Дело № 2-1-00074/11

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 февраля 2011 г. г. Оренбург

Мировой судья судебного участка №1 Ленинского района г. Оренбурга Жеребятьев И.В. при секретаре Ереминой Н.А.,

с участием: представителя истца Малышевой Т.В., действующей на основании доверенности, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бекренева С. П. к Гаражно-строительному кооперативу № 116 о признании права собственности,

Установил:

Истец обратился с иском указывая, что просит признать за ним право собственности на гараж №**, расположенный на первом этаже двухэтажного крупноблочного здания гаражей с подвалом, общей площадью 30,4 кв.м., в Гаражно-строительном кооперативе № 116 по адресу: г. Оренбург, **.

В судебное заседание не явились истец, ответчик, третьи лица: Администрация г.Оренбурга, ООО «Газпром добыча Оренбург» от них поступили заявления о рассмотрении дела в их отсутствие.

Суд, совещаясь на месте, определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся истца, ответчика, третьих лиц: Администрации г.Оренбурга, ООО «Газпром добыча Оренбург» в порядке ст.167 ГПК РФ.

В судебном заседании представитель истца Малышева Т.В., действующая на основании доверенности, поддержала исковые требования в полном объеме.

Представитель ответчика - Председатель ГСК №116 Маскалюк Ю.И. в письменном отзыве не возражал против удовлетворения исковых требований.

До судебного заседания от представителя третьего лица Администрации г. Оренбурга поступило письменное возражение на исковое заявление, согласно которому в соответствии с ч. 4 ст. 218 ГК РФ член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Из смысла данной статьи следует, что речь идет о гараже, предоставленном кооперативом своему члену для целей его эксплуатации по назначению. Предоставление гаража является формой распоряжения. Распоряжение вещью - это правомочие собственника вещи. То есть, законными будут только случаи предоставления в пользование членам ГСК гаража, принадлежащего на праве собственности ГСК. В силу ч. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности ГСК на гаражи может возникнуть только после осуществления строительства гаражей на отведенном для этих целей земельном участке в соответствии с градостроительными нормами после ввод здания гаражей в эксплуатацию.

Здание гаражей не введено в эксплуатацию, нарушена ст. 55 Градостроительного Кодекса РФ, здание гаражей не может рассматриваться в качестве надлежащим образом созданного объекта недвижимости.

В соответствии с ч.2 ст. 4 ФЗ от 29.12.2004 г. №191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса РФ» не требуется предоставление градостроительного плана земельного участка для ввода объекта в эксплуатацию в случае, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного Кодекса РФ, а также в случае, предусмотренном п.1 ч.1 настоящей статьи. При этом правила п.2 ч.6 ст.55 Градостроительного Кодекса РФ не применяются.

Следовательно, признание права собственности на гараж возможно только после предоставления доказательств соответствия построенного здания проектной документации, подготовленной на основании выданного архитектурно - планировочного задания (доказательством может служить заключение проектной организации, имеющей свидетельство о допуске к соответствующим видам работ), при условии наличия положительных заключений строительной организации о соответствии строительным нормам, заключения ЦГСЭН и противопожарной службы о соответствии строения санитарным и противопожарным требованиям. В этом случае можно говорить об объекте недвижимости - здании гаражей - которое может рассматриваться в качестве объекта гражданского оборота.

В случае несоответствия построенного объекта проектной документации имеет место самовольная постройка, узаконение которой возможно только при наличии заключения КГА о соответствии градостроительным нормам.

Учитывая вышеизложенное, при существующих обстоятельствах в иске следует отказать.

Мировой судья, выслушав представителя истца, исследовав представленные доказательства и другие материалы дела, приходит к следующему.

В судебном заседании установлено, что, согласно решению исполкома Ленинского района Совета народных депутатов г. Оренбурга был организован гаражный кооператив № 116. На основании решения Оренбургского Совета народных депутатов от 11.02.1991 года № 48 государственному предприятию «Оренбурггазпром» было разрешено проектирование гаражей и 12 марта 1991 года было утверждено архитектурно-планировочное задание. 11 января 1993 года Администрацией г. Оренбурга было издано Постановление № 13-п, на основании которого государственному предприятию «Оренбурггазпром» был отведен земельный участок и разрешено строительство 2-х ярусного кооперативного гаража. На основании указанного Постановления ГП «Оренбурггазпром» было выдано свидетельство о праве бессрочного пользования землей. На основании вышеуказанных документов в 1993-1995 годах ГП «Оренбурггазпром» был построен комплекс гаражей. Однако, после завершения строительства указанных гаражей ГП «Оренбурггазпром» не был получен в установленном законом порядке Акт ввода в эксплуатацию данных 2-х ярусных гаражей и указанные гаражи были переданы для эксплуатации ГСК № 116.

В целях надлежащего оформления прав как на двухэтажный комплекс гаражей (получение разрешения на ввод в эксплуатацию в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса РФ), так и на земельный участок ГСК № 116 были предприняты следующие действия.

21.04.2005 года было получено Распоряжение «О формировании и утверждении границ земельного участка по адресу: город Оренбург, **, для предоставления в аренду гаражно-строительному кооперативу № 116». На основании указанного распоряжения ООО «Оренбурггазпром» (ранее ГП «Оренбурггазпром») с их согласия было прекращено право бессрочного пользования земельным участком, находящимся под гаражным комплексом, а указанный земельный участок был предоставлен в аренду ГСК № 116. На основании данного распоряжения земельный участок был поставлен на кадастровый учет и 17.07.2008 года был заключен договор аренды земельного участка сроком до 01.01.2008 года.

Истцу в указанном комплексе гаражей принадлежит на праве собственности гараж №** (инвентаризационный номер: 53:401:002:000593390:0000:20229), расположенный на первом этаже двухэтажного крупноблочного здания гаражей с подвалом, общей площадью 30,4. Указанное право собственности истца подтверждается справкой, выданной ГСК о том, что Член ГСК выплатил паевой взнос за гараж №**, находящийся в ГСК №116 по адресу: г. Оренбург, **.

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

Таким образом, поскольку член ГСК является членом ГСК №116, полностью выплатил паевой взнос за передачу ему гаража № **, на основании прямого указания пункта 4 статьи 218 ГК РФ он является собственником указанного объекта недвижимого имущества.

Учитывая изложенное, мировой судья приходит к выводу, что имеются все основания, предусмотренные ст.218 ч.4 ГК РФ, для удовлетворения исковых требований Бекренева С.П. к Гаражно-строительному кооперативу № 116 о признании права собственности на гараж.

Что касается письменного отзыва третьих лиц - Администрации города Оренбурга, полагающей, что в иске Бекренев С.П. следует отказать, то мировой судья не может согласиться с данными возражениями, исходя из следующего.

На основании Решения исполкома Ленинского района Совета народных депутатов г. Оренбурга был организован гаражный кооператив № 116. На основании решения Оренбургского Совета народных депутатов от 11.02.1991 года № 48 государственному предприятию «Оренбурггазпром» было разрешено проектирование гаражей и 12 марта 1991 года было утверждено архитектурно-планировочное задание. 11 января 1993 года Администрацией г. Оренбурга было издано Постановление № 13-п на основании которого государственному предприятию «Оренбурггазпром» был отведен земельный участок и разрешено строительство 2-х ярусного кооперативного гаража. На основании указанного Постановления ГП «Оренбурггазпром» было выдано свидетельство о праве бессрочного пользования землей. На основании вышеуказанных документов в 1993-1995 годах ГП «Оренбурггазпром» был построен комплекс гаражей. Однако, после завершения строительства указанных гаражей ГП «Оренбурггазпром» не был получен в установленном законом порядке Акт ввода в эксплуатацию данных 2-х ярусных гаражей и указанные гаражи были переданы для эксплуатации ГСК № 116.

Кроме того, 21.04.2005 года было получено Распоряжение «О формировании и утверждении границ земельного участка по адресу: город Оренбург, **, для предоставления в аренду гаражно-строительному кооперативу № 116». На основании указанного распоряжения ООО «Оренбурггазпром» (ранее ГП «Оренбурггазпром») с их согласия было прекращено право бессрочного пользования земельным участком, находящимся под гаражным комплексом, а указанный земельный участок был предоставлен в аренду ГСК № 116. На основании данного распоряжения земельный участок был поставлен на кадастровый учет и 17.07.2008 года был заключен договор аренды земельного участка сроком до 01.01.2008 года.

Согласно ст. 222 п.1 и п.3 абз. 2, 3 ГК 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.

Следовательно, данные гаражи не могут являться самовольной постройкой.

Что касается предоставления доказательств отсутствия нарушения градостроительных норм, градостроительного плана, то суд считает, что истец не может предоставить данные доказательства, так как земельный участок был выделен для строительства гаражей юридическому лицу, а в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, градостроительный план выдается по заявлению физического или юридического лица, являющегося застройщиком территории. Истец не является застройщиком в понимании Градостроительного кодекса РФ, следовательно, он не может получить градостроительный

план.

Также в соответствии со ст.51 Градостроительного кодекса РФ, разрешение на строительство выдается застройщику и не может быть выдано истцу, являющемуся членом ГСК № 116, так как он не является застройщиком в понимании Градостроительного кодекса РФ.

Истец является членом ГСК № 116 и полностью внес паевой взнос за гараж и, в соответствии со ст.11 ГК РФ, обратился в суд за защитой своих прав в виде признания права собственности на недвижимое имущество, то есть осуществил правомочие, предусмотренное абзацем 6 статьи 12 ГК РФ (самозащита права).

То есть суд считает, что истец, избрав именно этот способ защиты своих прав, не должен зависеть от волеизъявления ГСК № 116 как юридического лица на совершение (несовершение) аналогичных действий, направленных на оформление права собственности.

Расходы по оплате госпошлины не возлагаются на ответчика так как обращение истца в суд вызвано не нарушением его законных прав и интересов со стороны ответчика, а возможностью установления прав собственности на заявленный объект недвижимости исключительно в судебном порядке согласно ст.218 ГК РФ.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст.194-199 ГПК РФ, мировой судья,

Решил:

Исковые требования Бекренева С. П. к Гаражно-строительному кооперативу № 116 о признании права собственности удовлетворить.

Признать за Бекреневым С.П. право собственности на гараж № *, расположенный на первом этаже двухэтажного крупноблочного здания гаражей с подвалом, общей площадью 30,4 квадратных метра в Гаражно-строительном кооперативе № 116 по адресу: г. Оренбург, **.

Решение может быть обжаловано в Ленинский районный суд г. Оренбурга в течение 10 дней со дня изготовления решения в окончательной форме через мирового судью.

Мировой судья: