КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

21 июля 2017 года г.Оренбург

Дзержинский районный суд г. Оренбурга в составе председательствующего судьи Наливкиной Е.А., при секретаре Смирновой Е.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по искам Бабина Сергея Викторовича, Курносова Владимира Никитовича, Шнякина Александра Викторовича к Потребительскому кооперативу № 79/479 по эксплуатации комплекса наземных гаражей индивидуальных владельцев автомототранспорта, Администрации г. Оренбурга о признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Бабин С.В. обратился к мировому судье судебного участка № 3 Дзержинского района г.Оренбурга с иском к ПК № 79/479, администрации г.Оренбурга о признании права собственности на гараж, в обоснование исковых требований указал, что он является членом ПК № 79/479. ПК № 79/479 осуществляет эксплуатацию комплекса наземных металлических гаражей индивидуальных владельцев (собственников) автотранспорта. Гаражный комплекс расположен по адресу: г.Оренбург, ул.Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132. Истцу в указанном комплексе выделен гараж № 475, площадью 28,3 кв.м. Истец за указанный гараж полностью выплатил паевой взнос. Считает себя полноправным собственником данного гаража. Однако зарегистрировать право собственности на гараж истцу не удается по ряду причин (причины указывает в настоящем иске). По утверждению истца, размещение гаражей, входящих в состав ПК № 79/479, не противоречит разрешенному использованию земельного участка. Разрешенное использование земельного участка допускает размещение как капитальных, так и металлических гаражей. Постройка гаража не нарушает права и законные интересы третьих лиц, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, соответствует санитарным, пожарным, градостроительным нормам и правилам. В связи с изложенным в исковом заявлении, Бабин С.В. просит признать за ним право собственности на гараж № 475, общей площадью 28,3 кв.м., расположенный в ПК № 79/479, по адресу: г.Оренбург, ул. Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132.

Курносов В.Н. обратился к мировому судье судебного участка № 3 Дзержинского района г.Оренбурга с иском к ПК № 79/479, администрации г.Оренбурга о признании права собственности на гараж, в обоснование исковых требований указал, что он является членом ПК № 79/479. ПК № 79/479 осуществляет эксплуатацию комплекса наземных металлических гаражей индивидуальных владельцев (собственников) автотранспорта. Гаражный комплекс расположен по адресу: г.Оренбург, ул.Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132. Истцу в указанном комплексе выделен гараж № 202, площадью 33,5 кв.м. Истец за указанный гараж полностью выплатил паевой взнос. Считает себя полноправным собственником данного гаража. Однако зарегистрировать право собственности на гараж истцу не удается по ряду причин (причины указывает в настоящем иске). По утверждению истца, размещение гаражей, входящих в состав ПК № 79/479, не противоречит разрешенному использованию земельного участка. Разрешенное использование земельного

участка допускает размещение как капитальных, так и металлических гаражей. Постройка гаража не нарушает права и законные интересы третьих лиц, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, соответствует санитарным, пожарным, градостроительным нормам и правилам. В связи с изложенным в исковом заявлении, Курносов В.Н. просит признать за ним право собственности на гараж № 202, общей площадью 33,5 кв.м., расположенный в ПК № 79/479, по адресу: г.Оренбург, ул. Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132.

Шнякин А.В. обратился к мировому судье судебного участка № 3 Дзержинского района г.Оренбурга с иском к ПК № 79/479, администрации г.Оренбурга о признании права собственности на гараж, в обоснование исковых требований указал, что он является членом ПК № 79/479. ПК № 79/479 осуществляет эксплуатацию комплекса наземных металлических гаражей индивидуальных владельцев (собственников) автотранспорта. Гаражный комплекс расположен по адресу: г.Оренбург, ул.Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132. Истцу в указанном комплексе выделен гараж № 578, площадью 71,0 кв.м. Истец за указанный гараж полностью выплатил паевой взнос. Считает себя полноправным собственником данного гаража. Однако зарегистрировать право собственности на гараж истцу не удается по ряду причин (причины указывает в настоящем иске). По утверждению истца, размещение гаражей, входящих в состав ПК № 79/479, не противоречит разрешенному использованию земельного участка. Разрешенное использование земельного участка допускает размещение как капитальных, так и металлических гаражей. Постройка гаража не нарушает права и законные интересы третьих лиц, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан, соответствует санитарным, пожарным, градостроительным нормам и правилам. В связи с изложенным в исковом заявлении, Шнякин А.В. просит признать за ним право собственности на гараж № 578, общей площадью 71,0 кв.м., расположенный в ПК № 79/479, по адресу: г.Оренбург, ул. Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132.

Определениями мирового судьи судебного участка № 3 Дзержинского района г.Оренбурга от 04.05.2017 года настоящее гражданские дела переданы в Дзержинский районный суд г.Оренбурга по подсудности для рассмотрения по существу.

Определением Дзержинского районного суда г.Оренбурга данные гражданские дела объединены в одно производство.

В судебное заседание истцы Бабин С.В., Курносов В.Н., Шнякин А.В. не явились, о дате, времени и месте проведения судебного заседания были извещены надлежащим образом. Представили в суд заявления о рассмотрении дела в свое отсутствие.

В судебном заседании представитель истцов Малышева Т.В., действующая на основании доверенностей, исковые требования поддержала, просила по основаниям указанным в иске и изложенным ею в судебном заседании исковые требования удовлетворить.

Малышева Т.В. как представитель по доверенности ответчика ПК № 79/479 в судебном заседании с требованиями иска согласилась, указала, что истцами полностью за гаражи выплачены паевые взносы, задолженности связанные с эксплуатацией гаражей истцы не имеют, считала требования истцов правомерными и подлежащими удовлетворению.

Представитель ответчика Администрации г. Оренбурга в судебное заседания не явился, о дате, времени и месте рассмотрения дела ответчик

извещался надлежащим образом. Причины неявки представителя ответчика суду не известны. В материалах дела имеются отзывы Администрации г.Оренбурга на исковые заявления, представленные в ходе рассмотрения дела мировым судьей (ранее), из которых следует, что признание права собственности на гараж возможно при наличии устава ПК № 79/479, свидетельства о постановке на учет организации в налоговом органе по месту нахождения на территории РФ; справки ПК о членстве, закреплении за истцами соответствующих гаражей, а также полной выплаты гражданами паевого взноса; документа о землеотводе, действующего договора аренды земельного участка либо постановления о предоставлении в бессрочное пользование участка; кадастрового паспорта земельного участка; положительных заключений о соответствии постройки пожарным, санитарным, градостроительным нормам и правилам.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся в судебное заседание лиц.

Суд, выслушав пояснения представителя истцов и ответчика ПК № 79/479, исследовав материалы гражданского дела, оценив совокупность представленных доказательств, приходит к следующему.

Частью 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

Согласно части 1 статьи 222 Гражданского кодекса РФ самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц либо создает угрозу жизни и здоровью граждан (ч. 3 ст. 222 ГПК РФ).

Из справок, выданных ПК № 79/479, следует, что Бабин С.В., Курносов В.Н., Шнякин А.В. являются членом ПК № 79/479 и полностью выплатили паевые взносы за гаражи:

- Бабин С.В. за гараж № 475, общей площадью 28,3 кв.м., расположенный в ПК № 79/479, по адресу: г.Оренбург, ул. Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132;

- Курносов В.Н. за гараж № 202, общей площадью 33,5 кв.м., расположенный в ПК № 79/479, по адресу: г.Оренбург, ул. Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132;

- Шнякин А.В. за гараж № 578, общей площадью 71,0 кв.м., расположенный в ПК, по адресу: г.Оренбург, ул. Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132.

В соответствии с государственным актом на право пользование землей А-I № 125683 от 25.04.1984 года ПК № 79/479 было предоставлено в бессрочное и

бесплатное пользование 2,84 гектаров земли в границах согласно плану землепользования. Земля предоставлена для установки металлических гаражей.

27.04.1995 года между Администрацией г. Оренбурга и ПК № 79/479 на основании Постановления № 107-п от 28.03.1994 был заключен договор аренды земельного участка № 505 на основании которого ПК № 79/479 был предоставлен в аренду земельный участок площадью 0,3710 гектаров для установки металлических гаражей. На основании справки «АСФА» № 00 от 06.11.1998 года ПК № 79/479 был присвоен почтовый адрес: ул.Березка, 15.

Впоследствии ПК № 79/479 было получено Постановление Главы г.Оренбурга от 13.12.2007 года № 7831-п «Об утверждении границ и формировании земельного участка по адресу: г. Оренбург, ул. Березка» на основании которого были утверждены границы и сформирован земельный участок площадью 33868 кв.м, местоположение: участок находится примерно в 148,0 м. по направлению на восток от ориентира: здание Автономной некоммерческой организации Управляющая компания жилищным фондом «Западная», расположенного за пределами участка, адрес ориентира: г.Оренбург, ул. Березки, 26, в соответствии с топографической съемкой, согласованной Комитетом по градостроительству и архитектуре администрации г.Оренбурга 19.10.2007 года, с разрешенным использованием: земли гаражей и автостоянок: размещение металлических гаражей. Категория земель: земли населенных пунктов и 09.12.2008 года между Администрацией г.Оренбурга и ПК № 79/479 было подписано Дополнительно соглашение к договору аренды земельного участка № 505 от 27.04.1995 года, срок договора аренды земельного участка продлевается дополнительными соглашениями до настоящего времени.

В соответствии с Постановлением Главы г.Оренбурга от 26.02.2008 года № 905-П «О внесении дополнений в постановления Главы города от 13.12.2007 года № 7831-П, от 11.12.2007 года № 7769-П, внесении изменений в постановление Главы г.Оренбурга от 25.10.2006 года № 3575-П» было решено: Постановления администрации г. Оренбурга № 107-п от 28.03.1994 года «Об отводе ПК 79/479 земельного участка по улице Березка» признать утратившим силу, в части предоставления земельного участка. Государственный акт на право пользование землей А-I № 125683 от 25.04.1984 года признать утратившим силу.

Земельный участок, площадью 33868+/- 64 кв.м., был поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера: 56:44:0124001:132, с местоположением: обл. Оренбургская, г. Оренбург, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:44:01 24 001».Категория земель: Земли населенных пунктов.

С целью легализации гаражей, входящих в состав ПК № 79/479 в административном порядке ПК № 79/479 было направлено в Администрацию г. Оренбурга заявление о выдаче ГК ПК № 79/479 разрешения на ввод гаражей в эксплуатацию. Однако 30.12.2014 года Управление по градостроительству и архитектуры Администрации г.Оренбурга отказало ПК № 79/479 в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса металлических гаражей, расположенных по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Березка, 15. В качестве правового основания; указано, что согласно ч. 1 ст. 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию капитального строительства представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации. Был сделан вывод, что

разрешение на ввод в эксплуатацию гаражей ПК № 79/479 не может быть выдано, в связи с тем, что указанный объект не является объектом капитального строительства, следовательно, административный порядок ввода комплекса боксовых гаражей ПК № 79/479 в эксплуатацию не может быть применен.

А поскольку, без получения ПК № 79/479 разрешения на ввод комплекса гаражей в эксплуатацию, истца невозможно зарегистрировать право собственности на гаражи в Управлении Росреестра по Оренбургской области, единственным способом приобретения права собственности на гараж является признание права собственности в судебном порядке. Данное обстоятельство и послужило причиной для обращения истцов в суд с настоящими исками.

С целью подтверждения соответствия гаража расположенного в ПК № 79/479 градостроительным, пожарным и санитарным нормам и правилам ПК № 79/479 были получены следующие документы.

В отношении гаража, входящего в состав ПК № 79/479, была проведена техническая инвентаризация и гараж был поставлены на технический учет, что подтверждается Техническим планом здания. Наличие кадастрового паспорта гаража не предусматривается действующим законодательством. 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон), за исключением отдельных положений, для которых предусмотрены иные сроки. Кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее объединены в единую систему учета и регистрации. В соответствии, с новым Законом сформирован Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), который объединяет сведения, содержащиеся в ГКН и ЕГРП. Согласно Закону проводить кадастровый учет недвижимости и регистрировать права на нее должен исключительно Росреестр и его территориальные органы.

Таким образом, в соответствии с действующим законодательством постановка на кадастровый учет и регистрация осуществляется одновременно. Именно по этой причине при предъявлении исковых заявлений истцами не приложены кадастровые паспорта гаражей.

В соответствии с Заключением санитарно - эпидемиологической экспертизы от 14.01.2015 года Потребительский кооператив № 79/479 по эксплуатации комплекса наземных гаражей индивидуальных владельце автотранспорта расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Березка, 15, соответствует СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно — защитные зоны и санитарная классификация предприятии, сооружений и иных объектов».

На гаражи было получено в ООО «БРАНДМАСТЕР-АУДИТ» заключения независимой оценки пожарного риска гаражей, расположенных в потребительском кооперативе № 79/479, согласно которым условия соответствия требованиям пожарной безопасности на объектах, расположенных по адресу: г. Оренбург, ул. Березка, 15, выполняются.

Согласно техническим заключениям по обследованию гаражей в ПК № 79/479 расположенных по адресу: г. Оренбург, ул. Березка, 15, проведенным ООО «ЖИЛСТРОЙСЕРВИС» следует, что указанные гаражи соответствуют строительным нормам и правилам. Прочность и устойчивость конструкций обеспечена.

Технические заключения по обследованию гаражей содержат описания объектов из которых следует, что гаражи имеют фундамент — монолитно — бетонно ленточный, полы бетонные на гравийной подготовке, стены из смешанного материала. Вследствие того, что гаражи прочно связаны с землей, то есть являются объектом, перемещение которых без несоразмерного ущерба их

назначению невозможно, указанные объекты являются объектами недвижимого имущества.

Кроме того, ПК № 79/479 было получено градостроительное заключение земельного участка от 02.12.2014 года № 14761/14 свидетельствующее, что размещение металлических гаражей ПК № 79/479 на земельном участке с кадастровым номером: 56:44:0124001:132 не противоречит правилам землепользования и застройки муниципального образования «город Оренбург».

На основании Распоряжения № 4917 -р от 21.11.2016 года «О внесении изменения в Распоряжение департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга от 29.09.2016 №4054-р» внесены изменения, а именно, разрешенное использование приведено в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельного Участка и п.2 абз.2 заменен словами: «объекты гаражного назначения на землях общего пользования» вместо «размещение металлических гаражей». На основании указанного распоряжения были внесены изменения в кадастровый учет земельного участка. В настоящее время земельный участок с кадастровым номером: 56:44:0124001:132, на котором расположены гаражи ПК №79/479 имеет разрешенное использование: «объекты гаражного назначения на землях общего пользования». Кроме того, Кадастровая выписка о земельном участке содержит указание на кадастровые номера объектов капитального строительства (лист №2), расположенные на данном земельном участке, что еще раз свидетельствует о том, что разрешенное использование указанного земельного участка допускает размещение объектов капитального строительства.

21.03.2017 года в Управление градостроительства и архитектуры ДГиЗО Администрации г. Оренбурга ПК № 79/479 было направлено обращение о подготовке градостроительного заключения о функциональном назначении земельного участка с кадастровым номером: 56:44:0124001:132, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Березка, 15. 27.03.2017 года от Управления градостроительства и архитектуры ДГиЗО Администрации г.Оренбурга был получен ответ, в котором указано, что подготовка испрашиваемого документа не предусмотрена законодательством, и сделан вывод, что размещение гаражей ГСК № 79/479 на земельном участке с кадастровым номером: 56:44:0124001:132, расположенном по адресу: обл. Оренбургская, г. Оренбург, ул. Березка, 15, возможно.

Таким образом, размещение гаражей, входящих в состав ПК № 79/479 не противоречит разрешенному использованию земельного участка. Разрешенное использование земельного участка допускает размещение как капитальных, так и металлических гаражей, входящих в состав ПК № 79/479.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в частности, путем признания права.

ПК № 79/479 осуществляет эксплуатацию комплекса наземных металлических гаражей индивидуальных владельцев (собственников) автотранспорта. Истцам в указанном комплексе гаражей выделены вышеуказанные гаражи. Данные обстоятельства подтверждаются справками, выданными ПК о том, что истцы члены ПК выплатили паевые взносы за гаражи полностью.

Однако зарегистрировать право собственности на вышеуказанные гаражи в Управлении Росреестра по Оренбургской области истцам – членам ПК № 79/479 не представляется возможным по вышеуказанным причинам.

Учитывая, что истцы, являясь членами кооператива, полностью внесли паевой взнос за закрепленные за ними гаражи, которые соответствуют

действующим нормам и правилам, суд приходит к выводу об удовлетворении их исков.

руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования Бабина Сергея Викторовича, Курносова Владимира Никитовича, Шнякина Александра Викторовича, - удовлетворить.

Признать за Бабиным Сергеем Викторовичем право собственности на гараж № 475, общей площадью 28,3 кв.м., расположенный в Потребительском кооперативе № 79/479 по эксплуатации комплекса наземных гаражей индивидуальных владельцев автомототранспорта, по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132.

Признать за Курносовым Владимиром Никитовичем право собственности на гараж № 202, общей площадью 33,5 кв.м., расположенный в Потребительском кооперативе № 79/479 по эксплуатации комплекса наземных гаражей индивидуальных владельцев автомототранспорта, по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132.

Признать за Шнякиным Александром Викторовичем право собственности на гараж № 578, общей площадью 71,0 кв.м., расположенный в Потребительском кооперативе № 79/479 по эксплуатации комплекса наземных гаражей индивидуальных владельцев автомототранспорта, по адресу: Оренбургская область, г.Оренбург, ул. Березка, на земельном участке с кадастровым номером 56:44:0124001:132.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Оренбургский областной суд через Дзержинский районный суд г.Оренбурга в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья подпись

Мотивированный текст решения изготовлен: 25.07.2017г.

Решение вступило в законную силу
«26» 08 2017г.
Судья
Секретарь

«КОПИЯ ВЕРНА»
подпись судьи
Наименование должности уполномоченного работника аппарата федерального суда общей юрисдикции
Грошова М.А.
(Инициалы, фамилия)
«28» 08 2017г.

Дзержинский районный суд г. Оренбурга
Пронумеровано и скреплено печатью на 7 листах
Подпись _____