

Наша юридическая консультация

Верховный суд разъяснил порядок бремя доказывания по спору о принадлежности Общедомового имущества.



Е.Макашева, вице-президент по внешним коммуникациям в Ассоциация АКОН, г.Москва

Очень важное разъяснение сделал Верховный суд РФ, когда пересматривал спор, связанный с подвалом в многоквартирном доме. Ситуация оказалась насколько скандальной, настолько и стандартной - город несколько лет назад забрал себе подвал многоквартирного жилого дома и часть его сдал в аренду коммерческой структуре, а собственники жилья в этом доме были с таким положением не согласны. Судами первой инстанции было принято решение о правомочности действий городских властей. Верховный суд с этим не согласился. (Определение Верховного суда РФ по делу от 26 января 2016 г. № 5-КГ15-207)

Вывод Верховного суда - для правильного разрешения подобного спора судам необходимо было установить, когда была приватизирована первая квартира в доме, предназначен ли подвал для обслуживания всего дома, а также было ли на момент приватизации первой квартиры подвальное помещение предназначено (учтено или сформировано) для самостоятельного использования. При этом, подчеркнул Верховный суд, доказывать момент приватизации первой квартиры и факт, что подвал обслуживал весь дом, должен истец. А что подвал предназначен (учтен или сформирован) для самостоятельного использования - доказывать должен ответчик.

В нашем случае, сказал Верховный суд, апелляция неправильно распределила бремя доказывания, чем нарушила закон. Нельзя согласиться, сказал Верховный суд, и с утверждением горсуда, что истец выбрал неправильный способ защиты. Право общей долевой собственности у жильцов есть в силу закона, и регистрация в ЕГРП не требуется. Об этом говорилось на пленумах и Верховного и Высшего арбитражного судов, когда рассматривали споры о защите прав собственности. Раз гражданин - собственник помещения в этом доме, то у него по закону есть право оспаривать зарегистрированное право на общее помещение в доме.

Источник: <http://acon.pro/novosti-ron/463-rossijskaya-gazeta-tri-stupenki-vniz> по материалам Российской газеты

Полностью текст определения приведен в приложении к основному выпуску журнала "Коммунальщик XXI века", распространяемому по подписке и среди информационных партнеров.

Архив Documents. Папка Court. Файл stor_5-KG15-207.pdf