**Лекция №8 «Разрешение споров по защите прав на общее имущество МКД».**

В настоящее время возникает достаточно большое количество конфликтных ситуаций и судебных споров, суть которых сводится к возможности отнесения того или иного имущества в многоквартирном доме, в основном – помещений, к общему имуществу.

Несмотря на то, что Жилищным кодексом и «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме» определен перечень объектов, которые включаются в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, тем не менее, на практике нередки случаи, когда имущество, по определению относящееся к общему имуществу, приобретается в собственность иными лицами. Или, наоборот, собственники помещений в многоквартирном доме в судебном порядке требуют признать за ними право общей долевой собственности на имущество, которое не может являться их общим имуществом.

При установлении принадлежности к общему имуществу стоит учитывать:

* **дату приватизации (продажи) нежилого помещения** - до или после 1 января 1995 года. Впервые понятие «общее имущество» (в формулировке «общее имущество собственников квартир в многоквартирном доме») введено статьей 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, вступившего в действие с 1995 года[1]. До этого времени действовал только перечень объектов коллективной собственности, установленный Федеральным законом «Об основах федеральной жилищной политики» (утратил силу) [2], в который не включались помещения, кроме технических подвалов;
* **дату, когда собственники жилых помещений в многоквартирном доме узнали** или должны были узнать о нарушении их права общей собственности на помещение, относимое законом к общему имуществу в многоквартирном доме. Гражданский кодекс РФ (статьи 195 – 208) содержит понятие и определение исковой давности, под которой понимается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности устанавливается **в три года со дня**, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске. Это означает, что если, например, сделка по продаже помещения, относимого законом к общему имуществу в многоквартирном доме, произошла за три года до настоящего момента, при этом собственники знали о совершении сделки, но в суд подали только сейчас, - суд не примет такой иск к рассмотрению. Если же собственники никаким образом не были оповещены и не знали ранее о совершении сделки, нарушившей их права, а узнали о ней в настоящий момент, то срок исковой давности, - срок, в течение которого они смогут оспорить сделку в суде, - составит три года со дня, когда они узнали о сделке;
* **предназначение помещения** согласно проекту;
* **на чьи средства создавалось** данное имущество.

Доказательством отнесения того или иного имущества к общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме могут служить следующие документы:

* постановления государственных органов, органов местного самоуправления о приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости. Например, на основании указанных документов можно сделать вывод, во-первых, о том существовало ли спорное помещение на момент принятия многоквартирного дома в эксплуатацию приемочной комиссией, либо оно было пристроено (встроено-пристроено) после этого. Во-вторых, о том, является ли спорное помещение самостоятельным объектом недвижимости или предназначено ли для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме;
* проектная и строительная документация. На основании такой документации можно сделать вывод о наличии в спорном помещении коммуникаций или иного оборудования, предназначенного для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (см., например, Постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 26.04.2007 № А65-33387/05);
* материалы организаций, осуществляющих техническую инвентаризацию. Такая документация позволит определить назначение помещение, а также возможность самостоятельного использования такого помещения (см., например, Постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 13.08.2007 № КГ-А40/6005-07).

Небольшой обзор судебной практики, иллюстрирующий наиболее типичные случаи споров, касающихся прав на объекты, которые одной из сторон спора относятся к общему имуществу, приведены в приложении "Примеры судебных споров по вопросам отнесения того или иного имущества к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме". Существующая судебная практика разрешения споров по защите прав на общее имущество в многоквартирном доме говорит о том, что при возникновении спорных ситуаций относительно того, входит ли помещение в многоквартирном доме в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или является структурно обособленным помещением в многоквартирном доме, судебные споры нередко разрешаются в пользу собственников помещений в многоквартирном доме с признанием судом того или иного помещения (в большинстве случаев это относится к подвальным помещениям) в многоквартирном доме общим имуществом.

В то же время, в обзоре судебных споров также описаны случаи, когда решение выносится в пользу другой стороны, основываясь на нормах закона при недостаточности доказательств отнесения помещения к общему имуществу.

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ.  
[2] Закон РФ от 24 декабря 1992 г. № 4218-1 "Об основах федеральной жилищной политики"