



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ24-359-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 февраля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П. и Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Плясова Константина Анатольевича к гаражному кооперативу № [REDACTED] о признании права собственности на капитальный гараж

по кассационной жалобе Плясова Константина Анатольевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Плясов К.А. обратился в суд с указанным выше иском, в котором просил признать за ним право собственности на капитальный гараж № [REDACTED], литера [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], ГК № [REDACTED].

В обоснование требований истец указал, что является членом гаражного кооператива № [REDACTED], полностью внёс пай на строительство своего гаража и надлежащим образом исполняет обязанности по оплате членских взносов и содержанию гаража, которым пользуется по прямому назначению с 14 августа 2004 г.

С целью оформления права собственности на спорный гараж Плясов К.А. обратился в администрацию муниципального образования г. Новороссийск, где ему было отказано в устной форме.

Администрация муниципального образования г. Новороссийск привлечена к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Решением Октябрьского районного суда г. Новороссийска Краснодарского края от 1 февраля 2023 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 апреля 2023 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2023 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене определений судов апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 19 апреля 2024 г. отказано в передаче кассационной жалобы Плясова К.А. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 25 декабря 2024 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 апреля 2024 г. отменено, кассационная жалоба с делом передана 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 статьёй 390¹⁴ 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что решением исполнительного комитета Новороссийского Совета народных депутатов Краснодарского края от 26 августа 1987 г. № 300-5 городскому Совету общества «Автомotoлюбитель» для строительства гаражно-строительного кооператива в

районе Мысхакского шоссе отведён в бессрочное пользование земельный участок площадью 0,73 га.

Решением исполнительного комитета Новороссийского Совета народных депутатов Краснодарского края от 26 августа 1987 г. № 301 создан гаражно-строительный кооператив № [REDACTED] в г. [REDACTED].

На основании решения общего собрания членов гаражного кооператива № 37 от 14 августа 2004 г. Плясов К.А. включён в состав членов данного гаражного кооператива и с этой же даты владеет на праве собственности гаражным боксом (гаражом), расположенным по адресу: [REDACTED], гараж № [REDACTED], литера [REDACTED], общей площадью 34,8 кв.м.

Паевой взнос выплачен Плясовым К.А. в полном размере единовременно при вступлении в члены кооператива.

Задолженности перед гаражно-строительным кооперативом № [REDACTED] не имеется.

Из выписки из ЕГРН по состоянию на 27 апреля 2022 г. следует, что земельному участку площадью 7852 кв.м, ранее отведённому городскому Совету общества «Автомотолюбитель» для строительства гаражно-строительного кооператива в бессрочное пользование, 5 декабря 2006 г. присвоен кадастровый номер [REDACTED]. Категория земель данного участка – «земли населённых пунктов», вид разрешённого использования – «для эксплуатации гаражей».

В период с 12 октября 2012 г. по 22 июля 2019 г. земельный участок находился в аренде гаражного кооператива № [REDACTED].

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы ООО «Документъ» № 14.07-16.1/22 гараж (здание) № [REDACTED], литера [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], ГК № [REDACTED], общей площадью 34,8 кв.м соответствует требованиям строительных норм и правил, в том числе требованиям пожарной безопасности, предъявляемым к аналогичным зданиям и не угрожает жизни и здоровью граждан.

Данный гараж расположен полностью в пределах контура границ земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] (на территории земельного участка гаражного кооператива № [REDACTED]).

Удовлетворяя искивые требования, суд первой инстанции, оценив представленные доказательства, пришёл к выводу о том, что Плясов К.А., являясь членом гаражного кооператива № [REDACTED], полностью внёс пай на строительство спорного гаража, надлежащим образом исполняет обязанности по оплате членских взносов и содержанию гаража, которым пользуется по прямому назначению с 14 августа 2004 г.

Гараж расположен в границах предоставленного для этих целей земельного участка, соответствует строительным нормам и правилам, жизни и здоровью граждан не угрожает.

С решением суда первой инстанции не согласился представитель третьего лица – администрации муниципального образования г. Новороссийск, подавший апелляционную жалобу.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции указал, что спорный гараж возведён без разрешительных документов и в эксплуатацию не введён.

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда также исходила из отсутствия у истца прав на земельный участок под гаражом, поскольку срок договора аренды земельного участка, заключённого между гаражным кооперативом № ■ и администрацией муниципального образования г. Новороссийск, истёк 22 июля 2019 г.

С учётом изложенного, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что гараж обладает признаками самовольной постройки по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, следовательно, право собственности на такой объект недвижимости не может быть признано за истцом.

Судебная коллегия по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции согласилась с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что истец просил признать право собственности на гараж как объект недвижимости, ссылаясь на статью 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.

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 (пункт 4).

В силу пункта 2 статьи 8¹ данного кодекса права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Как разъяснено в абзаце втором пункта 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление

№ 10/22) иной момент возникновения права установлен, в частности, для приобретения права собственности на недвижимое имущество в случае полной выплаты пая членом потребительского кооператива, в порядке наследования и реорганизации юридического лица (абзацы второй, третий пункта 2, пункт 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 4 статьи 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Аналогичное разъяснение содержится и в абзаце третьем пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Из приведённых правовых норм и актов толкования следует, что при разрешении спора о признании права собственности на гараж членом гаражного кооператива юридически важным обстоятельством является факт полного внесения членом кооператива своего паевого взноса, поскольку именно с моментом внесения паевого взноса законодатель связывает возникновение у такого лица права собственности на указанное имущество.

Данная позиция изложена в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2020), утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22 июля 2020 г.

Судом установлен факт выплаты истцом паевых взносов за спорный гараж в полном объёме 14 августа 2004 г., что подтверждается справкой гаражного кооператива № 37 от 3 октября 2021 г. № 84.

С этой даты и до настоящего момента Плясов К.А. эксплуатирует гаражный бокс в соответствии с его целевым назначением. Данные обстоятельства ни ответчиком, ни третьим лицом – администрацией муниципального образования г. Новороссийск не оспаривались.

Кроме того, спорный гараж возведён до 2004 года за счёт денежных средств членов кооператива на выделенном для этих целей земельном участке без нарушения строительных норм и правил, в том числе соответствует требованиям пожарной безопасности, и не угрожает жизни и здоровью граждан, что подтверждается заключением судебной строительно-технической экспертизы ООО «Документъ».

Вместе с тем, суды апелляционной и кассационной инстанций сослались на невозможность признания за истцом права собственности на гараж по основаниям, предусмотренным статьёй 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав, что данный гараж отвечает признакам самовольной постройки по смыслу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, как возведённый в отсутствие разрешительной документации.

В соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведённые или 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 или созданные без получения на это необходимых в силу закона согласований, разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил, если разрешённое 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 (пункт 1).

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 нём данного объекта; если на день обращения в суд постройка соответствует установленным требованиям; если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан (пункт 3).

По настоящему делу истцом заявлялись требования о признании права собственности на гараж как членом гаражного кооператива, полностью исполнившим обязательства по внесению своего паевого взноса за предоставленный ему данным кооперативом гараж, а не как на объект самовольного строительства, что в свою очередь требует установления и исследования различных юридически значимых обстоятельств.

Кроме того, отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку (пункт 26 Постановления № 10/22, пункт 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной застройке»).

Аналогичные разъяснения также даны в Обзоре судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16 ноября 2022 г.

Согласно подпункту 2 пункта 2 статьи 3⁷ Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до 1 сентября 2026 г. гражданин, использующий гараж, являющийся объектом капитального строительства и возведённый до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, имеет право на предоставление в собственность бесплатно земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором он расположен, в случае, если земельный участок образован из земельного участка, предоставленного или выделенного гаражному кооперативу либо иной организации, при которой был

организован гаражный кооператив, для размещения гаражей, либо право на использование такого земельного участка возникло у таких кооператива либо организации по иным основаниям, в том числе предусмотренным данной статьёй, и гараж и (или) земельный участок, на котором он расположен, распределены соответствующему гражданину на основании решения общего собрания членов гаражного кооператива либо иного документа, устанавливающего такое распределение.

В силу части 23 статьи 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственная регистрация права собственности на земельный участок, на котором расположен гараж, возведённый до дня введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации, и который предоставлен в соответствии с Федеральным законом от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» гражданину в собственность бесплатно, осуществляется одновременно с государственным кадастровым учётом такого гаража (в случае, если ранее его государственный кадастровый учёт не был осуществлён) и государственной регистрацией права собственности данного гражданина на такой гараж, которые осуществляются по заявлению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предоставивших данному гражданину указанный земельный участок. Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления после государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок, государственного кадастрового учёта гаража (в случае, если ранее его государственный кадастровый учёт не был осуществлён) и государственной регистрации права собственности гражданина на гараж обязан передать собственнику указанных объектов выданные в соответствии с частью 1 статьи 28 данного федерального закона выписки из Единого государственного реестра недвижимости об указанных объектах недвижимости.

С учётом изложенного выводы суда апелляционной инстанции противоречат приведенным выше положениям закона и актам их разъяснения.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права судом кассационной инстанции не исправлены.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены обжалуемых судебных постановлений и направления дела на новое апелляционное рассмотрение.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 5 сентября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи