копия

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

19 июля 2017 года г. Оренбург

Дзержинский районный суд г. Оренбурга в составе председательствующего судьи Копыловой В.И.,

при секретаре Косточкиной А.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Акбердина Дамира Нурулхаковича к погребному кооперативу № 9, администрации г. Оренбурга, управлению Росреестра по Оренбургской области, о признании права собственности,

УСТАНОВИЛ:

Акбердин Д.Н. обратился в суд с вышеуказанным иском, указав, что является членом кооператива № 9 по строительству и эксплуатации подземных погребов в районе ул. Монтажников и полностью внес паевой взнос, что подтверждается справкой кооператива. Истцу принадлежит на праве собственности погреб № 122, общей площадью 5,9 кв.м., расположенный в подвале здания с погребами по адресу: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 5. 18.01.1990 года на основании распоряжения администрации г. Оренбурга был создан кооператив № 9, который впоследствии прошел процедуру перерегистрации в налоговых органах с присвоением ОГРН и ИНН. На основании решения Оренбургского городского Совета народных депутатов исполнительного комитета № 268 от 27.05.1994 года «О разрешении проектирования и строительства кооперативных погребов, стоянок в городе Оренбурге» ПК № 9 было разрешено строительство кооперативных погребов в 5 квартале производственного объединения «Стрела» на ранее отведенной территории.

Согласно постановлению администрации г. Оренбурга «О предоставлении ПСК-9 земельного участка по улице Промышленная» № 61-П от 22.01.1996 года был представлен ПК № 9 в аренду на 10 лет земельный участок площадью 0,39 га, занимаемый погребами на территории спортплощадки школы № 43 и 18 по ул. Промышленная, д. 5. На основании постановления администрации г. Оренбурга № 41-П от 31.01.1995 года «Об утверждении актов государственных комиссий о вводе в эксплуатацию объектов жилья и соцкультбыта» был утвержден и подписан акт Госкомиссии от 27.01.1995 года по приемке в эксплуатацию вновь построенных подземных погребов на 346 мест, по адресу: г. Оренбург, 5 квартал п/о «Стрела» по ул. Промышленная. Распоряжением главы г. Оренбурга от 07.09.2005 года № 2031-р «Об утверждении границ и формировании земельного участка по адресу: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1» был сформирован земельный участок площадью 3483 кв.м., с разрешенным использованием: для размещения погребов. На основании данного распоряжения земельный участок был поставлен на кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 56:44:0126002:0023. 10.04.2006 года между администрацией г. Оренбурга и ПК № 9 был заключен договор аренды земельного участка №6д/д-42юр, по условиям которого ПК № 9 был предоставлен в аренду земельный участок с кадастровым номером 56:44:0126002:0023 площадью 3483 кв.м., расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 5 для размещения погребов. В последующем договор аренды продлевался на основании заключенных дополнительных соглашений. В отношении здания погребов была проведена техническая инвентаризация, на основании данных которой погреба, расположены в уровне подвала, сделаны из ж/б блоков, имеют общую полезную площадь 2740 кв.м. На основании распоряжения главы г. Оренбурга № 341-р от 27.01.2017 года зданию погребов был присвоен адрес: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1. С целью регистрации права собственности на погреб, истец обратился в Управление Росреестра по Оренбургской области, им был получен отказ, поскольку отсутствует государственная регистрация договора аренды земельного участка № 6д/д-42юр от 10.04.2016 года. Единственным способом приобретения права собственности членам ПК № 9 на погреба является признание права собственности на данные объекты недвижимости в судебном порядке, в связи с чем истец просит признать за Акбердиным Д.Н. право собственности на погреб № 122, общей площадью 5,9 кв.м., расположенный в нежилом здании погребов на 346 мест, с кадастровым номером 56:44:0126002:3978, по адресу: г.

Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1. Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области государственную регистрацию права собственности Акбердина Д.Н. на погреб № 122.

Истец Акбердин Д.Н. в судебное заседание не явился, о дне и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, сведениями об уважительности причин неявки суд не располагает. В материалах дела имеется письменное заявление с просьбой о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель истца Малышев В.С., действующий на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования поддержал, просил суд их удовлетворить.

В судебное заседание представитель ответчика – администрации г. Оренбурга, не явился, извещен надлежащим образом, представил отзыв на исковое заявление, в котором указал, что не возражает против удовлетворения исковых требований.

Представитель ответчика ПК № 9 в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, представил отзыв на исковое заявление, в котором указал, что исковые требования признает в полном объеме, поскольку право собственности истца подтверждается справкой выданной ПК № 9 о выплате паевого взноса за погреб, расположенный в ПК № 9 по адресу: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1. Каких-либо задолженностей, связанных с эксплуатацией погреба истец не имеет.

В судебное заседание представитель ответчика Управления Росреестра по Оренбургской области, не явился, о времени и месте слушания дела извещен надлежащим образом.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, оценив совокупность представленных доказательств, приходит к следующему.

Согласно ч.1 ст.222 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.

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).

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.

Решением Оренбургского городского Совета народных депутатов в исполнительный комитет № 268 от 27.05.1994 года разрешено кооперативу № 9 строительство кооперативных погребов в 5 квартале производственного объединения «Стрела» на ранее отведенной территории.

Согласно акту государственной приемной комиссии о приемке законченного строительства объекта в эксплуатацию № 1504 от 27.01.1995 года предъявленный к приемке кооперативом № 9 п/о «Стрела» по строительству и эксплуатации погребов вновь построенные подземные погреба на 346 мест приняты в эксплуатацию, установлена общая оценка качества строительства объекта соответствует СНиП.

Постановлением администрации г. Оренбурга № 41-П от 31.01.1995 года утвержден акт государственных комиссий о вводе в эксплуатацию жилых домов и объектов соцкультбыта.

Постановлением администрации г. Оренбурга № 61-П от 22.01.1996 года у ПО «Стрела» была изъята часть территории площадью 0,39 га и представлен погребному строительному кооперативу № 9 в аренду на десять лет земельный участок занимаемый погребами на территории спортплощадки школы № 43 и 18 по ул. Промышленная.

В соответствии со справкой РФ ГУП Оренбургской области «Областной центр инвентаризации и оценки недвижимости» от 16.12.2004 года погреба по ул. Промышленной, 80 квартала в г. Оренбурге записаны за кооперативом № 9 п/о «Стрела», документы,

подтверждающие право собственности и акт о приемке, не предъявлены. Погреба, расположенные в уровне подвала, сделанные из ж/бетонных блоков, имеют общую полезную площадь – 2740,3 кв.м., износ- 11%, площадь земельного участка составляет 3655 кв.м.

Распоряжением главы города Оренбурга № 5031-р от 07.09.2005 года прекращена аренда земельного участка, площадью 3483 кв.м. по ул. Промышленная, д. 1/1 с согласия кооператива № 9 по строительству и эксплуатации подземных погребов в районе ул. Монтажников. Утверждены границы и сформирован земельный участок, площадью 3483 кв.м. кооперативу № 9 по строительству и эксплуатации подземных погребов в районе ул. Монтажников по адресу: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1, в соответствии с топографической съемкой, согласованной комитетом по градостроительству и архитектуре администрации г. Оренбурга – 31.03.2005 года, с разрешенным использованием: размещение погребов. Категория земель: земли поселений.

10.04.2006 года между администраций г. Оренбурга и кооперативом № 9 по строительству и эксплуатации подземных погребов в районе ул. Монтажников был заключен договор аренды земельного участка, по условиям которого арендодатель сдал, а арендатор принял во временное владение и пользование земельный участок, имеющий кадастровый номер 56:44:0126002:0023, площадью 3483 кв.м., расположенный по адресу: установлено относительно ориентира погреба, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1, для размещения погребов (п. 1.1 договора).

Также были заключены дополнительные соглашения к договору аренды земельного участка № 6/д-42юр, касаемые расчета арендной платы от 28.03.2011 года, 20.07.2011 года, 23.05.2012 года, 28.02.2013 года, 29.11.2013 года, 30.03.2015 года.

Согласно распоряжению департамента градостроительства и земельных отношений администрации г. Оренбурга № 391-р от 27.01.2017 года объекту адресации зданию погребного строительного кооператива № 9, кадастровый номер 56:44:0126002:3978, расположенного на территории Дзержинского района по адресу: РФ, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Промышленная, присвоен адрес: РФ, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1.

В материалы дела представлен технический план помещения, расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1, погреб № 122, согласно которому технический план подготовлен на основании акта государственной комиссии по приемке здания в эксплуатацию и декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем помещения погреба, расположенного в вышеуказанном здании. Адрес помещения, присвоенный в установленном законом порядке, отсутствует, в связи с чем в техническом плане указано его местоположение: РФ, Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1, погреб № 122.

Согласно выписке из отчета № 57/8-2017 по определению рыночной стоимости от 25.05.2017 года рыночная стоимость погреба № 122, общей площадью 5,9 кв.м., расположенного по адресу: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1 составляет 9 800 руб.

Как следует из справки ПК № 9 от 13.02.2017 года, Акбердин Д.Н. является членом ПК № 9 по строительству и эксплуатации подземных погребов в районе улицы Монтажников, и полностью внес паевой взнос за погреб № 122 в размере 6 000 руб., задолженности перед ПК не имеет.

Таким образом, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований Акбердина Д.Н. о признании права собственности на погреб № 122, поскольку он создан на земельном участке, отведенном для этих целей, здание кооператива соответствует градостроительным нормам и правилам, а также иным требованиям законодательства. Из представленных в материалы дела документов следует, что, поскольку у ПК № 9 отсутствует государственная регистрация договора аренды земельного участка № 6д/д-42юр от 10.04.2006 года, у Акбердина Д.Н. отсутствует возможность оформить право собственности на указанный объект недвижимости в административном порядке.

Разрешая требования истца о возложении обязанности на Управление Росреестра по регистрации права собственности суд приходит к следующему.

В соответствии с положениями ст.ст.16,17 ФЗ от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в силу которых государственная регистрация прав провидится на основании заявления заинтересованного лица с приложением всех необходимых документов, необходимых для ее проведения.

Согласно уведомлению об отказе в государственной регистрации права Управления Росреестра по Оренбургской области № 56/001/212/2017-31 от 26.05.2017 года для целей государственной регистрации был представлен акт государственной комиссии по приемке здания в эксплуатацию, утвержденный 27.01.1995 года, а также выданное уже после указанного акта Постановление администрации г. Оренбурга от 22.01.1996 года № 61-П «О предоставлении ПСК-9 земельного участка по ул. Промышленной», договор аренды земельного участка № 6/д-42юр от 10.04.2006 года, заключенный сроком до 10.04.2011 года. согласно ч. 2 ст. 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Согласно ч. 2 ст. 26 ЗК РФ не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год. Вместе с тем, согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, вышеуказанный договор аренды процедуру государственной регистрации не проходил, а следовательно, не может рассматриваться в качестве правоустанавливающего документа не земельный участок, предоставленный под строительство и размещение погребов кооператива № 9. Иных документов, подтверждающих право пользования земельным участком под строительство и размещение погребов кооперативом № 9 для целей государственной регистрации также не представлено.

Таким образом, отсутствие государственной регистрации договора аренды земельного участка № 6д/д-42юр от 10.04.2006 года препятствуют истцу зарегистрировать право собственности на погреб в административном порядке в Управлении Росреестра по Оренбургской области, единственным способом приобретения права собственности членам ПК № 9 на погреба является признание права собственности на данные объекты недвижимости, в судебном порядке.

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу об удовлетворении требований об обязании Управления Росреестра по Оренбургской области произвести государственную регистрацию права собственности истца на погреб № 122, расположенный по адресу: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Акбердина Дамира Нурулхаковича к погребному кооперативу администрации г. Оренбурга, управлению Росреестра по Оренбургской области, о призн права собственности - удовлетворить.

Признать за Акбердиным Дамиром Нурулхаковичем право собственности на погр 122, общей площадью 5,9 кв.м., расположенный в нежилом здании погребов на 346 м кадастровым номером 56:44:0126002:3978, по адресу: Оренбургская область, г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области произвести государственную регистрацию права собственности Акбердина Дамира Нурулхаковича на погреб № 122, общей площадью 5,9 кв.м., расположенный в нежилом здании погребов на 346 мест с кадастровым номером 56:44:0126002:3978, по адресу: г. Оренбург, ул. Промышленная, д. 1/1.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Оренбургский областной суд через Дзержинский районный суд г.Оренбурга в течение месяца со дня составления мотивированного решения.

Судья: подпись

Мотивированная часть решения изготовлена: 24.07.2017 года.

Дзержинский районный суд г. Оренбурга
Пронумеровано и скреплено печатью 2 листах (ов)
Подпись: