РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Оренбург 13 июля 2012 года

Ленинский районный суд г. Оренбурга Оренбургской области

в составе председательствующего судьи Князевой О.М.,

при секретаре Теслицкой К.Н.,

с участием представителя истца Малышева В.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Комиссарчика Д.В. к Кооперативу по строительству и эксплуатации комплекса наземных гаражей индивидуальных владельцев автотранспорта ... о признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Истец Комиссарчик Д.В. обратился в суд с исковым заявлением, указав, что он является членом ... (далее по тексту Кооператив ...). Кооператив ... осуществляет эксплуатацию комплекса надземных гаражей. Истцу, как члену Кооператива в указанном комплексе принадлежит на праве собственности гараж .... Однако зарегистрировать право собственности на гаражный бокс не представляется возможным, поскольку Кооперативом ... не был получен в установленном законом порядке акт ввода в эксплуатацию здания гаражей с подвалом.

Истец просил суд признать право собственности на гараж ..., общей площадью ... кв.м., расположенный ...

В судебном заседании представитель истца Малышев В.С., действующий на основании доверенности, исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Истец Комиссарчик Д.В., извещенный надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела в судебное заседание не явился, в письменном заявлении просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

Представитель ответчика Кооператива ... в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, в письменном отзыве на иск исковые требования признал, просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

Представитель третьего лица, не заявляющее самостоятельные требования относительно предмета спора – Администрации г. Оренбурга в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

Суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц в порядке статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив обоснованность доводов, изложенных в исковом заявлении, заслушав представителя истца, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации признание права, в том числе права собственности, является одним из способов защиты гражданских прав.

Истцом заявлены требования о признании права собственности на объект недвижимости на основании статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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.

Таким образом, действующее законодательство устанавливает правило о том, что право собственности в соответствии с пунктом 1 статьи 218 Гражданского кодека Российской Федерации возникает при условии соблюдения лицом, выстроившим объект недвижимости, закона и иных правовых актов.

В предмет доказывания по иску о признании права собственности на основании статьи 218 Гражданского кодека Российской Федерации входят такие обстоятельства, как создание истцом объекта для себя и соблюдение закона и иных правовых актов при строительстве.

Для возникновения права на вновь созданный объект недвижимости необходима совокупность юридических фактов: предоставление земельного участка для строительства объекта, получение разрешения на строительство, соблюдение градостроительных, строительных, природоохранных и других норм, установленных законодательством при возведении объекта.

Относительно объектов недвижимости это означает, в первую очередь, необходимость учитывать и соблюдать при их возведении градостроительные и строительные нормы и правила. Подобные правила содержатся, в частности, статей 28, 29, 30, 51 - 53, 56 - 64 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Судом установлено, что Распоряжением Главы г. Оренбурга от ... ... «О предоставлении ГК-... земельного участка в районе ... на условиях договора аренды сроком до ... (на период строительства) предоставлен участок площадью ... кв.м., разрешено строительство первой очереди 3-х ярусного гаража-стоянки в коммунальной зоне ...

Распоряжением Главы г. Оренбурга от ... ...-р в Распоряжением Главы г. Оренбурга от ... ... внесены изменения: по тексту вместо слов ГК-... читать Кооператив по строительству и эксплуатации комплекса наземных гаражей индивидуальных владельцев автотранспорта ...; в пункт 1 вместо слов «до ...» читать «до ...», вместо слов «...» читать «...».

На основании вышеуказанного Распоряжения Главы города Оренбурга между ГСК ... и Администрацией г. Оренбурга был заключен договор аренды земельного участка ... от ....

По завершении строительства здания гаражей Кооператива ... был присвоен почтовый адрес: ....

Земельный участок, расположенный под гаражным комплексом был поставлен на кадастровый учет, с присвоением кадастрового номера..., с местоположением, ...

Таким образом, в настоящее время земельный участок, расположенный под гаражным комплексом ... находится на праве аренды.

В соответствии с данными технической инвентаризации ..., спорный объект относятся к объектам недвижимости и имеет следующие технические характеристики: гараж ..., нежилое помещение, одноэтажное, смешенной конструкции (кирпичные, железобетонные панели, ...постройки, общей площадью ... кв.м., в том числе ... кв.м. площадь гаража, ... кв.м. площадь вспомогательных помещений.

В соответствии со статьей 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований технических регламентов, требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, требований охраны окружающей среды и экологической безопасности.

Согласно статьи 51 названного Кодекса, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт осуществляется на основании разрешения на строительство. Указанное разрешение выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, где планируется строительство, при этом к заявлению о выдаче такого разрешения в обязательном порядке должны прилагаться правоустанавливающие документы на земельный участок, градостроительный план земельного участка, материалы проектной документации, а также иные предусмотренные статьей 51 Кодекса документы.

Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, в соответствии с которыми у застройщика появляется право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Истцом разрешение на строительство в материалы дела предоставлено.

Кооперативом ... было получено Заключение санитарно -эпидемиологической экспертизы, согласно которому ГСК ... по адресу: ..., соответствует СанПиН 2.21/2.1.1.1200-03 «Санитарно - защитные зоны и санитарная классификация предприятии, сооружений и иных объектов».

Также, Кооперативом ... был получен градостроительный план земельного участка, свидетельствующий, что гаражный комплекс размещен в соответствии с градостроительными нормами и правилами.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Согласно части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является: отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи; несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка; несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство; несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Анализ приведенных правовых норм Градостроительного кодекса Российской Федерации, представленных в материалы дела доказательств, позволяет сделать вывод о том, что строительство спорного объекта капитального строительства выполнен в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенных объектов градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Таким образом, истцом представлены надлежащие доказательства того, что спорный объект недвижимости соответствует всем предъявляемым требованиям, соответствуют существующим нормативам и требованиям, и их сохранение не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Однако, отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию является препятствием для оформления права собственности на спорный объект недвижимости в регистрирующих органах. Таким образом, обращение истца в суд с иском о признании права собственности является единственным способом защиты своего права.

В соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации член жилищного, жилищностроительного, 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.

Индивидуальные гаражи (погреба), фактически входящие в целом в гаражный комплекс, с момента выплаты членами кооператива предусмотренных паевых взносов являются собственностью граждан, которые объединились в кооператив для реализации своих прав по владению, пользованию и распоряжению как общей собственностью кооператива, так и индивидуальной частной собственностью каждого из членов кооператива. С момента внесения челнами кооператива паевых взносов члены кооператива, уплатившие предусмотренные паевые взносы, без соблюдения каких-либо дополнительных условий, приобретают права собственности на принадлежащие им гаражи (погреба) в силу специальных указаний закона.

Из представленной в материалы дела справки от ..., выданной Кооперативом ... следует, что Комиссарчик Д.В. является членом кооператива и полностью оплатил паевой взнос за гараж ..., расположенный в Кооперативе ... по адресу: ...

Установленные судом обстоятельства свидетельствуют о том, что требования истца соответствуют требованиям статей 12, 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем, суд признает требования истца обоснованными и подлежащими удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Комиссарчика Д.В. к Кооперативу по строительству и эксплуатации комплекса наземных гаражей индивидуальных владельцев автотранспорта ... о признании права собственности удовлетворить.

Признать за Комиссарчиком Д.В. право собственности на гараж ..., общей площадью ... кв.м., расположенный ... по адресу: ....

Решение может быть обжаловано в Оренбургский областной суд через Ленинский районный суд г. Оренбурга в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья: подпись Князева О.М.

Полный текст решения изготовлен: 25.07.2012 года

Судья: подпись Князева О.М.

Копия верна.

Судья:

Секретарь: