# ВЕРХОВНЫЙ СУД
# РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 19-КГ21-8-К5

№ 2-3625/2019

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 6 июля 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселёва А.П.,

судей Гетман Е.С. и Романовского С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Селимова Шерифа Агавердиевича к гаражно-строительному кооперативу «Связист», администрации г. Ставрополя о признании права собственности на гараж

по кассационной жалобе Селимова Ш.А. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 мая 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 октября 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения председателя ГСК «Связист» Гаврилюка В.М., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Селимов Ш.А. обратился в суд с иском к ГСК «Связист» о признании права собственности на трехэтажный гараж № [redacted] общей площадью 79,8 кв.м,

расположенный на земельном участке с кадастровым номером [redacted] по адресу: [redacted], ГСК «[redacted]».

Председатель ГСК «Связист» Гаврилюк В.М. представил отзыв на исковое заявление, в котором не возражал против удовлетворения исковых требований, ссылаясь на то, что Селимов Ш.А. полностью внес пай на строительство своего гаража и надлежащим образом исполняет обязанности по оплате членских взносов и содержанию гаража, которым пользуется по прямому назначению с 1997 года (л.д. 56, 63, 65).

Протокольным определением Промышленного районного суда г. Ставрополя от 10 октября 2019 г. к участию в деле в качестве соответчика привлечена администрация г. Ставрополя, которая настаивала на отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований в силу положений статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (л.д. 84–86).

Решением Промышленного районного суда г. Ставрополя от 21 ноября 2019 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 мая 2020 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 октября 2020 г., решение суда первой инстанции отменено и по делу принято новое решение об отказе в иске.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 26 мая 2021 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения жалобы.

В соответствии со статьей $390^{14}$ 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.

Таких нарушений норм материального и процессуального права при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций допущено не было.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 19 августа 1992 г. создан гаражно-строительный кооператив «Связист», за которым на основании постановления главы г. Ставрополя от 26 декабря 1997 г. № 4267 на праве долгосрочной аренды сроком на 10 лет закреплен земельный участок площадью 1,0643 га под гаражами боксового типа в границах проспекта Кулакова в Северо-Западной промзоне (л.д. 29–33, 99, 109).

Постановлением главы администрации г. Ставрополя от 27 ноября 2012 г. № 3780 утверждены уточненные границы территории ГСК «Связист» по [redacted], в квартале 520 площадью 10 776 кв.м и данному кооперативу предоставлен в аренду на 5 лет земельный участок с кадастровым номером [redacted] площадью 4 631 кв.м (с особым режимом использования) под дорогами общего пользования (л.д. 112–113).

На основании решения межведомственной комиссии администрации Промышленного района г. Ставрополя от 14 ноября 1995 г. № 39/64 Селимову Ш.А. выделен земельный участок под строительство капитального гаража (л.д. 23).

Согласно справке от 22 апреля 2019 г. № 9, выданной председателем правления ГСК «Связист», Селимов Ш.А. является членом данного кооператива, в котором ему принадлежит гараж № [redacted]. Задолженности по уплате членских взносов по состоянию на 22 апреля 2019 г. Селимов Ш.А. не имеет (л.д. 6).

Указанный гараж общей площадью 79,8 кв.м в три этажа, в том числе один подземный, расположен в границах ГСК «Связист» на земельном участке с кадастровым номером [redacted], назначение – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – гаражи (л.д. 18–22).

Разрешая спор по существу и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что выплата Селимовым Ш.А., являющимся членом гаражно-строительного кооператива «Связист», паевого взноса в полном объеме является основанием для возникновения права собственности на гараж.

При этом суд первой инстанции указал, что нормативы, содержащиеся в Правилах землепользования и застройки муниципального образования г. Ставрополя Ставропольского края, утвержденных решением Ставропольской городской Думы от 27 сентября 2017 г. № 136 (далее – Правила землепользования и застройки муниципального образования г. Ставрополя № 136 в редакции от 25 сентября 2019 г.), в данном случае правового значения не имеют, поскольку спорный объект возведен до введения их в действие.

Не соглашаясь с выводами суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, судебная коллегия по гражданским делам Ставропольского краевого суда указала на то, что для признания за истцом права собственности спорный гараж должен соответствовать всем требованиям и параметрам, установленным нормами и правилами, действующими на момент обращения за защитой своего права, однако данный гараж не соответствует нормативам, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования г. Ставрополя № 136.

Кроме того, наружные размеры гаража составляют 4,82 м х 5,98 м, что превышает параметры, предусмотренные решением межведомственной комиссии от 14 ноября 1995 г. № 39/64.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также полагает возможным согласиться с обжалуемыми судебными постановлениями.

В силу пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент рассмотрения дела судом) 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 установленным требованиям;

если сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц и не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Несоблюдение одного из условий, перечисленных в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, является основанием для отказа в удовлетворении требования о признании права собственности на самовольную постройку.

Как разъяснено в пункте 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В связи с этим при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения пункта 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда.

Как установил суд апелляционной инстанции и следует из справки от 25 сентября 1996 г. № 926, выданной межведомственной комиссией администрации Промышленного района г. Ставрополя, Селимову Ш.А. на основании решения названной комиссии от 14 ноября 1995 г. № 39/64 выделен земельный участок под строительство капитального гаража с наружными размерами 4,0 х 6,0 м со сроком строительства – 6 месяцев (л.д. 23).

В справке также указано на недействительность данного решения межведомственной комиссии в случае нарушения истцом сроков строительства или размеров гаража.

В ходе судебного разбирательства судом апелляционной инстанции установлено, что истец в нарушение данных требований построил гараж с наружными размерами 4,82 м х 5,98 м.

Кроме того, как указал суд апелляционной инстанции, спорный гараж состоит из трех этажей, в том числе одного подземного, что превышает параметры разрешенного строительства в части предельного количества этажей (один этаж), допустимых Правилами землепользования и застройки муниципального образования г. Ставрополя № 136, для гаражей

боксового типа, отдельно стоящих, в том числе в гаражных, гаражно-строительных кооперативах.

При таких обстоятельствах суды апелляционной и кассационной инстанций правомерно отказали в удовлетворении заявленных требований.

Доводы кассационной жалобы основаны на ошибочном толковании заявителем норм материального права и не могут служить основанием для отмены апелляционного и кассационного определений.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных статьёй $390^{14}$ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены вступивших в законную силу судебных постановлений.

Руководствуясь статьями $390^{14}$–$390^{16}$ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 мая 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 27 октября 2020 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Селимова Ш.А. – без удовлетворения.

Председательствующий [redacted]

Судьи [redacted]