

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-2841/2022

35RS0010-01-2022-002224-72

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

город Вологда 15 апреля 2022 года

Вологодский городской суд Вологодской области

в составе председательствующего судьи Вайгачевой А.Н.

при ведении протокола помощником Шухтиной В.И.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пронина А. Н. к ГСК «Воркутинский» о признании права собственности,

установил:

Пронин А. Н. (далее – истец) обратился в суд с иском ГСК «Воркутинский» (далее – ответчик) о признании права собственности.

В обоснование иска указал, что является членом гаражно-строительного кооператива «Воркутинский», пользуется гаражными боксами № расположенными по адресу: <адрес>, второй этап строительства боксовой автостоянки.

Между Администрацией города Вологды и ГУП Вологодской области «Вологдаоблстройзаказчик» заключены договоры аренды земельных участков, запроектирована боксовая стоянка на 45 машиномест, 26 марта 2015 года выдано разрешение на строительство, 4 июня 2015 года право аренды переуступлено гаражно-строительному кооперативу «Воркутинский» совместно с разрешением и проектом на строительство.

ГСК «Воркутинский» силами граждан-членов кооператива осуществлял строительство, построен первый этап боксовой автостоянки (боксы с 36 по 44), однако, ввиду невозможности получения разрешения на ввод в эксплуатацию, право собственности на возведенное здание и имеющиеся в нем гаражные боксы было зарегистрировано собственниками на основании решения Вологодского городского суда Вологодской области от 04 марта 2019 года по делу № 2-1059/2019.

22 апреля 2016 года между Администрацией города Вологды и ГСК «Воркутинский» заключен договор № о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером №, а также договор № о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером № на срок до 22 апреля 2019 года.

Взамен ранее выданного разрешения на строительство выдано разрешение на строительство № сроком действия до 22 марта 2017 года, впоследствии неоднократно продленное.

12 мая 2017 года ГСК «Воркутинский» заключило договор с Прониным А.Н. о паевом строительстве боксовой автостоянки (гаражных боксов №), строительство которых завершено в 2017 году.

Ссылаясь на то, что Прониным А.Н. паевые взносы уплачены полностью, в отношении гаражных боксов подготовлен технический план, в месте с тем, Департаментом градостроительства Администрации города Вологды в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию истцу

отказано, обстоятельства, препятствующие выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, не могут быть устранены заявителем в настоящий момент по объективным причинам, просил суд

сохранить второй контур здания с кадастровым номером № площадью 300,3 кв.м., местоположение: <адрес>, находящегося на земельных участках с кадастровыми номерами №, образованного в результате завершения второго этапа строительства боксовой автостоянки ГСК «Воркутинский» в состоянии согласно Технического плана от 27.01.2022 года, подготовленного ООО «Гортехинвентаризация»;

признать за ним право на обращение с заявлением в органы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области о постановке на кадастровый учет второго контура здания с кадастровым номером № площадью 300,3 кв.м., местоположение: <адрес>, находящегося на земельных участках с кадастровыми номерами №, образованного в результате завершения второго этапа строительства боксовой автостоянки ГСК «Воркутинский», согласно Технического плана от 27.01.2022 подготовленного ООО «Гортехинвентаризация»;

признать за ним право собственности на нежилые помещения – гаражные боксы №, площадью 23,4 кв.м., № площадью 23,4 кв.м., № площадью 23,5 кв.м., № площадью 23,5 кв.м., № площадью 23,3 кв.м., № площадью 23,4 кв.м., № площадью 23,3 кв.м., № площадью 23,2 кв.м., № площадью 23,2 кв.м., № площадью 23,2 кв.м., № площадью 23,3 кв.м., № площадью 23,3 кв.м., находящиеся во втором контуре здания с кадастровым № площадью 300,3 кв.м., местоположение: <адрес>, находящегося на земельных участках с кадастровыми номерами №, образованного в результате завершения второго этапа строительства боксовой автостоянки ГСК «Воркутинский» согласно технического плана от 27.01.2022, подготовленного ООО «Гортехинвентаризация».

