ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ15-168

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 24 ноября 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Асташова С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Петрова А.В., Щепетильниковой Ю.Я., Бусыги В.Н., Комиссаровой Т.П., Тюкаловой Т.М., Лощинина О.В., Гомаль Д.В., Тютюниковой С.В., Коломийца Я.А. к администрации муниципального образования г. Краснодара о признании права собственности на гаражи боксового типа с подвалом в нежилых зданиях

по кассационной жалобе Петрова А.В., Щепетильниковой Ю.Я., Бусыги В.Н., Комиссаровой Т.П., Тюкаловой Т.М., Лощинина О.В., Гомаль Д.В., Тютюниковой С.В., Коломийца Я.А. на решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 10 февраля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 апреля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя истцов – Шеломовского В.И., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Петров А.В., Щепетильникова Ю.Я., Бусыга В.Н., Комиссарова Т.П., Тюкалова Т.М., Лощинин О.В., Гомаль Д.В., Тютюникова С.В., Коломиец Я.А. обратились в суд с иском к администрации муниципального образования г. Краснодара с указанным выше иском, в обоснование которого указали, что в 1995 году был создан Гаражно-строительный кооператив № 50 (далее – ГСК № 50), членами которого они являлись. Постановлением главы администрации г. Краснодара от 14 марта 1996 г. № 352 «О предоставлении ГСК № 50 земельных участков в Центральном административном округе» принято решение о предоставлении ГСК № 50 земельного участка 0,34 га в аренду сроком на 10 лет из земель городской застройки для строительства гаражей боксового типа по ул. [redacted]. 5 августа 1996 г. между ГСК № 50 и администрацией г. Краснодара заключен договор аренды земельного участка, на котором истцы осуществили строительство гаражей боксового типа, ими полностью выплачены паевые взносы, в связи с чем полагают, что приобрели право собственности на спорные гаражи.

Решением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 10 февраля 2015 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 апреля 2015 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Петрова А.В., Щепетильниковой Ю.Я., Бусыги В.Н., Комиссаровой Т.П., Тюкаловой Т.М., Лощинина О.В., Гомаль Д.В., Тютюниковой С.В., Коломийца Я.А. ставится вопрос об отмене решения Октябрьского районного суда г. Краснодара от 10 февраля 2015 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 апреля 2015 г. как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 20 октября 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены судами при рассмотрении данного дела.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что истцами не представлено разрешительной документации, подтверждающей их право на создание спорных объектов, а также доказательств, свидетельствующих о получении таких разрешений, в связи с чем гаражи, о правах на которые заявлено истцами, подпадают под признаки самовольной постройки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с выводами судебных инстанций не может согласиться ввиду следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Пункт 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляющий, что внесение членом жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другими лицами, имеющими право на паенакопление, полностью паевого взноса за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, служит основанием для приобретения права собственности на указанное имущество.

Судом установлено, что на основании распоряжения администрации Центрального административного округа г. Краснодара от 14 июля 1995 г. № 363 «Об организации гаражно-строительного кооператива на базе крытой автостоянки» был создан ГСК № 50 (л.д. 8).

Постановлением главы администрации г. Краснодара от 14 марта 1996 г. № 352 «О предоставлении ГСК № 50 земельных участков в Центральном административном округе» принято решение о предоставлении ГСК № 50 в аренду сроком на 10 лет из земель городской застройки земельного участка площадью 0,34 га для строительства гаражей боксового типа по ул. [redacted] в Центральном административном округе (л.д. 9).

5 августа 1996 г. между ГСК № 50 и администрацией г. Краснодара был заключен договор аренды земельного участка № 846, согласно условиям которого земельный участок общей площадью 0,34 га, расположенный в Центральном административном округе г. Краснодара по ул. [redacted] был предоставлен ГСК № 50 в аренду сроком на 10 лет для строительства гаражей боксового типа (л.д. 10-14).

Из материалов дела следует, что истцы, являясь членами ГСК № 50, осуществили строительство гаражей боксового типа на данном земельном участке, после возведения владели данными гаражами значительный период

времени, в течение которого никто из заинтересованных лиц не сомневался в законности их возведения.

Паевые взносы полностью выплачены истцами, что подтверждается справками ГСК №50 (л.д. 42-50).

Ссылка судебных инстанций на статью 222 Гражданского кодекса Российской Федерации также является неправомерной.

Критерии самовольности постройки перечислены в пункте 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Для признания постройки самовольной достаточно одного из следующих условий: 1) нарушение правил землеотвода для строительства; 2) отсутствие необходимых разрешений; 3) существенное нарушение градостроительных и строительных норм и правил.

Материалами дела подтверждается, что строительство гаражей осуществлено на земельном участке, отведенном для строительства и эксплуатации гаражных боксов, что подтверждается техническим паспортом на гаражный комплекс и кадастровыми паспортами на нежилые здания с гаражами боксового типа.

Права истцов на выделение земельного участка и возведение гаражей никем не оспаривались.

В соответствии с техническим заключением № 65 от 18 июля 2011 г.: состояние строительных конструкций строений (гаражных боксов) по результатам обследования соответствует требованиям нормативных документов (СниП; ГОСТ; ТУ и другим).

Согласно заключениям отдела надзорной деятельности г. Краснодара и ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Краснодарском крае» нежилые здания: литеры П85; под/П85 и литер П87;под/П87, расположенные по ул. Вишняковой 1 в г. Краснодаре, не противоречат требованиям действующих нормативных документов в области пожарной безопасности и требованиям СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов».

При этом в силу пункта 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации получения разрешения на строительство гаража не требовалось.

Однако судом данные обстоятельства не приняты во внимание при вынесении решения.

Таким образом, учитывая вышеизложенные обстоятельства, а также положение части 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд не указал иных оснований, предусмотренных законом, для отказа в признании права собственности на указанное имущество.

Поскольку допущенные судом первой и не исправленные судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем, принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 апреля 2015 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 апреля 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи