

13 апреля 2018г.

Спорные помещения не включены в общую площадь**Для кого (для каких случаев):** Для случаев покупки помещений, встроенных в жилые дома**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ**Цена вопроса:** Возможность нормальной эксплуатации остальных помещений

Схема ситуации: Попробуйте представить, что в вашей собственной квартире коридор и туалет вам не принадлежат, и вы не можете ими пользоваться. Жить в такой квартире, мягко говоря, невозможно. И хотя представить такой ужас непросто, но в жизни бывают похожие ситуации.

Два Индивидуальных Предпринимателя купили встроенные в многоквартирный дом помещения гостиницы. За последние шесть лет гостиница побывала в собственности еще двух владельцев. Гостиница частично занимала 4 этажа. В гостинице было летнее кафе и свое крылечко. Все помещения гостиничного комплекса были прописаны в техпаспорте комплекса. За исключением всего двух комнат, входящих в кафе. Не было в техническом паспорте гостиницы двух таких простых комнат – коридора в кафе и туалета в кафе. Но все годы посетители кафе свободно пользовались этими комнатами, и никто против этого пользования не возражал.

Так бы всё и дальше продолжалось, но случилась неожиданность. Через несколько месяцев после покупки гостиницы новыми владельцами, жильцы дома (где была гостиница) неожиданно поставили помещения коридора и туалета кафе на кадастровый учет как самостоятельные инвентарные объекты. Теперь коридор и туалет кафе входили в общее имущество многоквартирного дома. Вот тебе и «здравствуйте!» Кафе без туалета? Да оно без него не может функционировать!

Стали новые владельцы спорить с ТСЖ через суд и выиграли дело! Первая инстанция постановила признать право общей долевой собственности на коридор и туалет, за каждым из них.

Однако суды второй и третьей инстанции решили совсем по-другому. Мало ли, что предыдущие собственники гостиницы пользовались помещениями как своими! Изначально в техпаспорте на гостиницу спорные комнаты не значились, а, следовательно, и по договору купли-продажи не передавались! На момент обращения новых владельцев в суд, коридор и туалет были внесены в ЕГРН как общее имущество жильцов дома. Поэтому нет оснований считать, что у новых владельцев есть права на эти (общие теперь) коридор и кафе.

Выводы и возможные проблемы: Внимательнее надо быть при покупке больших частей большого здания. А то «вывалится» из техпаспорта туалет, и все! Весь бизнес прахом! Негде посетителям кафе, да и администрации гостиницы... руки помыть. Придется падать на колени перед предприимчивыми жильцами дома (ТСЖ) и арендовать у них жизненно необходимые комнаты по цене, которую они установят. Выкупить что-либо из общего имущества многоквартирного дома практически нереально. А не пойдут ли жильцы дома дальше? Не взыщут ли они с владельцев гостиницы неосновательное обогащение в виде сбереженной арендной платы за пользование общим имуществом.

Строка для поиска в КонсультантПлюс: «Спорные помещения не включены в общую площадь».

Где посмотреть документы: *КонсультантПлюс, Судебная Практика:* [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА УРАЛЬСКОГО ОКРУГА ОТ 16.03.2018 N Ф09-9013/17 ПО ДЕЛУ N А50-2637/2017](#)

[документ в онлайн-версии](#)**Нет КонсультантПлюс?**

Закажите полную версию документа или
подберите комплект КонсультантПлюс самостоятельно