе не передавать безвозмездно; нельзя блокировать доступ к водоснабжению

8. Пошаговый план действий

1. **Немедленно (до истечения срока по п. 3 ст. 250 ГК РФ):** заказать выписку из ЕГРН на объект, установить дату регистрации перехода права и данные покупателя; подготовить иск о переводе прав и обязанностей покупателя с ходатайством об обеспечении иска (ст. 139, 140 ГПК РФ). При наличии оснований — заявить о восстановлении срока (ст. 205 ГК РФ) с обоснованием момента осведомлённости (26.10.2026).
2. **Доказательства по извещению:** письменно запросить у продавца копию извещения и доказательства его направления (опись вложения, квитанция, трек-номер); заявить ходатайство об истребовании копии регистрационного дела (ст. 57 ГПК РФ). Заранее подготовить возражение о ненадлежащей форме извещения (мессенджер, риэлтор без доверенности).
3. **Денежные требования:** сформировать расчёт (по 40 000 руб. — 14 222 руб.; по 22 000 руб. — 7 823 руб.; плюс расходы на восстановление водоснабжения и учёта), направить претензию продавцу с приложением платёжных документов и указанием на начисление процентов (ст. 395, п. 2 ст. 1107 ГК РФ).
4. **Коммунальные начисления:** подать в управляющую организацию/PCO заявление о перерасчёте с указанием второго собственника и требованиями п. 56, 59–61 Правил № 354; при отказе — жалоба в ГЖИ (ст. 20 ЖК РФ) и Роспотребнадзор.
5. **Оборудование и общее имущество:** составить акт осмотра с фотофиксацией, оформить письменное уведомление новому собственнику о наличии оборудования, принадлежащего пользователю, и о предложении его выкупа или зачёта; одновременно — предложение заключить соглашение о порядке участия в расходах (ст. 249 ГК РФ) и порядке пользования общим имуществом (п. 1 ст. 247 ГК РФ).
6. **Перспектива:** при неурегулировании — обсудить выдел доли (ст. 252 ГК РФ) либо установление порядка пользования (ст. 247 ГК РФ), а также страховать риск новых «чужих» начислений путём установки отдельного прибора учёта на своё помещение (ч. 1 ст. 13 Закона № 261-ФЗ).
7. **Процессуальные детали:** госпошлина — по ст. 333.19 НК РФ (по неимущественному требованию — фиксированная, по имущественному — пропорционально цене иска); подсудность — ст. 23, 24 ГПК РФ в зависимости от цены иска; по требованию о взыскании периодических платежей обязательно приложить расчёт с разбивкой по периодам (ст. 131, 132 ГПК РФ).

9. Список использованных нормативных источников

Кодексы и федеральные законы 1. Гражданский кодекс РФ (часть первая): ст. 10, 15, 160, 165.1, 182, 185, 191, 192, 196, 197, 199, 200, 202, 203, 205, 209, 210, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 252, 259.2, 301, 302, 393, 395, 410, 434, 572, 980, 981, 984, 1102, 1104, 1105, 1107. 2. Гражданский кодекс РФ (часть третья): ст. 1175. 3. Жилищный кодекс РФ: ст. 20, 30, 39, 41, 42 (в том числе ч. 6), 43, 153, 154, 155, 156, 157, 158. 4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ч. 4, 4.1, 4.2 ст. 42. 5. Федеральный закон от 26.06.2008 № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений»: ч. 1 ст. 13. 6. Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности...»: ч. 1 ст. 13.

Подзаконные акты 7. Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354: п. 31, 34, 42, 56, 59, 60, 61, 81(12). 8. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Акты судебных органов 9. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (п. 52). 10. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (п. 1 — добросовестность; п. 63–68 — юридически значимые сообщения). 11. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.2015 № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности». 12. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств». 13. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности».

Процессуальные нормы 14. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 23, 24, 43, 56, 57, 131, 132, 139, 140, 141, 222. 15. Кодекс административного судопроизводства РФ: гл. 22. 16. Налоговый кодекс РФ: ст. 333.19. 17. Основы

законодательства РФ о нотариате: ст. 102, 103 (обеспечение доказательств — нотариальный осмотр переписки).

