



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 69-КГ19-7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 июня 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Гетман Е.С., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Мороз Оксаны Леонидовны к Нижневартовскому гаражно-строительному кооперативу «Сибирь» о признании права собственности на гараж по кассационной жалобе Мороз Оксаны Леонидовны на решение Нижневартовского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 мая 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 сентября 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мороз О.Л. обратилась в суд с названным иском к НГСК «Сибирь», указав, что с 2015 года является членом кооператива, ею полностью выплачен паевой взнос за гаражный бокс № [REDACTED], расположенный по улице [REDACTED], однако после окончания строительства гаражного комплекса она не может зарегистрировать право собственности на данный гаражный бокс ввиду непредставления ответчиком правоустанавливающих документов на объект капитального строительства.

Решением Нижневартовского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 мая 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 сентября 2018 г., в удовлетворении иска Мороз О.Л. о признании права собственности на гаражный бокс отказано.

В кассационной жалобе заявителя поставлен вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 29 мая 2019 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, 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.

Судом установлено, что 28 марта 2013 г. между администрацией г. Нижневартовска и Нижневартовским гаражным кооперативом «Сибирь» подписан договор аренды земельного участка № 136-АЗ, по условиям которого арендодатель сдаёт, а арендатор принимает в аренду в целях использования для строительства паркинга земельный участок, относящийся к категории земель «земли населённых пунктов», площадью 3,4057 га с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: г. [REDACTED]. Срок аренды земельного участка установлен с 28 марта 2013 г. по 27 марта 2016 г. (п. 1.2 договора).

Мороз О.Л. с 2015 года является членом Нижневартовского гаражно-строительного кооператива «Сибирь», полностью выплатила паевой взнос, занимает гаражный бокс № [REDACTED] общей площадью 144 кв.м, расположенный в г. [REDACTED].

Осуществление действий по регистрации права собственности в отношении данного гаражного бокса приостановлено до представления заявителем Мороз О.Л. документов, подтверждающих законность создания объекта, и документов, подтверждающих приёмку в эксплуатацию гаражей.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, указал на то, что право члена кооператива на вновь созданное имущество производно

от прав на него кооператива. В настоящем случае право собственности НГСК «Сибирь» на гаражный бокс не зарегистрировано, по мнению суда, он является самовольной постройкой, поскольку возведён без разрешения на строительство, отсутствует разрешение на его ввод в эксплуатацию, на кадастровый учёт гаражный комплекс в качестве объекта недвижимости не поставлен.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями по настоящему делу допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Согласно пункту 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.

В силу пункта 4 статьи 218 названного кодекса 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 этого же кодекса право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

В пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. разъяснено, что граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретённого от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества, а также перешедшего по наследству или в порядке реорганизации (статья 218 Гражданского кодекса Российской Федерации). В силу пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав на него, если иное не установлено законом.

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).

Аналогичные разъяснения содержатся 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».

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 26 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», рассматривая иски о признании права собственности на самовольную постройку, суд устанавливает, допущены ли при её возведении существенные нарушения градостроительных и строительных норм и правил, создаёт ли такая постройка угрозу жизни и здоровью граждан.

Отсутствие разрешения на строительство само по себе не может служить основанием для отказа в иске о признании права собственности на самовольную постройку. В то же время суду необходимо установить, предпринимало ли лицо, создавшее самовольную постройку, надлежащие меры к её легализации, в частности к получению разрешения на строительство и/или акта ввода объекта в эксплуатацию, а также правомерно ли отказал уполномоченный орган в выдаче такого разрешения или акта ввода объекта в эксплуатацию.

Если иное не установлено законом, иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и/или отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, предпринимало меры. В этом случае суд должен установить, не нарушает ли сохранение самовольной постройки права и охраняемые законом интересы других лиц и не создаёт ли угрозу жизни и здоровью граждан.

Как следует из судебных постановлений и материалов дела, право истца на возведение гаража никем не оспаривалось, после возведения гаража никто из заинтересованных лиц не сомневался в законности возведения гаража, также не оспаривалась выплата истцом паевого взноса. Каких-либо сведений о том, что гараж не соответствует установленным требованиям, создаёт угрозу жизни и здоровью людей, нарушает права и законные интересы других лиц, суду не представлено и материалы дела не содержат.

То обстоятельство, что на данный гараж НГСК «Сибирь» не представляет документов, не может препятствовать защите гражданских прав истца путём признания права собственности на объект исходя из положений статей 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как свои обязательства истец выполнила в полном объёме, оплатив паевой взнос, в связи с чем вправе рассчитывать на приобретение гаража в собственность.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют

значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Согласно части 1 статьи 79 этого же кодекса при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу. Проведение экспертизы может быть поручено судебно-экспертному учреждению, конкретному эксперту или нескольким экспертам.

Отказывая в удовлетворении иска, суд сослался на недоказанность соответствия гаражного бокса строительным нормам и правилам, однако вопрос о назначении экспертиз на обсуждение сторон не поставил.

При указанных выше обстоятельствах отказ в иске о признании за истцом права собственности на гаражный бокс противоречит приведённым выше нормам права, а также разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами по настоящему делу нарушения норм права являются существенными, непреодолимыми и не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Названные выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

Принимая во внимание изложенное, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 сентября 2018 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 4 сентября 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи