Дело №2-7055/2015

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 декабря 2015г. г.Оренбург

Центральный районный суд г.Оренбурга Оренбургской области в составе:
председательствующего судьи Сергиенко М.Н.
при секретаре Тумановой Е.М.
с участием представителя истца Малышева В.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Лабутину Василию Николаевичу к Администрации г.Оренбурга, Гаражному кооперативу №238 о признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчикам о признании права собственности, указывая, что является членом ГК №238, ему принадлежит гараж №27, расположенный в строении литер Г14 Гаражного кооператива № 2 38 по адресу: г.Оренбург, ул.М.Мельничная, д.38 «б». Паевые взносы за гараж им выплачены полностью, что подтверждается справкой. Земельный участок под строительство гаражей был отведен жителям домов по ул.Мало-Мельничная, д.38 в 1970г. В настоящее время оформить право собственности на гараж не возможно, т.к. ГК №238 ввод гаражного комплекса в эксплуатацию оформить не может. Гараж до настоящего времени является самовольной постройкой. Вместе с тем градостроительное заключение указывает на функциональное назначение земельного участка – размещение гаражей. Его гараж соответствует всем нормам и правилам, является капитальным, не создает угрозы для третьих лиц. Просит признать за ним право собственности на гараж №27, общей площадью 22,8 кв.м., с кадастровым номером:56:44:0426002:778, расположенный по адресу: г.Оренбург ул. Мало -Мельничная, в районе жилого дома 36-40, помещение №27.

Истец в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещен надлежащим образом.

Представитель истца Малышев В.С., действующий на основании доверенности, в судебном заседании иск поддержал и просил удовлетворить, указывая, что строительство гаража истец вел своими силами и на собственные средства. Гараж соответствует всем нормам и правилам. Споров на занятие земельного участка не имеется. Просил иск удовлетворить.

Ответчик представитель администрации г.Оренбурга в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещен надлежащим образом. В письменном отзыве просил рассмотреть данное дело в отсутствие их представителя, в котором указал, что признание права собственности возможно при наличии устава ГК, свидетельства о постановке на учет в налогом органе, справке ГК о членстве истца, закреплении за ним соответствующего гаража, полной выплаты паевого взноса, положительных заключений о соответствии постройки пожарным,

строительным, санитарным нормам. В указанном случае администрация в удовлетворении заявленных требований не возражает. После признания права собственности на указанные гаражи будет заключен договор аренды земельного участка со множественностью лиц собственников гаражей.

Ответчик представитель ГК №238 в судебное заседание не явился, о дне слушания дела извещен надлежащим образом. В письменном отзыве просил рассмотреть данное дело отсутствие их представителя, в котором указал, что не возражает против удовлетворения иска.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Установлено, что в соответствии с кадастровым паспортом гараж №27 пл.22,8кв.м. расположен в районе жилых домов по адресу: г.Оренбург ул.М. -Мельничная, д.36-40.

Согласно схемы и плана на земельном участке в районе домов по адресу: г.Оренбург ул.М.Мельничная, д.36-40 учтены капитальные гаражи ГК №238 в уровнях литеров Г, Г1, Г2, Г3Г4Г5Г6, Г7, Г8, Г9, Г10Г11, Г12Г13, Г14.

Из технической документации следует, что гараж №27 находится в литере 14, состоящей из керамзито-блочной и деревянной конструкции.

По справке ГУП «ОЦИиОН» от 30.08.2011г. в районе жилых домов по адресу: г.Оренбург ул.М.Мельничная, д.36-40 расположены строения, в том числе строение литер Г14, возведенное в 2004г., со строительным объемом гаражей. Сведения о правообладателе и о вводе объекта в эксплуатацию отсутствует.

Согласно справки ГК №238 от 16.10.2015г. Лабутин В.Н. является членом ГК №238 (расположенного в районе домов по адресу: г.Оренбург ул. М.Мельничная, д.36-40). Паевой взнос за гараж №27, находящийся в ГК №238 Лабутиным В.Н. выплачен в полном объеме.

Как следует из ответа МУ «Архитектура и градостроительство» от 14.12.2005г. выделение земельного участка под ранее построенные гаражи по адресу: г.Оренбург ул.Мало-Мельничная, в районе домов №10-40 «а», 40 «б», находится на рассмотрении. В последующем дан ответ о возможности узаконения прав только в судебном порядке.

По сообщению Департамента градостроительства и земельных отношений от 18.03.2015г. земельный участок для размещения гаражей не оформлен, разрешения на строительство и ввод гаражей не выдавались.

Согласно градостроительного заключения от 08.05.2015г. на земельном участке по ул. М.Мельничной в районе жилого дома №38а расположены ранее построенные гаражи, правоустанавливающие документы на строения отсутствуют, разрешение на строительство и и ввод объектов в эксплуатацию не выдавалось. Функциональное назначение земельного участка – размещение капитальных гаражей. Дано заключение о том, что размещение капитальных гаражей на запрашиваемом земельном участке не противоречит функциональному зонированию генерального

плана г. Оренбурга и правилам землепользования и застройки г. Оренбурга.

Как следует из Устава от 22.05.2015г. ГК №238 создан решением общего собрания учредителей для эксплуатации гаражного комплекса в соответствии с ГК РФ. Кооператив создан с целью удовлетворения потребностей граждан в гаражах.

Согласно свидетельства ГК №238 поставлено на государственный учет юридических лиц 01.06.2015г.

В силу ст.222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Таким образом, судом установлено, что гараж №27, расположенный в литере Г14 является самовольной постройкой. Учитывая, что проектная документация и разрешение на строительство отсутствуют, ввод строений в эксплуатацию в соответствии с действующим законодательством в административном порядке не представляется возможным.

Согласно ст.222 ГК РФ 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, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении следующих условий:

если в отношении земельного участка лицо, осуществившее постройку, имеет права, допускающие строительство на нем данного объекта;

если на день обращения в суд постройка соответствует параметрам, установленным документацией по планировке территории, правилами землепользования и застройки или обязательными требованиями к параметрам постройки, содержащимися в иных документах;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

При этом суд учитывает, что с огласно разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.04.2010г. отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к ее легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен также установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Согласно сообщения ООО «Брандмастер –Аудит» - экспертной организации, выполнившей независимую оценку рисков от 19.10.2015г. – гараж №27 в ГК №238, расположенный в районе домов по адресу: г.Оренбург ул.М.Мельничная, д.36-40 соответствует противопожарным нормам и правилам.

В соответствии с ответом ФГУ «Центра гигиены и эпидемиологии» от 04.09.2015г. гараж №27 в ГК №238 соответствует санитарным нормам и правилам.

Согласно ответа МБУ «Земельный вектор» от 16.12.2015г. после признания права собственности на гаражи в ГК №238 с собственниками гаражей будет заключен договор аренды на земельный участок, расположенный под гаражами.

Таким образом, учитывая градостроительное заключение о функциональном назначении земельного участка, законности его выделения под строительство гаражей и расположение на нем ГК №238, возможности заключения договора аренды, а также то, что гараж соответствует всем необходимым нормам и правилам, не создает угрозы жизни и здоровью граждан, истец принимал надлежащие меры к легализации постройки, суд считает возможным придать правовой статус возведенному строению – гаражу №27 площадью 22,8 кв.м., имеющему кадастровый номер 56:44:0426002:778 и признать право собственности на гараж за истцом.

Доводы ответчика о признании за истцом права в том числе и по основанию ч.4 ст.218 ГК РФ суд находит не обоснованным поскольку ч.4 ст.218 ГК РФ установлено, что 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.

Установлено, что гараж №27 гаражным кооперативом истцу не предоставлялся и не застраивался. Указанное имущество создано истцом до образования ГК №238 и имело признаки самовольного строительства.

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

РЕШИЛ:

исковые требования Лабутина Василия Николаевича удовлетворить.

Признать за Лабутиным Василием Николаевичем право собственности на гараж №27, общей площадью 22,8 кв.м., расположенный по адресу: г.Оренбург ул. Мало Мельничная, в районе жилых домов 36-40.

Решение может быть обжаловано в Оренбургский областной суд в апелляционном порядке через Центральный районный суд г.Оренбурга в течение месяца со дня изготовления.

СУДЬЯ: подпись
Копия верна. Судья:

Полный текст решения изготовлен 28.12.2015г.

29.01.2016
РЕШЕНИЕ ВСТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ
Судья
Секретарь