



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ21-8-К4

№ 2-691/2020

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 июня 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Асташова С.В.  
Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Хрепенковой Ирины Викторовны к ФГКУ «Северо-Кавказское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации о признании права собственности на гаражный бокс, по кассационной жалобе Министерства обороны Российской Федерации на решение Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону от 20 февраля 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 22 июля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 24 ноября 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Министерства обороны Российской Федерации Дудина С.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Хрепенкова И.В. обратилась в суд с иском к ФГКУ «Северо-Кавказское территориальное управление имущественных отношений» Министерства обороны Российской Федерации о признании права собственности на гаражный бокс, указав, что является членом автогаражного кооператива «Строитель-2», ею полностью выплачены паевые и вступительные взносы, однако кооператив в установленном порядке за получением разрешения на строительство гаражных боксов не обращался, возведённые строения в эксплуатацию не введены, вследствие чего истец лишена возможности зарегистрировать право собственности на гаражный бокс.

Решением Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону от 20 февраля 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 22 июля 2020 г., иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 24 ноября 2020 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

Заявителем подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене указанных выше судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 5 мая 2021 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со ст. 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом, Хрепенкова И.В. является членом АГК «Строитель-2», паевые и вступительные взносы выплачены ею в полном объёме.

АГК «Строитель-2» зарегистрирован в установленном законом порядке, его основным видом деятельности является эксплуатация гаражей.

Согласно уставу кооператив создан решением общего собрания объединившихся на добровольной основе для удовлетворения потребностей членов кооператива в приобретении гаражей путём их строительства на собственные средства кооператива, а также для последующей эксплуатации и управления этими гаражами. Основная задача кооператива – строительство и эксплуатация капитальных гаражей для удовлетворения членов кооператива гаражами.

Письмом заместителя Министра обороны Российской Федерации от 14 декабря 1990 г. командующему СКВО было дано разрешение передать в народное хозяйство (под гаражно-строительный кооператив) участок площадью 0,9 га из земель войсковой части 92470 (жилой городок п. «Военвед») в г. Ростове-на-Дону.

Постановлением главы администрации г. Ростова-на-Дону от 15 марта 1993 г. № 240 войсковой части 64191 предварительно согласовано место размещения кооперативного гаража для личного автотранспорта на земельном участке ориентировочной площадью 0,6 га на территории КЭУ СКВО в районе аэродрома «Военвед».

Согласно выписке из протокола № 45 заседания городской межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов по перерегистрации земельных участков и предоставления земельных участков в собственность, владение, бессрочное (постоянное) пользование от 15 декабря 1995 г. ГСК «Строитель-2» был предоставлен земельный участок площадью 1,1 га в районе аэродрома «Военвед» для завершения строительства и эксплуатации капитальных гаражей в аренду на 15 лет.

Аналогичное решение было принято 6 сентября 1996 г. на заседании городской межведомственной комиссии по рассмотрению вопросов по перерегистрации земельных участков и предоставления земельных участков в собственность, владение, бессрочное (постоянное) пользование, что подтверждается выпиской из протокола № 29 от 6 сентября 1996 г.

Из заключения комитета по архитектуре и градостроительству г. Ростова-на-Дону от 26 июня 1995 г. следует, что капитальные гаражи ГСК «Строитель-2» строятся самовольно на земельном участке общей площадью 1,5 га в районе аэродрома «Военвед» вдоль железнодорожного

пути, в том числе на участке площадью 0,9 га, переданном в народное хозяйство (под гаражно-строительный кооператив) решением начальника строительства и расквартирования Вооружённых Сил Российской Федерации от 30 ноября 1990 г. № 147/3/52856 и на участке площадью 0,6 га, согласованном в/ч 64191 для проектирования капитальных кооперативных гаражей (постановление главы администрации города от 15 марта 1993 г. № 240). В частности, одним из условий предоставления земельного участка ГСК «Строитель-2» было согласование размещения гаражей со службой энергетика КЭУ СКВО, РО СКЖД и РГЭС.

На территории предоставленного земельного участка АГК «Строитель-2» возводились гаражные боксы, однако разрешительная документация (разрешение на строительство и акт ввода в эксплуатацию) на возведённые объекты в установленном законом порядке получена не была, что не оспаривалось сторонами в ходе рассмотрения дела.

В настоящее время собственником земельного участка является Российская Федерация, земельный участок закреплён на праве постоянного (бессрочного) пользования за ФГКУ «Северо-Кавказское ТУИО» Минобороны России.

18 декабря 2014 г. АГК «Строитель-2» обратился в Департамент имущественных отношений Министерства обороны Российской Федерации в г. Москве с письмом о согласии на приватизацию, признании права собственности на гаражные боксы за членами кооператива, о разрешении провести межевые работы, однако ответа на письмо не последовало.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что истец является членом АГК «Строитель-2», полностью выплатила паевые и вступительные взносы. Гаражный бокс находится в границах земельного участка, находящегося в пользовании АГК «Строитель-2» и предоставленного для этих целей в установленном порядке. Несмотря на отсутствие разрешения на строительство и акта ввода в эксплуатацию, гараж по своей конструкции и использованным материалам отвечает предъявляемым к таким сооружениям требованиям, может эксплуатироваться по назначению, соответствует санитарно-эпидемиологическим и противопожарным нормам и правилам, не угрожает жизни и здоровью граждан.

С такими выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что с выводами судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

Земельные участки, отнесённые к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также являться объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством (ч. 2 ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 2 ч. 4 ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации (в редакции, действующей на момент рассмотрения дела) земельные участки, занятые находящимися в федеральной собственности зданиями, строениями и сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооружённые Силы Российской Федерации, другие войска, воинские формирования и органы, изъяты из оборота.

Оспариваемыми судебными постановлениями за Хрепенковой И.В. признано право собственности на гаражный бокс № [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED].

Между тем, на земельный участок, на котором расположен этот гаражный бокс, зарегистрировано право собственности Российской Федерации, а также право постоянного (бессрочного) пользования ФГКУ «Северо-Кавказское ТУИО» Минобороны России. На данном земельном участке расположен действующий военный аэродром с объектами военной инфраструктуры, на которые зарегистрировано право собственности Российской Федерации. В силу с п. 2 ч. 4 ст. 27 Земельного кодекса Российской Федерации указанный выше земельный участок является изъятым из оборота, так как занят находящимися в федеральной собственности зданиями, сооружениями, в которых размещены для постоянной деятельности Вооружённых Сил Российской Федерации воинские формирования и органы.

Согласно п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешённое использование которого не допускает строительства на нём данного объекта, либо возведённые, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Из установленных судами обстоятельств следует, что гаражный бокс, право собственности на который признано за истцом, расположен на участке, целевое назначение которого нахождение на нём такого рода сооружений не

предусматривает, однако в нарушение приведённых выше норм материального права это обстоятельство судами учтено не было.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь ст. 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону от 20 февраля 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 22 июля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 24 ноября 2020 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи