

Верховный суд Российской Федерации напомнил, что общее имущество нежилого здания принадлежит всем собственникам, расположенных в нем помещений

Данный вывод суд сделал, рассмотрев гражданское дело по иску о признании права общей долевой собственности на общее имущество здания

Спор возник между собственниками двух нежилых помещений, расположенных в одном здании.

Один из собственников перекрыл другому доступ на 2 и 3 этажи через общий вход здания. В результате чего истец не мог пользоваться помещениями здания, являющимися общим имуществом.

Рассмотрев дело, ВС РФ отметил, что в нежилом здании по аналогии с жилыми домами общее имущество принадлежит всем собственникам помещений. При этом неважно, зарегистрировано право общей собственности в ЕГРН или нет. Также не имеет значения, оговорен ли в договоре на покупку помещения переход доли в праве общей собственности за новым собственником помещения или нет.

Более того, если собственники помещений в здании имеют доступ и владеют общим имуществом (лестницами, коридорами, холлами и др.), однако право индивидуальной собственности на общее имущество (в том числе указанное) зарегистрировано в реестре за одним лицом, у остальных есть право требовать признания и за собой права общей долевой собственности на общее имущество. Суд рассматривает это требование как аналогичное требованию собственника об устранении всяких нарушений его права, не соединенных с лишением владения (статья 304 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Также если лицо, на имя которого в реестр внесена запись о праве индивидуальной собственности на помещение, относящееся к общему имуществу, владеет таким помещением, лишая других собственников доступа в это помещение, они вправе обратиться в суд с иском об истребовании имущества из чужого незаконного владения (статья 301 Гражданского кодекса Российской Федерации), соединив его с требованием о признании права общей долевой собственности.

Указанная позиция отражена в определении Верховного Суда Российской Федерации от 11.12.2018 N 11-КГ18-31.