



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 46-КГ26-3-К6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Москва

25 августа 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Петрушкина В.А.,
Киселёва А.П. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Полякова Игоря Анатольевича к Гаражно-строительному кооперативу № [REDACTED],
администрации г.о. Самара о признании права собственности на гаражный бокс
по кассационной жалобе Гаражно-строительного кооператива № [REDACTED] на
решение Промышленного районного суда г. Самары от 30 января 2025 г.,
апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам
Самарского областного суда от 21 августа 2025 г. и определение судебной
коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей
юрисдикции от 17 ноября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации
Киселёва А.П., выслушав представителя Гаражно-строительного кооператива
№ [REDACTED] Смолева Е.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы,
представителя Полякова И.А. – Хамитова А.А., возражавшего против
удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам
Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Поляков И.А. обратился в суд с указанным выше иском, в котором просил признать за ним право собственности на гаражный бокс № [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], Гаражно-строительный кооператив № [REDACTED] (далее – ГСК № [REDACTED]).

В обоснование иска Поляков И.А. указал, что является членом ГСК № [REDACTED], более 15 лет использует гараж № [REDACTED] в данном кооперативе, однако не может оформить на него право собственности поскольку несмотря на то, что здание ГСК фактически построено, поставлено на кадастровый учёт, но как объект не введено в эксплуатацию и потому является объектом незавершённого строительства.

Возражая против иска, ответчик указал, что истец не выплатил паевый взнос в полном объёме. В подтверждение доводов ответчик представил вступившее в законную силу решение Промышленного районного суда г. Самары от 17 июня 2024 г., которым установлено наличие задолженности у истца по паевым взносам.

Решением Промышленного районного суда г. Самары от 30 января 2025 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 21 августа 2025 г., исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 17 ноября 2025 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 23 апреля 2026 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 21 июля 2026 г. 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, возражения на неё, 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что постановлением администрации г. Самара от 13 мая 1994 г. ГСК № [] в собственность предоставлен земельный участок площадью 0,46 га и выдано разрешение на строительство на нём многоэтажного гаража с подземными кладовыми.

Данным постановлением ГСК № [] также предоставлен в аренду сроком на 2 года земельный участок 0,33 га на период строительства под стройплощадку и земельный участок площадью 0,45 га для санитарного содержания и благоустройства.

Между ТОО «Пилигримм» (подрядчик) и Л [] (пайщик) 2 октября 1995 г. заключён договор, согласно которому подрядчик принимает на себя обязательства по возведению крытого гаража стоянки с подземными кладовыми для хранения сельскохозяйственных продуктов в соответствии с проектом, со сметной стоимостью одного бокса и кладовой 14 000 000 руб. со сроком строительства 12 месяцев. В случае осуществления строительства более высокими темпами по сравнению с планируемыми и сокращения сроков строительства пайщик обязуется вносить увеличенные ежемесячные взносы при сохранении общей сметной стоимости гаражного бокса.

По указанному договору 2 октября 1995 г. Л [] в ТОО «Пилигримм» за гараж внесены денежные средства в размере 14 000 000 руб., 15 ноября 1995 г. в размере 3 000 000 руб., что подтверждается квитанциями к приходно-кассовым ордерам.

12 сентября 1997 г. Л [] . оплачен в ГСК № [] очередной взнос по договору на эксплуатацию за январь–сентябрь 1997 года.

4 февраля 1998 г. Л [] уступил свое право на паевые накопления в ГСК № [] в виде гаража № [] Ш [] за 23 000 000 руб. (данное обстоятельство оформлено договором купли-продажи гаража № [] в ГСК []), а впоследствии 12 марта 2007 г. оформлена переуступка от Ш [] к Полякову И.А. за 200 000 руб.

Согласно выписке из реестра пайщиков от 23 марта 2023 г. Поляков И.А. является пайщиком незавершённого строительством ГСК № [], за ним закреплён гаражный бокс № [], находящийся по адресу: г. [] .

Согласно заключению от 15 марта 2024 г. Самарского филиала негосударственного учреждения науки «Научно-исследовательский институт по обеспечению пожарной безопасности», заключению ООО «Консоль-Проект», изготовленным по инициативе истца, строительный объект – гаражный бокс № [] соответствует требованиям строительных норм и правил и не угрожает жизни и здоровью граждан.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, оценив представленные доказательства, пришёл к выводу о том, что Поляков И.А. является членом ГСК, более 15 лет владеет гаражом № [], несёт бремя его содержания, паевой взнос за гараж внесён в полном объёме Л [] .

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

Каких-либо письменных претензий ни к Л [REDACTED], ни к последующим пайщикам, в том числе истцу, по поводу неуплаты паевого взноса со стороны ГСК № [REDACTED] не предъявлялось, вопрос об исключении из членов кооператива за неуплату паевого взноса не ставился.

С такими выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции, дополнительно указав, что из установленных решением Промышленного районного суда г. Самара от 17 июня 2024 г. обстоятельств не следует, что истец выставленную ему задолженность квалифицирует как задолженность по уплате паевого взноса, а суд констатировал лишь тот факт, что наличие задолженности подтверждается протоколами собраний пайщиков ГСК № [REDACTED], которые в установленном законом порядке не оспорены. При этом суд не давал юридической квалификации структуре задолженности истца применительно ко всем значимым по делу обстоятельствам, используя лишь те формулировки, которые зафиксированы в указанных протоколах.

Кассационный суд общей юрисдикции с такими выводами судов согласился.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми судебными постановлениями согласиться 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», 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.

Как усматривается из материалов дела, согласно дополнению к договору, заключённому между Ш [REDACTED] и Поляковым И.А., последний поставлен в известность о том, что пай переоформлен в незавершённом строительстве гараже и обязуется нести необходимые затраты по его завершению и оформлению, является правопреемником по переуступаемому договору долевого строительства. С Уставом ГСК № [REDACTED] ознакомлен, обязуется исполнять его требования.

В соответствии с имеющимися в материалах дела протоколами общих собраний пайщиков ГСК № [REDACTED] от 28 апреля 2005 г. и 28 апреля 2016 г. большинством голосов приняты предложения по увеличению паевых взносов на 20 500 руб. и на 60 610 руб. соответственно.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Промышленного районного суда г. Самара от 17 июня 2024 г. установлено, что у Полякова И.А. имеется задолженность по паевым взносам, начисленным ГСК № [REDACTED] в соответствии с принятыми членами указанного кооператива решениями на общих собраниях пайщиков, данные решения истцом не оспорены.

Однако суды первой и апелляционной инстанций в нарушение требований статей 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации надлежащей правовой оценки приведённым выше доказательствам не дали.

При этом квитанции об оплате паевого взноса Л [REDACTED] свидетельствуют лишь об исполнении конкретным пайщиком обязанности по оплате паевого взноса, но никак не об окончании строительства ГСК и исполнении возложенных на Полякова И.А. обязательств.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки нижестоящих судов не исправил.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм права являются существенными, в связи с чем решение Промышленного районного суда г. Самары от 30 января 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 21 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 17 ноября 2025 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Промышленного районного суда г. Самары от 30 января 2025 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 21 августа 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 17 ноября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи