



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ13-44

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 июля 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Момотова В.В.,
судей Кликушина А.А. и Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Подласова А [] С [] к префектуре СВАО г. Москвы о признании права собственности

по кассационной жалобе представителя Подласова А [] С [] – Подласовой И [] А [] на определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., представителей Подласова А.С. – Подласовой И.А., Киреевой Е.Г., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Подласов А.С. обратился в суд с иском к префектуре СВАО г. Москвы о признании права собственности на гараж, расположенный по адресу:

г. [REDACTED], сославшись на то, что он является законным владельцем гаража. Спорный гаражный бокс передан ему прежним собственником Божко Н.Т., который приобрел его у Малышевой М.М. в 1972 году, последняя возвела его за счет собственных средств в 1968 году.

Решением Останкинского районного суда г. Москвы от 28 февраля 2012 г. исковые требования Подласова А.С. удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2012 г. решение Останкинского районного суда г. Москвы от 28 февраля 2012 г. отменено, по делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска Подласова А.С. отказано.

В кассационной жалобе представителя Подласова А.С. – Подласовой И.А. ставится вопрос об отмене определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2012 г., как вынесенного с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 6 июня 2013 г. кассационная жалоба представителя Подласова А.С. – Подласовой И.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а обжалуемое судебное постановление – подлежащим отмене.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 норм права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что постановлением междуведомственной комиссии при Исполкоме Дзержинского райсовета от 29 января 1968 г. №4, а также разрешительного письма отдела районного архитектора Дзержинского района от 1 февраля 1968 г. разрешено строительство капитального бокса под лит. [REDACTED] во владении [REDACTED] по [REDACTED] в группе индивидуальных гаражей для хранения личной автомашины.

1 сентября 1972 г. отделом районного архитектора Дзержинского района со ссылкой на постановление междуведомственной комиссии Дзержинского исполкома г. Москвы от 14 августа 1972 г. Божко Н.Т. разрешено

переоформление гаража-бокса, расположенного по указанному выше адресу, для стоянки легкового автомобиля.

В соответствии с выпиской из протокола №13 междуведомственной комиссии Дзержинского исполкома г. Москвы от 14 августа 1972 г. междуведомственная комиссия Дзержинского Исполкома г. Москвы постановила разрешить переоформить однотипный капитальный гараж-бокс с Малышевой М.М. на Божко Н.Т.

Распоряжением префекта СВАО г. Москвы от 10 мая 2000 г. №1009 право пользования земельным участком было переведено на истца Подласова А.С.

5 июля 2000 г. между Подласовым А.С. и Московским земельным комитетом заключен договор краткосрочной аренды земельного участка.

В соответствии со справкой БТИ СВАО г. Москвы от 10 октября 2011 г. спорный гараж идентифицирован как гараж-бокс №32 по адресу: г. [REDACTED], [REDACTED] и учтен в БТИ как капитальное строение.

Разрешая заявленные требования и удовлетворяя иски требования Подласова А.С., суд первой инстанции исходил из того, что гараж, расположенный по адресу: г. [REDACTED] возведен на отведенном для этих целей земельном участке с получением необходимых на момент его возведения разрешений.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда исходила из того, что доказательств, подтверждающих, отведение земельного участка под цели капитального строительства гаража, не представлено. В соответствии с действовавшим на момент постройки спорного гаража порядком, регистрация недвижимого имущества производилась органами БТИ, и право собственности на вновь созданное недвижимое имущество возникало с момента такой регистрации. При этом, как указала судебная коллегия, спорный гараж в органах БТИ в установленном порядке зарегистрирован не был. Право собственности на гараж ни за Малышевой П.А., ни за Божко Н.Т. зарегистрировано не было, с Божко Н.Т. было переведено право пользования земельным участком под гаражным боксом на Подласова А.С. в связи с отсутствием у прежнего владельца автотранспорта.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда второй инстанции не соответствуют требованиям закона.

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.

Данная норма права в качестве оснований для возникновения права собственности на вновь созданную вещь называет два юридически значимых

обстоятельства: создание новой вещи для себя и отсутствие нарушений законодательства при ее создании.

Спорный объект капитального строительства был возведен на основании постановления междуведомственной комиссии при Исполкоме Дзержинского райсовета от 29 января 1968 г. №4. и разрешительного письма отдела районного архитектора Дзержинского района от 1 февраля 1968 г.

Гараж существует более 40 лет, в течение которых никто из заинтересованных лиц не оспаривал законности возведения гаража.

Судом апелляционной инстанции не были приведены ссылки на нормы права, нарушенные правопродшественником истца при строительстве гаража в период, когда он возводился, как капитальное строение.

Таким образом, материалы дела не содержат сведения о возведении названного гаража с нарушением требований закона, действующих на момент его возведения.

Кроме того, ненадлежащее оформление органами власти разрешительной документации не может само по себе препятствовать признанию права собственности заявителя на спорный гараж при отсутствии нарушений законодательства, действовавшего на момент возведения постройки.

В соответствии пунктами 59 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» если иное не предусмотрено законом, иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, могут быть удовлетворены в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона, либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, судом первой инстанции на основании представленных доказательств установлено, что право пользования земельным участком, расположенным по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] под спорным гаражным боксом, возникло у Подласова А.С. на основании распоряжения префекта СВАО г. Москвы от 10 мая 2000 г. о переводе права пользования данным земельным участком с Божко Н.Т. на Подласова А.С., на основании которого с последним Московским земельным комитетом 5 июля 2000 г. был заключен договор краткосрочной аренды земельного участка (на 3 года).

Пунктом 2 договора аренды земельного участка от 5 июля 2000 г. предусмотрено, что в случае, если арендатор продолжает использовать участок после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, настоящий договор возобновляется на тех же условиях на неопределенный срок, в том числе с обязательной уплатой арендной платы (л.д. 10).

Сведений о расторжении данного договора аренды земельного участка, наличии возражений со стороны арендодателя относительно действия договора после истечения его срока, либо оспаривании договора материалы дела не содержат.

При этом согласно распоряжению префекта СВАО г. Москвы от 10 мая 2000 г. право пользования указанным выше земельным участком перешло к Подласову А.С. в связи с отсутствием автотранспорта у Божко Н.Т.

Данные обстоятельства, с учетом того, что основным принципом земельного законодательства Российской Федерации является единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 5 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации), свидетельствуют о возникновении у Подласова А.С. права на спорный гаражный бокс.

Вместе с тем предоставление Подласову А.С. земельного участка и заключение с ним договора аренды, свидетельствует о соответствии целевого назначения земельного участка, расположенному на нем гаражу.

Исходя из вышеизложенного, указанный гаражный бокс возведен на отведенном для этих целей земельном участке с получением необходимых на момент его возведения разрешений.

В связи чем, учитывая отсутствие сведений о нарушении требований закона при возведении гаража, у спорного строения отсутствуют признаки самовольной постройки.

Однако это не было учтено судом второй инстанции.

Так же судом апелляционной инстанции не было принято во внимание то, что в отношении гаражей, расположенных по соседству по указанному адресу, вынесены решения судов о признании за их владельцами права собственности.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает также необходимым отметить следующее.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда указала на то, что в представленных в ходе рассмотрения дела копиях разрешительных писем от 1 февраля 1968 г. и от 1 сентября 1972 г. имеются неоговоренные

исправления, в связи с чем посчитала, что данные документы не подтверждают содержащиеся в них сведения.

Между тем в согласно части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

В соответствии с данной нормой права для устранения возникших сомнений относительно подлинности тех или иных документов и принятия решения относительно допустимости таких документов в качестве доказательств необходимо проведение соответствующей экспертизы, поскольку такие вопросы требуют специальных познаний.

Однако суд апелляционной инстанции не учел данные требования закона и произвел оценку перечисленных документов без назначения по делу соответствующей экспертизы.

Кроме того, судом второй инстанции не была принята во внимание выписка из протокола №13 междуведомственной комиссии Дзержинского исполкома г. Москвы от 14 августа 1972 г., содержащая информацию, касающуюся существа настоящего спора (л.д. 42).

По изложенным основаниям Судебная коллегия находит, что названные выше допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Подласова А.С., в связи с чем определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2012 г. подлежит отмене, а состоявшееся по делу решение Останкинского районного суда г. Москвы от 28 февраля 2012 г. – оставлению в силе.

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

определила:

определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2012 г. отменить, оставить в силе решение Останкинского районного суда г. Москвы от 28 февраля 2012 г.

Председательствующий

Судьи