Истец Пронин А.Н., в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, просил о рассмотрении в свое отсутствие.

В судебное заседание представитель истца Пронина А.Н. по доверенности Дернов Р.Н. не явился, извещен надлежащим образом, ранее в судебных заседаниях требования поддержал, просил удовлетворить по основаниям, изложенным в исковом заявлении, письменных пояснениях.

Представитель ответчика ГСК «Воркутинский» по доверенности Дернов Р.Н. в судебное заседание не явился, ранее исковые требования признал, полагал их подлежащими удовлетворению.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, Администрации города Вологды в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Ранее представитель Рунге Г.Э. возражала против удовлетворения исковых требований, указав, что спорные объекты обладают признаками самовольной постройки, сроки действия договоров аренды в отношении земельных участков, на которых расположены объекты, в настоящее время истекли, представила отзыв.

Представитель третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования, Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области в судебное заседание не явился, ранее представил отзыв, в котором вопрос об удовлетворении требований оставил на усмотрение суда. Также указал, что решение суда должно содержать описание объектов в соответствии с техническим планом. Дело просил рассмотреть в свое отсутствие.

Заслушав лиц, участвующих деле, исследовав и оценив представленные доказательства на предмет их допустимости, относимости и достаточности, суд пришёл к следующему.

Согласно постановлению Администрации города Вологды от 30 июля 2014 года № «О предоставлении ГУП Вологодской области «Вологдаоблстройзаказчик» земельных участков по <адрес>», предприятию были предоставлены земельный участок с кадастровым номером № площадью 1267 кв. м и земельный участок с кадастровым номером № площадью 1307 кв. м, расположенные по адресу: <адрес>. Между Администрацией города Вологды в лице Департамента имущественных отношений города и ГУП Вологодской области «Вологдаоблстройзаказчик» заключены договоры аренды земельных участков на срок до 21.02.2016.

На участках силами ГУП Вологодской области «Вологдаоблстройзаказчик» запроектирована боксовая автостоянка на 45 машиномест, выдано разрешение на строительство № от 26 марта 2015 года.

04 июня 2015 года право аренды на данные земельные участки было переуступлено ГСК «Воркутинский» совместно с проектом и разрешением на строительство. Уступка была согласована арендодателем – Департаментом имущественных отношений Администрации города Вологды письмом от 22 апреля 2015 года № . Уступка зарегистрирована Управлением Росреестра по Вологодской области 19 июня 2015 года №

В связи с истечением срока аренды по первоначальному договору, в целях продолжения освоения земельных участков 22 апреля 2016 года между Администрацией города Вологды и ГСК «Воркутинский» заключен договор № о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером № , а также договор № о предоставлении в аренду земельного участка с кадастровым номером № . Договоры заключены на срок до 22 апреля 2019 года. Взамен ранее выданного разрешения на строительство выдано разрешение на строительство № сроком до 22 марта 2017 года, впоследствии неоднократно продленное.

ГСК «Воркутинский» силами граждан-членов построен первый этап боксовой автостоянки (боксы №), однако, ввиду невозможности получения разрешения на ввод в эксплуатацию право собственности на возведенное здание и имеющиеся в нем гаражные боксы было зарегистрировано собственниками на основании решения Вологодского городского суда Вологодской области от 04 марта 2019 году по делу № 2-1059/2019, которым прекращено право собственности гаражно-строительного кооператива «Воркутинский» на объект незавершенного строительства - фундамент первой очереди боксовой стоянки (боксы №) с кадастровым номером № , запись регистрации № , здание площадью 239,7 кв.м, образованное из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером № , сохранено в состоянии согласно техническому плану от 17 января 2018 года, подготовленному ООО «Гортехинвентаризация», за ФИО1 признано право на обращение с заявлением в органы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области о постановке на кадастровый учёт здания площадью 239,7 кв.м, образованного из объекта незавершенного строительства с кадастровым номером № , согласно техническому плану от 17 января 2018 года, подготовленному ООО «Гортехинвентаризация», за каждым из обратившихся членом ГСК признано право собственности на гаражный бокс.

12 мая 2017 года было принято решение общего собрания членов ГСЕ включить Пронина А.Н. в состав членов ГСК «Воркутинский» и дать согласие на заключение ГСК «Воркутинский» договора с Прониным А.Н. о паевом строительстве боксовой автостоянки (гаражных боксов №), на основании которого 12 мая 2017 года ГСК «Воркутинский» заключило договор с Прониным А.Н. о паевом строительстве боксовой автостоянки.

Фактически строительство второго этапа здания гаражно-строительного кооператива «Воркутинский», в котором расположены гаражные боксы № завершено в 2017 году собственными силами. Здание в виде 2 ряда гаражных боксов № построено в соответствии с проектной документацией «Боксовая автостоянка на земельном участке, предоставленном для комплексного освоения в целях жилищного строительства, по <адрес>», разработанной ГУП ВО «Вологдаоблстройзаказчик» в 2014 году.

Завершение строительства второй очереди здания подтверждается техническим планом от 27 января 2022 года, подготовленным ООО «Гортехинвентаризация», согласно которому второй контур здания с кадастровым номером № площадь здания 300,3 кв.м., местоположение: <адрес>, находится на земельных участках с кадастровыми номерами №

Площади гаражных боксов составляют: 14 - 23.4. кв.м., 15 - 23.4. кв.м 16 - 23.5. кв.м., 17 - 23.5. кв.м., 18- 23.3. кв.м., 19- 23.4. кв.м., 30- 23.3. кв.м 31- 23.2. кв.м., 32- 23,2. кв.м., 33- 23.2. кв.м., 34- 23.3. кв.м., 35- 23.3. кв.м, в совокупности 280 кв.м.; общая площадь второго контура здания - 300,3 кв.м.

На указанных выше земельных участках также расположен первый контур здания, право собственности на гаражи в составе которого было признан о указанным выше решением суда.

С собственниками гаражных боксов заключены договоры аренды земельных участков, занятых зданием, строением, сооружением № площадью 1307 кв.м. и № площадью 1267 кв.м. с множественностью лиц на стороне арендатора № от 17.03.2020 на срок с 10.02.2020 по 10.02.2022 и № от 17.03.2020 на срок с 28.04.2020 по 09.02.2022 соответственно.

Вместе с тем, в выдаче разрешения на ввод 1 очереди строительства боксовой автостоянки письмом Департамента градостроительства Администрации города Вологды 26 июля 2018 года № Пронину А.Н. отказано.

Как указано выше, Пронин А.Н. является членом ГСК «Воркутинский». Исполнение обязательств перед ГСК «Воркутинский» по выплате паевых взносов подтверждается справкой от 29 августа 2019 года, выданной председателем ГСК «Воркутинский».

Вместе с тем, обращаясь с настоящим иском заявлением истцом указано, что осуществление государственного кадастрового учета государственной регистрации права собственности истца на гаражные бока не представляется возможным без проведения государственного кадастрового учета здания гаражно-строительного кооператива на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно части статьи 14 и части 10 статьи 40 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ (далее - Закон о регистрации недвижимости) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объект недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (далее - ГрК РФ) разрешение на ввод, объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 222 ГК РФ самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешенное использование земельного участка, требование о получении соответствующих согласований, разрешений и (или) указанные градостроительные и строительные нормы и правила установлены на дату начала возведения или создания самовольной постройки и являются действующими на дату выявления самовольной постройки.

Согласно части 3 статьи 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.

В соответствии с частью 1 статьи 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно с части 4 статьи 218 ГК РФ 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.

В силу части 1 статьи 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Исходя из ч. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Согласно пункту 1 статьи 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

В соответствии со статьей 219 ГК РФ право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с части 2 статьи 14 Закона о регистрации недвижимости одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

Материалы дела содержат оценку регулирующего воздействия на окружающую среду боксовой автостоянки, расположенной по <адрес>, выполненные в составе проектной документации, переуступленной ГУП ВО «Вологдаоблстройзаказчик» ГСК «Воркутинский» совместно с земельными участками под застройку, проверенной и утвержденной застройщиком. Выводы, сделанные на основе действующих санитарно-эпидемиологических норм СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, СанПиН 2.1.6.1032-01, ОНД-86, говорят о том, что боксовая автостоянка не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу для жизни и здоровья граждан. Предельно допустимые концентрации загрязняющих веществ не выходят за пределы допустимого, а расстояние между боксовой автостоянкой и ближайшим окном находится в пределах нормы, установленной пунктом 11.25 СП 42.13330.2011 и таблицей 7.1.1. 2.2.1/2.1.1.1200-03. Дополнительно оценка была направлена на проверку в ФБУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Вологодской области», которое выдало заключение № , которым установлено соответствие проекта государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.

Решением Вологодского городского суда от 04 марта 2019 по делу № 2-1059/2019 установлено, что нарушения со стороны кооператива при возведении боксовой автостоянки отсутствуют, боксовая автостоянка не оказывает негативного воздействия на прилегающую территорию.

При таких обстоятельствах, учитывая, что вторая очередь боксовой автостоянки выстроена в соответствии с утвержденным проектом и разрешением на строительство, выданным Администрацией города Вологды ГСК «Воркутинский», Пронин А.Н., осуществивший завершение строительство, является членом ГСК «Воркутинский», заключил договор и оплатил паевые взносы в соответствии с уставом ГСК, договором о паевом строительстве, протоколом о включении его в члены кооператива, следовательно, имел право на осуществление строительства на земельных участках, предоставленных для строительства боксовой автостоянки Администрацией города Вологды, то обстоятельство, что земельные участки № на момент завершения строительства находились в аренде для целей строительства боксовой автостоянки, иск подан до истечения срока действия договоров, доводы истца о том, что в настоящий момент уведомление о возврате земельных

участков заявителю не поступало, в 2022 году арендаторам был направлен расчет арендной платы на весь 2022й год, что свидетельствует о намерении Администрации города Вологды продолжить арендные отношения по заключенному договору после истечения срока его действия, в настоящее время земельные участки предоставлены в аренду членам ГСК- собственникам гаражных боксов, расположенных в первом контуре здания, право собственности на самовольную постройку - второй контур здания с кадастровым номером № площадью 300.3 кв.м., местоположение: <адрес>, находящегося на земельных участках с кадастровыми номерами №, №, образованного в результате завершения второго этапа строительства боксовой автостоянки ГСК «Воркутинский», согласно Технического плана от 27.01.2022 года, подготовленного ООО «Гортехинвентаризация» может быть признано судом за истцом, поскольку соблюдены все условия ст. 222 ГК РФ.

Из приведенных выше норм и представленных в обоснование своих доводов истцом документов, суд приходит к выводу, что признание за истцом права собственности на гаражные боксы №, представляется возможным только на основании вступившего в законную силу решения суда о сохранении второго контура здания с кадастровым номером № площадью 300,3 кв.м., местоположение: <адрес>, находящегося на земельных участках с кадастровыми номерами №, образованного в результате завершения второго этапа строительства боксовой автостоянки ГСК «Воркутинский» в состоянии согласно Технического плана от 27.01.2022 года, подготовленного ООО «Гортехинвентаризация».

С учётом отсутствия правопритязаний на гаражные боксы со стороны третьих лиц, суд находит заявленные требования подлежащими удовлетворению, поскольку признание права является единственным возможным для истца в сложившейся ситуации способом защиты его гражданских прав, а в силу положений статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» судебное решение о признании за истцом права собственности и сохранении здания в состоянии согласно техническому плану будет являться основанием для регистрации права истца на спорный объект недвижимости в отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию.

Кроме того, суд находит обоснованными иск в части требований о признании за истцом права на обращение с заявлением в органы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области, поскольку, как на то указывает пункт 7 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», подтверждением существования объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально определённой вещи, является государственный кадастровый учёт недвижимого имущества, а истцом в обоснование исковых требований представлен технический план, составленный 27 января 2022 года ООО «Гортехинвентаризация», который является одним из оснований государственного кадастрового учёта.

При этом при вынесении решения суд учитывает, что нормы Федерального закона от 05 апреля 2021 года № 79-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающие, что объекты, созданные до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, которые в соответствии с правоустанавливающими или правоудостоверяющими документами либо в соответствии с записями Единого государственного реестра недвижимости имеют наименование или назначение "гаражный бокс", признаются гаражами (пункт 5 статьи 18), в связи с чем необходима подготовка технического плана на здание, а не на помещение, имеют иной предмет регулирования, поскольку касаются лишь гаражей, которые были построены до 30 декабря 2004 года (до даты вступления в законную силу Градостроительного кодекса РФ) (статья 15 указанного закона). Гаражные боксы, право на которые просит признать заявитель, были созданы после 2004 года, то есть право собственности в порядке, установленном ФЗ № 79-ФЗ не может быть зарегистрировано в изложенном в законе заявительном порядке. Гаражные боксы, право собственности на которые просит признать истец, не подпадают под предмет регулирования ФЗ № 79-ФЗ и созданы как помещения (гаражные боксы) в нежилом здании в соответствии с проектом, разработанным и утвержденным ГУП ВО «Вологдаобластройзаказчик». Координаты поворотных точек и кадастровые номера земельных участков, на которых возведена вторая очередь строительства, указаны в техническом плане ООО «Гортехинвентаризация» от 27.01.2022.

Таким образом, суд полагает, исковые требования могут быть удовлетворены.

Руководствуясь статьями 194 - 198 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд

решил:

исковые требования Пронина А. Н. удовлетворить.

Сохранить второй контур здания с кадастровым номером № площадью 300,3 кв.м., местоположение: <адрес>, находящегося на земельных участках с кадастровыми номерами №, образованного в результате завершения второго этапа строительства боксовой автостоянки ГСК «Воркутинский» в состоянии согласно техническому плану от 27 января 2022 года, подготовленному ООО «Гортехинвентаризация».

Признать за Прониным А. Н. право на обращение с заявлением в органы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области о постановке на кадастровый учет второго контура здания с кадастровым номером № площадью 300,3 кв.м, местоположение: <адрес>, находящегося на земельных участках с кадастровыми номерами № образованного в результате завершения второго этапа строительства боксовой автостоянки ГСК «Воркутинский», согласно техническому плану от 27 января 2022 года, подготовленному ООО «Гортехинвентаризация».

Признать за Прониным А. Н. право собственности на нежилые помещения – гаражные боксы: № площадью 23,4 кв.м., № площадью 23,4 кв.м., № площадью 23,5 кв.м, № площадью 23,5 кв.м., № площадью 23,3 кв.м, № площадью 23,4 кв.м., № площадью 23,3 кв.м., № площадью 23,2 кв.м., № площадью 23,2 кв.м., № площадью 23,2 кв.м., № площадью 23,3 кв.м., № площадью 23,3 кв.м, находящиеся во втором контуре здания с кадастровым № площадью 300,3 кв.м., местоположение: <адрес>, находящегося на земельных участках с кадастровыми номерами №, образованного в результате завершения второго этапа строительства боксовой автостоянки ГСК «Воркутинский» согласно техническому плану от 27 января 2022 года, подготовленного ООО «Гортехинвентаризация».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Вологодский областной суд посредством подачи апелляционной жалобы через Вологодский городской суд в течение одного месяца со дня вынесения мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 22 апреля 2022 года.

Судья

А.Н. Вайгачева