Дело № 2-9-0160/11

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 февраля 2011 года
***

Мировой судья судебного участка №9 Ленинского района г. Оренбурга Коваленко С.В.
при секретаре Сытиной А.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мумджан ЛЮк Гаражно-строительному кооперативу №115/515, Администрации г. Оренбурга о признании права собственности,

Установил:

Истец обратился с иском, указывая, что он является членом Гаражно-строительного кооператива № * осуществляет эксплуатацию строения литера ГЕ одно-трехэтажного с подвалом, кирпичного, со строительным объемом - 16711 куб.м., в т.ч. надземной частью - 12721 куб.м., общей площадью - 5243,7 кв.м., площадью гаражей - 3924,8 кв.м., площадью погребов - 1318,9 кв.м., с износом 18% (инвентарный номер 80-329), находящихся по адресу: ***, ул. * Истцу в указанном одно-трехэтажном комплексе гаражей принадлежит на праве собственности гаражный бокс № *. Указанное право собственности истца подтверждается справкой, выданной ГСК № 115/515 о том, что истец выплатил паевой взнос за гаражный бокс № *.

Поскольку истец является членом ГСК № 115/515, полностью выплатил паевой взнос за передачу ему гаражного бокса, на основании прямого указания пункта 4 статьи 218 ГК РФ он является собственником указанного объекта недвижимого имущества.

Однако зарегистрировать право собственности на вышеуказанный гаражный бокс в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, истцу не представляется возможным.

Истец просит суд признать за ним право собственности на гараж № *.

В судебное заседание не явились истец, ответчик, третье лицо, просили дело рассмотреть в их отсутствие.

В судебном заседании представитель истца Малышева Т.В., действующая на основании письменного заявления, просила исковые требования удовлетворить в полном объеме. И пояснила, что после завершения строительства указанных гаражей гелиевым заводом не был, получен в установленном законом порядке Акт ввода в эксплуатацию данных 3-х ярусных гаражей, и указанные гаражи были переданы для эксплуатации ГСК № 115/515. Как следует, из статьи 55 Градостроительного кодекса РФ для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. 30.03.2009 года ГСК № 115/515 в Комитет по градостроительству и архитектуре Администрации г. Оренбурга было направлено заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. На указанное заявление был получен ответ № 24/1-861/09 от 06.04.09 г., в котором указывалось, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не может быть выдано в связи с тем, что не были предоставлены документы. Но поскольку ГСК № 115/515 не осуществляло строительство вышеуказанного комплекса одно-трехэтажных гаражей, а было создано в целях эксплуатации уже построенного комплекса гаражей, получение вышеуказанных в ответе КГА Администрации г. Оренбурга документов по объективным причинам, является для ГСК № 115/515 невозможным. Без

получения ГСК № 115/515 разрешения на ввод комплекса трехэтажных гаражей в эксплуатацию, невозможно зарегистрировать право собственности на гаражные боксы каждому члену ГСК № 115/515 в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области, единственным способом приобретения права собственности на гаражные боксы каждому члену ГСК является признание права собственности на гаражные боксы в судебном порядке. Считает, что поскольку строительство комплекса одно-трехэтажных гаражей осуществлялось на отведенном земельном участке на основания разрешения на строительство, указанные гаражи не являются самовольной постройкой. Кроме того, необходимо отметить, что в отношении построенных гаражей Автономной некоммерческой организацией «Технопарк ОГУ» была, проведена строительная экспертиза и было, получено Экспертное заключение. Важно также отметить, что на основании полученного Акта о приемки в эксплуатацию, гаражи соответствуют санитарно-эпидемиологическим и пожарным нормам. Таким образом, на основании имеющихся у ГСК № 115/515 документов можно сделать вывод, что комплекс одно-трехэтажных гаражей ГСК № 115/515 не создает угрозы для жизни и здоровья граждан и полностью соответствует требованиям строительных норм и правил, а также других нормативно-технических документов в области строительства.

Представитель ответчика ГСК 115/515 в судебное заседание не явился, был извещен надлежащим образом, просил дело рассмотреть в его отсутствие, в письменном отзыве просил исковые требования истца удовлетворить.

Представитель Администрации г. Оренбурга в судебное заседание не явился, был извещен надлежащим образом, в суд было представлено письменное возражение, где Администрация г. Оренбурга просит в иске отказать, поскольку считает, что признание права собственности истца на гараж возможно только при условии, если гаражный комплекс введен в эксплуатацию, либо право за ГСК, ГПК признано в суде. А также указала, что 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. Здание является самовольной постройкой. Согласно ст. 44 Градостроительного Кодекса РФ градостроительный план является единственным документом, в составе которого указываются все необходимые требования к строительству (границы зон действия публичных сервитутов, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, информация о градостроительном регламенте, разрешенном использовании земельного участка, иные требования). В рассматриваемом деле градостроительный план будет содержать информацию о том, входит ли здание гаражей в зону допустимого размещения на земельном участке, в случае, если объект будет выходить за границу данной зоны, данная часть здания будет указана в качестве подлежащей сносу. Кроме того, необходимо предоставить

правоустанавливающие документы на земельный участок, заключение строительной организации о соответствии строительным нормам, заключения ЦГСЭН и противопожарной службы о соответствии строения санитарным и противопожарным требованиям. Таким образом, только при условии, если из градостроительного плана земельного участка будет ясно, что здание гаражей соответствует градостроительным нормам, и только при условии наличия действующего правоустанавливающего документа на земельный участок, положительных заключений строительной организации о соответствии строительным нормам, заключения ЦГСЭН и противопожарной службы о соответствии строения санитарным и противопожарным требованиям, возможно, говорить об объекте недвижимости - здании гаражей - которое может рассматриваться в качестве объекта гражданского оборота, дающего право ГСК предоставлять гаражи своим членам в силу ч.4 ст. 218 ГК РФ. При доказанности того обстоятельства, что здание гаражей соответствует градостроительным, противопожарным, санитарным и строительным нормам, можно говорить о возможности признания права на отдельное помещение в данном здании - гараж.

Суд с учетом мнения сторон и в силу ст. 167 ГПК РФ определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителя истца, исследовав представленные доказательства и другие материалы дела, суд приходит к следующему.

Так, в соответствии с п. 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.

В судебном заседании было установлено, что решением Оренбургского городского совета народных депутатов от 31.03.89 года № 156 гелиевому заводу г. Оренбурга отведен земельный участок и разрешено строительство 3-ярусного кооперативного гаража в районе 18 микрорайона Северо-Восточного жилого района.

На основании государственного акта на право пользование землей от 28.04.1989 года № 677570 гелиевому заводу было отведено в бессрочное и бесплатное пользование 0,36 га земли для строительства 3-ярусного кооперативного гаража ГСК 115, в районе 18 микрорайона Северо-Восточного жилого района.

Распоряжением главы города Оренбурга от 02.06.2000 года № 1802-р у гелиевого завода изъят земельный участок, площадью 0,36 га по ул. * с их согласия, государственный акт на право пользования земельным участком от 28.04.1989 года № 677570 признан утратившим силу. ГСК 115/515 был предоставлен на условиях договора аренды до 01.05.2001 года 1/3 долю земельного участка, занимаемую ГСК № 115/515, в общем земельном участке площадью 8 495 кв.м. без выдела в натуре по ул. *.

На основании распоряжения Главы г. Оренбурга от 02.06.2000 года был заключен договор аренды земельного участка от 24.07.2001 года между администрацией г. Оренбурга и председателем кооператива ГСК № 115/515, по условиям которого арендодатель сдал, а арендатор принял в пользование на условиях аренды земельный участок, площадью 2 734 кв.м., расположенный по адресу: ***, ул. * для размещения гаражей.

Постановлением Главы города Оренбурга от 25.10.2006 года № 3575-п «Об утверждении результатов инвентаризации земельных участков в кадастровом квартале 56:44:02 02 003» вышеуказанный земельный участок был поставлен на кадастровый учет, что подтверждается кадастровым паспортом на данный земельный участок № 44/08-16-33228 от 12.09.2008 года.

В материалах дела имеется дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка № 4520 от 10.11.2010 года, которым продлен срок действия договора аренды от

24.07.2000 года до 17.05.2011 года на основании заключения Комитета по градостроительству и архитектуре.

Кроме того, ГСК № 115/515 был получен градостроительный план вышеуказанного земельного участка.

Из справки ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» следует, что гараж № * записан за Мумджан Л.Ю. на основании справки, выданной ГСК № 115/515.

Согласно справки, выданной ГСК № 115/515 истец является членом ПК «ГСК № 115/515» и полностью выплатил паевой взнос за гаражный бокс № *

Учитывая изложенное, мировой судья приходит к выводу, что имеются основания, предусмотренные ст.218 ч.4 ГК РФ, для удовлетворения исковых требований Мумджан ЛЮ о признании права собственности на гараж.

Что касается письменного отзыва администрации города Оренбурга, полагающей, что в иске Мумджан ЛЮ следует отказать, то мировой судья не может согласиться с данными возражениями, исходя из следующего.

На основании решения Оренбургского городского совета народных депутатов от 31.03.89 года № 156 гелиевому заводу г. Оренбурга разрешено строительство 3-ярусного кооперативного гаража в районе 18 микрорайона Северо-Восточного жилого района. На основании государственного акта на право пользование землей от 28 апреля 1989 года № 677570 гелиевому заводу было отведено в бессрочное и бесплатное пользование 0,36 га земли для строительства 3-ярусного кооперативного гаража ГСК 115, в районе 18 микрорайона Северо-Восточного жилого района.

Кроме того, распоряжением главы города Оренбурга от 02.06.2000 года № 1802-р ГСК 115/515 был предоставлен на условиях договора аренды до 01.05.2001 года 1/3 долю земельного участка, занимаемую ГСК № 115/515, в общем земельном участке площадью 8 495 кв.м. без выдела в натуре по ул. *. В материалы дела был представлен кадастровый паспорт и градостроительный план земельного участка.

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.

Довод Администрации г. Оренбурга о том, что при отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок, заключения строительной организации о соответствии строительным нормам, заключения ЦГСЭН и противопожарной службы о соответствии строения санитарным и противопожарным требованиям, признание права собственности на отдельный гараж невозможно, т.к. данное решение будет противоречить закону, мировой судья находит не состоятельным, поскольку перечисленные выше доказательства требуются для признания права собственности в порядке ст. 222 ГК РФ, в данном случае, истец, как член ГСК ставит вопрос о признании за ним право собственности на гараж по ст. 218 ч.4 ГК РФ, а предусмотренные названной нормой ГК РФ, основания, как указано выше, у истца имеются.

При таких обстоятельствах, с учетом представленных доказательств, мировой судья, приходит к выводу, что требования истца обоснованы и подлежат удовлетворению.

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

Решил:

Исковые требования Мумджан ЛЮ к Гаражно-строительному кооперативу №115/515,

Администрации г. Оренбурга о признании права собственности удовлетворить.

Признать за Мумджан ЛЮ право собственности на гаражный бокс №*, общей площадью *.

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:
Коваленко С.В.