

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

12 марта 2019 года

п. Ленинский

Ленинский районный суд Тульской области в составе:

председательствующего Тюрина Н.А.,

при секретаре Елизаровой А.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело № 2-425/2019 по иску Голубцова Юрия Ивановича к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании права собственности на гараж,

установил:

Голубцов Ю.И. обратился в суд с исковыми требованиями к Министерству имущественных и земельных отношений Тульской области о признании права собственности на земельный участок с кадастровым номером 71:14:030610:638 общей площадью 51 +/- 2 кв.м и расположенный на нем гараж площадью 30,6 кв.м с инвентарным номером 70:232:002:070000370:0400:20019, расположенные по адресу: Тульская область, Ленинский район, поселок Ильинка, гараж № 19.

Требования мотивированы тем, что Голубцову Ю.И. предоставлен земельный участок площадью 51 кв.м. и он за счет собственных средств и с применением собственных сил возвел на нем гараж площадью 30,6 кв.м., что подтверждено техническим паспортом, подготовленным ГУ ТО «Областное БТИ» от 27 сентября 2018 г. Спорный земельный участок расположен в гаражном кооперативе на землях, ранее принадлежащих совхозу «Парники». Заключением Ленинского РАПО разрешено проектирование и строительство индивидуальных гаражей для рабочих совхоза на площади 0,4 га согласно проекту планировки и застройки центральной усадьбы совхоза в поселке Ильинка, на основании заявки от 16.07.1987 г. №743. Строительство гаражей осуществлялось гражданами с разрешения руководства совхоза «Парники» на застройку на основании решения Исполкома Ленинского районного Совета народных депутатов от 23 июля 1987 г. №7-277. На отведенной под застройку территории был создан гаражный кооператив, который отвечал за застройку земельных участков и обустройство индивидуальных гаражей. Выкопировка из материалов инвентаризации и упорядочения (определения) границ земельных участков на территории ЗАО «Парники» по состоянию на 1999 год содержит сведения о застроенной гаражами территории, совпадающей по месту положения с участком гаражной застройки. Совхоз «Парники» 19.01.1994 г. переименован в АОЗТ «Парники», затем 17 декабря 1996 г. – в ЗАО «Парники» - центральная усадьба поселка Ильинка. ЗАО «Парники» в соответствии с определением Арбитражного суда Тульской области о завершении конкурсного производства 13 февраля 2006 г. было ликвидировано. Постановлением главы администрации Ленинского района Тульской области от 29 января 1993 №83 «О перерегистрации земельных участков в собственность, ранее предоставленных в пользование организациям, предприятиям, учреждениям для размещения гаражей индивидуального транспорта» земельные участки были переданы в собственность бесплатно владельцам индивидуальных автомобильных гаражей. Однако созданный согласно проекту планировки и застройки гаражный кооператив не прошел государственную регистрацию. После ликвидации ЗАО «Парники» в результате банкротства вся документация была утрачена, в связи с чем истец не имеет возможности произвести государственную регистрацию права собственности на выделенный ему земельный участок. В настоящее время в

границах территории гаражного кооператива один земельный участок зарегистрирован и поставлен на кадастровый учет в уточненных границах, на ещё один участок с кадастровым номером 71:14:030610:508 зарегистрированы права, но его границы не установлены в порядке, определенном законом. Решением Тульской городской Думы от 23 декабря 2016 г. №33/839 утверждены Правила землепользования и застройки, включающие карту градостроительного зонирования. Территория, на которой находится гаражная застройка, расположена в зоне П-2 – «Смешанная производственная зона» в которой разрешается размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан. Постановлением главы администрации города Тулы от 28 марта 2018 №1069 утвержден проект межевания территории массива индивидуальной гаражной застройки и все земельные участки, на которых расположены индивидуальные гаражи были постановлены на кадастровый учет, в том числе участок Голубцова Ю.И. К № 71:14:030610:638 площадью 51+/-2 кв.м, на котором находится его гараж №19. Владельцы индивидуальных гаражей – члены ранее созданного, но не зарегистрированного гаражного кооператива, воссоздали гаражный кооператив (ГК №1 поселка Ильинка), который прошел государственную регистрацию, что подтверждено выпиской из ЕГРЮЛ. Расположение гаражного кооператива соответствует землеотводным документам и плану застройки, проекту межевания территории. Голубцов Ю.И. обратился в Министерством имущественных и земельных отношений Тульской области о получении земельного участка в собственность, но ему было отказано так как необходимо иметь правоустанавливающий документ на землю. Из Устава гаражного кооператива следует, что он создан для эксплуатации, ремонта и хранения автотранспортных средств, получения земельных участков и строительства на них гаражных боксов. Истец является членом ГК №1 поселка Ильинка, ему выделен земельный участок площадью 51 кв.м. под строительство гаража №19, площадью 30,6 кв.м.

В ходе судебного разбирательства представитель истца Голубцова Ю.И. по доверенности Масько Ю.И. поддержал иски требования по изложенным основаниям и просил удовлетворить их в полном объеме. Добавил, что участок под строительство гаражей выделен в 1987 году, а гаражный кооператив надлежащим образом зарегистрирован в 2018 году, в связи с чем члены кооператива во внесудебном порядке свои права зарегистрировать не могут. Право члена кооператива на вновь созданное имущество - гараж, производно от прав кооператива, а при отсутствии правоустанавливающих документов на земельный участок, представленный гаражному кооперативу под строительство гаражей, подтвердить во внесудебном порядке его права на землю невозможно.

Представитель третьего лица гаражного кооператива № 1 поселка Ильинка Ленинского района Тульской области председатель правления кооператива Артемова Л.А. просила заявленные требования удовлетворить по изложенным основаниям. Добавила, что исполком Ленинского Совета народных депутатов своим решением от 23 июля 1987 года выделил совхозу «Парники» на центральной усадьбе п. Ильинка земельный участок для строительства рабочими совхоза гаражей. Гаражи были построены в 1989 году, но при реорганизации совхоза в связи с его банкротством, документы по выделению участка были утеряны. Гаражный кооператив был создан в 2001 году, но в надлежащем порядке зарегистрирован не был, прошел регистрацию только в 2018 году. В связи с тем, что участок под строительство был выделен в 1987 году, а кооператив

зарегистрирован только в 2018 году, члены кооператива свои права зарегистрировать не могут.

Представитель ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области, в судебное заседание не явились. О дате и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом в срок, достаточный для явки в суд и подготовки к судебному разбирательству. Об уважительности причин неявки суду не сообщили.

Суд, в соответствии со ст. 167 ГПК РФ, счел возможным рассмотреть дело в отсутствие представителей ответчика Министерства имущественных и земельных отношений Тульской области. Данное право суда, вытекает из принципа самостоятельности и независимости судебной власти и направлено на реализацию задач правильного и своевременного рассмотрения и разрешения гражданских дел (ст. 2 ГПК РФ).

Выслушав доводы, исследовав письменные доказательства, суд приходит к следующему.

Конституционный Суд Российской Федерации в своих решениях неоднократно указывал, что право на судебную защиту, как оно закреплено ст. 46 Конституции Российской Федерации, не предполагает возможность выбора гражданином по своему усмотрению конкретных форм и способов такой защиты, которые устанавливаются федеральным законом.

В соответствии с Гражданским процессуальным кодексом (ГПК РФ) заинтересованное лицо вправе обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов (ч.1 ст.3). Правосудие осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон (ст.12).

Нормы Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) определяют, что защита гражданских прав осуществляется в том числе и путем признания права (ст. 12).

В соответствии со ст. 212 ГК РФ имущество может находиться в собственности граждан и юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований. Права всех собственников подлежат судебной защите равным образом. Гражданские права могут быть ограничены только на основании федерального закона, иные нормативные акты, ограничивающие права собственника, применению не подлежат (ст. 55 Конституции РФ, п. 2 ст. 1 ГК РФ).

Статья 218 ГК РФ (п. 1) определяет, что право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Таким образом, для возникновения права собственности на вновь созданную вещь необходимы два юридически значимых обстоятельства: создание новой вещи для себя и отсутствие нарушений законодательства при ее создании

По общему правилу, в силу положений п. 2 ст. 8.1, ст 219 ГК РФ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает, изменяется и прекращается с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Между тем, данное положение закона имеет исключения.

Так, 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 кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество.

В силу изложенного, указанные лица, полностью внесшие свой паевой взнос за объект недвижимого имущества, приобретают право на данный объект недвижимости в полном объеме с момента внесения паевого взноса, а не с момента государственной регистрации права, что подтверждено и правовой позицией Постановлений Пленума Верховного Суда РФ (п. 11 Постановления Пленума ВС и ВАС РФ № 10/22 от от 29.04.2010, п. 3 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

Таким образом, справка, выданная управлением кооператива, свидетельствующая о внесении паевого взноса в полном объеме, является правоустанавливающим документом в силу изложенных норм ГК РФ и является надлежащим доказательством, в том числе, для проведения (при необходимости) государственной регистрации права собственности на указанные объекты.

При этом, право члена кооператива на вновь созданное имущество производно от прав на него кооператива.

Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ) одним из принципов земельного законодательства определяет единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков (п. 5 п. 1 ст. 1).

В силу положений ст. 40, 41, 42 ЗК РФ собственники и лица не являющиеся собственниками, земельного участка имеют право возводить здания, сооружения, но лишь в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием, с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, не нанося вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Применительно к спорным правоотношениям, истец, претендуя на спорный гараж, должен представить доказательства, что им в полном объеме выплачен паевой взнос, а так же доказательства, свидетельствующие о том, что он был построен на земельном участке, отведенном кооперативу в установленном на момент его возведения порядке.

Конституция РФ определяет, что граждане и их объединения вправе иметь в частной собственности землю (ст.36).

В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам (ч.1 ст. 213 ГК РФ). Частной собственностью граждан являются земельные участки, приобретенные по основаниям, предусмотренным законодательством (ч. 1 ст. 15, ст. 25 ЗК РФ). Граждане имеют право на равный доступ к приобретению земельных участков в собственность. Земельные участки могут быть предоставлены в собственность граждан, за исключением участков, которые в соответствии с земельным кодексом, федеральными законами не могут находиться в частной собственности (ч.2 ст. 15 ЗК РФ).

Согласно п. 2 ст. 271 ГК РФ, ч. 1 ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Закон № 137-ФЗ от 25.10.2001 года «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» определяет, что гос. акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п.9 ст.3). Если земельный участок предоставлен до введения в действие Земельного кодекса РФ для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, гражданин, обладающий таким земельным участком на таком праве, вправе зарегистрировать право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой земельный участок не может предоставляться в частную собственность (п.9.1. ст. 3).

Судом установлено, что заключением Ленинского районного агропромышленного объединения совхозу «Парники» разрешено проектирование и строительство индивидуальных гаражей для рабочих совхоза на центральной усадьбе п. Ильинка на основании заявки от 16 июля 1987 г. № 743 (л.д.17).

Решением исполкома Ленинского районного Совета народных депутатов от 23 июля 1987 г. № 7-27, на основании заключения Ленинского районного агропромышленного объединения, совхозу «Парники» пос. Ильинка разрешено проектирование и строительство индивидуальных гаражей для рабочих совхоза на площади 0,4 га согласно проекту планировки и застройки центральной усадьбы совхоза (л.д.18).

Выкопировка материалов инвентаризации земель ЗАО «Парники» от 1999 г. указывает положение гаражей в п. Ильинка совхоза «Парники» (л.д. 20), что подтверждено и выкопировкой из ген плана центральной усадьбы совхоза (л.д.19).

Постановлением администрации г. Тулы от 28 марта 2018 г. № 1069 утвержден проект межевания территории массива индивидуальной гаражной застройки в п. Ильинка (л.д.23).

Чертеж проекта межевания территории массива индивидуальной гаражной застройки п. Ильинка от декабря 2017 г., подготовленный ЗАО «ТулаГИСИЗ» определяет как положение индивидуальных гаражей, так и земель общего пользования (л.д.24).

Гаражный кооператив № 1 поселка Ильинка Ленинского района Тульской области зарегистрирован в Едином государственном реестре юридических лиц 22 ноября 2018 г. (л.д.34).

Из Устава гаражного кооператива № 1 п. Ильинка, утвержденного протоколом общего собрания № 1 от 08 ноября 2018 года следует, что он создан для строительства и эксплуатации гаражного комплекса в п. Ильинка Ленинского района Тульской области, зарегистрированного в МИ ФНС № 10 по Тульской области 22 ноября 2018 г.

Согласно справке Гаражного кооператива № 1 п. Ильинка от 01 декабря 2018 г. о полной выплате пая Голубцов Юрий Иванович владеет гаражом № 19, паевой взнос выплачен полностью в 2002 году.

Технический паспорт на гараж составленный по состоянию на 27 сентября 2018 г. подтверждает нахождение по адресу: Тульская область, Ленинский район, п. Ильинка № 19 гаража лит.Г площадью 30,6 кв.м., 1989 года постройки,

расположенного на земельном участке площадью 51 кв.м. К № 71:14:030610:638 (л.д.29-33).

Ситуационным планом от октября 2016 г., подготовленным ЗАО «ТулаТИСИЗ» определено местоположение координат характерных точек границ земельного участка и гаража № 19 п. Ильинка (л.д.25).

Согласно данным ЕГРН земельный участок площадью 51+/-2 кв.м, разрешенное использование: для размещения индивидуальных гаражей, категория земель: земли населенных пунктов, расположенный по адресу: Тульская область, Ленинский район, пос.Ильинка, гараж № 19, поставлен на кадастровый учет 18 июня 2018 г. в границах координат характерных точек и ему присвоен К № 71:14:030610:638, сведения о его правообладателе отсутствуют, что свидетельствует об отсутствии на него правопритязаний. (л.д.15-16).

В силу изложенного, суд полагает установленным факт законности выделения в 1987 году совхозу «Парники» под строительство индивидуальных гаражей земельного участка площадью 0,4 га, который был распределен между работниками совхоза для застройки и на нем был сформирован гаражный кооператив.

Кооператив является добровольным объединением граждан, и целью его создания и деятельности является строительство и эксплуатация коллективных гаражей для удовлетворения членов кооператива стоянками для индивидуальных автомобилей путем строительства гаражей на собственные средства. Спорный гараж расположен в ряду других гаражей, гаражный комплекс по рядам имеет единую крышу, стены, что подтверждено и сведениями из публичной кадастровой карты.

Судом так же установлено, что спорный земельный участок был предоставлен Голубцову Ю.И. как члену гаражного кооператива для строительства гаража на законных основаниях и он добросовестно воспользовавшись своим правом, возвел на спорном земельном участке гараж. Паевые и вступительные взносы выплачены им в полном объеме. Основания ставить под сомнение достоверность представленных доказательств у суда отсутствуют, так как данные обстоятельства ответчиком не оспаривались.

В материалах дела не имеется и ответчиками не представлено доказательств обременения правами третьих лиц спорного земельного участка, а также нарушения прав и законных интересов иных лиц возведением указанной постройки.

Кроме того, органы местного самоуправления, в обязанность которых входит установление нарушений законодательства о земельном планировании и привлечение необходимых для этого ресурсов, в течение длительного периода времени каких-либо претензий по поводу такого строительства не предъявляли, не совершали каких-либо действий по изъятию земельного участка либо освобождению его от строений.

Отсутствие разрешения на строительство гаражей и ввод их в эксплуатацию само по себе не может являться основанием к отказу в иске о признании за членом кооператива права собственности на гараж и земельный участок, занятый данным строением.

В связи с изложенным, суд приходит к выводу, что спорный гараж построен на земельном участке, отведенном для этих целей, в пределах границ такого участка, спорный земельный участок находится в едином массиве земель гаражного кооператива в пос.Ильинка, отсутствуют сведения об ограничении

предоставления данного участка в частную собственность, следовательно имеются основания для признания за истцом права собственности как на земельный участок так и расположенный на нем гараж.

Таким образом, на основании установленных обстоятельств и исследованных доказательств, в их совокупности, суд находит искимые требования подлежащими удовлетворению в полном объеме.

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

р е ш и л :

исковые требования Голубцова Юрия Ивановича удовлетворить.

Признать за Голубцовым Юрием Ивановичем право собственности на земельный участок с кадастровым номером 71:14:030610:638 общей площадью 51+/-2 кв.м., разрешенное использование: для размещения индивидуальных гаражей, категория земель: земли населенных пунктов и расположенный на нем гараж площадью 30,6 кв.м. с инвентарным номером 70:232:002:070000370:0400:20019, расположенные по адресу: Тульская область, Ленинский район, поселок Ильинка, гараж № 19.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в Тульский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме

Председательствующий

Н.А. Тюрин



Ленинский районный суд
Тульской области
протестувано и скреплено
почтовой печатью
подпись

