

## Раздел помещений между собственниками



**Для кого (для каких случаев):** Споры при разделении общей собственности между собственниками

**Сила документа:** Постановление Арбитражного Суда Округа РФ

**Цена вопроса:** Около 63 тысяч рублей. Но здесь важен принцип – чужое брать нехорошо!

**Схема ситуации:** Стоял в одном городе досугово-развлекательный центр. И владели им три ИП. На праве общей долевой собственности. И как это часто бывает, общее – значит ничьё! Надоел этот «колхоз» одному из ИП и пожелал он, чтобы выделили ему из всего здания совершенно конкретный кусок. Захотелось ему пройтись по своим коридорам, обнять свою стену и прошептать: «Моё!» А если оно общее, то его обнимать не очень хочется. Решением районного суда режим общей долевой собственности был прекращен и произведен раздел помещений между собственниками.

Для понимания того, какие стены можно считать своими, а какие чужими, суд обязал собственников выполнить работы по переустройству и переоборудованию здания: установить двери, какие-то перегородки убрать, какие-то построить заново. Расходы на проведение указанных работ были возложены на собственников пропорционально выделенным долям.

Но при дележе общей собственности, и после дележа, всегда возникают непонимания. ИП-1 вдруг вспомнил, что вон та дверь, вон в том коридоре он покупал за свои деньги и чуть ли не своими руками в неё замок врезал. Беда была в том, что тот коридор уже отошёл во владение ИП-2. С криком «чужой земли мы не хотим ни пяди, но и своей вершка не отдадим», ИП-1 кинулся к своей красавице-двери, красного цвета, и вырвал её из объятий чужого коридора. В проёме чужого коридора образовалась малопривлекательная дыра. Недолго думая, ИП-1 закрыл эту дыру другой дверью «серого цвета, которая изнутри не окрашена». Вид коридора изменился не в лучшую сторону.

Новый вид коридора настолько оскорбил эстетические чувства ИП-2, что он обратился в полицию: «Караул! Грабят!» Полиция примчалась, но ИП-1 быстро доказал: «Дверь моя. Вот я её и забрал». Уголовного дела не получилось. ИП-2 поставил новую дверь вместо серой и пошёл в арбитражный суд – требовать с ИП-1 возмещения убытков – стоимость покупки новой двери и работы по её установке.

ИП-1 не оспаривал факт демонтажа двери: «Чего тут кривляться?! Дверь моя! В силу гражданского законодательства, как произведенное неотделимое улучшение здания, которое было общим».

«Стоп, стоп, стоп! – сказал суд. – Давайте посмотрим в Гражданский Кодекс РФ. Вот пункт 3 статьи 245. В нём чётко сказано – сделал неотделимые улучшения в общей долевой собственности – требуй увеличения своей доли в общей собственности! Если другие «дольщики» не возражают против улучшений. Это понятно?» Все участники спора дружно покивали головами. Суд продолжил развивать свою мысль: «Вспоминать про «свою» дверь и требовать увеличения своей доли «пирого» надо было, когда вы делили в суде свою общую собственность на отдельные куски! ИП-1 мог это сделать, но не сделал. Это его личный выбор и решение. Это тоже понятно!». И опять все кивнули.

Суд перешёл к выводам: «После того как общее имущество разделили на части – оно перестало быть общим. Оно стало отдельными частями, которые находятся в собственности у разных лиц. И каждая отдельная часть имущества – это теперь собственность конкретного лица. А, как говорит русская пословица, «на чужой каравай свой рот не разевай». После раздела общего имущества ты из чужого куска не имеешь права даже гвоздик забрать, без разрешения собственника этого куска».

Поэтому суд решил, что нет оправданий самовольному демонтажу двери из чужого имущества. Демонтаж двери – противозаконен. Это раз! Убытки ИП-2 возникли именно из-за умышленных и незаконных действий ИП-1 по самовольному демонтажу двери. Пришлось покупать и ставить новую дверь – это два! Налицо связь между противозаконными действиями и возникшими по их причине убытками. Такая связь является основанием для взыскания убытков. ИП-1 должен компенсировать ИП-2 расходы на установку новой двери.

**Выводы и возможные проблемы:** Об увеличении доли в связи с произведенными неотделимыми улучшениями нужно заявлять во время раздела общего имущества. После прекращения общей долевой собственности забрать что-либо из помещений, доставшихся иному лицу, будет нельзя.

**Строка для поиска в КонсультантПлюс:** «Выдел доли из общей долевой собственности».

**Где посмотреть документы:** [КонсультантПлюс](#), [Судебная Практика](#): [ПОСТАНОВЛЕНИЕ АРБИТРАЖНОГО СУДА ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА ОТ 27.05.2020 N Ф04-7805/2020 ПО ДЕЛУ N А03-310/2019](#)



Нет КонсультантПлюс?

**Закажите** полную версию документа или  
**подберите комплект** КонсультантПлюс самостоятельно