



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ17-64

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 июля 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С. и Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зыкова В.И. к Департаменту городского имущества г. Москвы, гаражно-строительному кооперативу ГСК 55 «ИОВ» о признании права собственности на гараж-бокс № ■■■

по кассационной жалобе Зыкова В.И. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 августа 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Зыкова В.И. по доверенности Кулиева Р.И., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Зыков В.И. обратился в суд с иском к Департаменту городского имущества г. Москвы, ГСК 55 «ИОВ» о признании права собственности на гараж-бокс № ■■■.

Решением Савеловского районного суда г. Москвы от 5 апреля 2016 г. исковые требования Зыкова В.И. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 августа 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 августа 2016 г., как незаконного, и оставлении в силе решения Савеловского районного суда г. Москвы от 5 апреля 2016 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 29 мая 2017 г. кассационная жалоба Зыкова В.И. 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.

Такого характера нарушения норм права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом первой инстанции установлено и из материалов дела следует, что решением исполнительного комитета Ленинградского районного Совета депутатов трудящихся города Москвы от 17 мая 1967 г. № 13-301 постановлено зарегистрировать кооператив и устав по строительству в районе [REDACTED] гаража-стоянки № 55 на 20 машиномест и закрепить земельный участок для строительства гаража-стоянки соответственно количеству членов гаражно-строительного кооператива (л.д. 17).

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц ГСК 55 «ИОВ» зарегистрирован в качестве юридического лица 17 мая 1967 г. (л.д. 18).

Выпиской из протокола заседания межведомственной комиссии исполнительного комитета Ленинградского районного Совета депутатов трудящихся города Москвы от 5 апреля 1971 г. № 734 Зыкову И.И. разрешено строительство гаража размером 3х6 метров на площадке гаражно-строительного кооператива (место № [REDACTED]) (л.д. 16).

С 1967 года членом кооператива являлся отец истца – Зыков И.И.

15 февраля 2005 г. Департамент земельных ресурсов г. Москвы предоставил, а ГСК 55 «ИОВ» принял земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED], в аренду для эксплуатации гаража-стоянки на 29 машиномест, о чем заключен договор аренды № [REDACTED].

Согласно паспорту земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] он находится в аренде у ГСК 55 «ИОВ» и имеет разрешенное использование «эксплуатация гаража-стоянки на 29 машиномест (кирпичные боксы)».

Как следует из технического паспорта ТБТИ, по состоянию на 16 мая 2012 г. спорное строение представляет собой одноэтажную кирпичную постройку площадью 15,3 кв.м (л.д. 59 – 60).

Из заключения Комитета по архитектуре и градостроительству г. Москвы Северного ТБТИ № [REDACTED] от 16 мая 2012 г. следует, что гаражный бокс № [REDACTED] расположен по адресу: [REDACTED]

15 апреля 1998 г. Зыков И.И. умер (л.д. 14), со дня открытия наследства на основании подачи заявления нотариусу о принятии наследства и совершении действий по фактическому принятию наследства во владение и управление гаражом-боксом № 12 вступил истец Зыков В.И., который задолженности по паям и членским взносам не имеет.

Удовлетворяя иск о признании права собственности на гараж-бокс, суд первой инстанции исходил из того, что материалы дела не содержат сведений о возведении гаража с нарушением требований закона; в течение всего времени пользования гаражом истцом и его родственниками никто не оспаривал их право на данное имущество.

С выводами суда первой инстанции суд апелляционной инстанции не согласился, указав, что в материалах дела отсутствуют доказательства того, что земельный участок выделялся в установленном законом порядке для строительства гаража как объекта капитального строительства. Кроме того, по мнению суда апелляционной инстанции, истцом не представлены доказательства в подтверждение его членства в ГСК 55 «ИОВ», доказательства принятия наследства, а также доказательства того, что Зыков И.И. являлся членом ГСК 55 «ИОВ».

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции, фактически признав, что гараж-бокс являлся самовольной постройкой, указал, что он не мог быть включен в наследственную массу.

С апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 59 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» (далее – постановление Пленума 10/22), 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.

Придя к выводу о наличии у объекта, право собственности на который просил признать Зыков В.И., признаков самовольной постройки, суд апелляционной инстанции исходил из того, что доказательств отвода земельного участка под строительство, как того требует статья 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не представлено, а выписка на гараж из технического паспорта ТБТИ, выданная по форме № 1б, утвержденной постановлением Правительства города Москвы от 1 декабря 1998 г. № 915 «О выполнении Программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», не указывает на то, что спорный объект недвижимости является капитальным строением.

Однако судом апелляционной инстанции не было учтено следующее.

Согласно справке ГСК 55 «ИОВ», выданной Зыкову В.И. 10 февраля 2016 г., последнему принадлежит гараж-бокс общей площадью 15,3 кв.м, расположенный в одноэтажном капитальном строении по адресу: [REDACTED], паявой взнос им выплачен полностью, задолженности по уплате членских взносов не имеется (л.д. 84).

Заключением специалиста от 26 ноября 2014 г. № 2611/3-14 установлено, что гаражные боксы в ГСК 55 «ИОВ» в количестве 29 штук возведены и эксплуатируются в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, относятся к капитальным строениям в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 30 июля 2002 г. № 586-ПП, не представляют угрозу жизни и здоровью граждан и не нарушают права и охраняемые законом интересы других лиц (л.д. 46, оборот).

Указанные доказательства исследованы судом первой инстанции и им дана надлежащая оценка.

Не соглашаясь с заключением специалиста, суд апелляционной инстанции сослался на то, что оно не подтверждает факт того, что сооружение является объектом капитального строительства, право на возведение которого получено в установленном законом порядке.

Между тем судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда не учла, что разрешение на строительство гаража получено Зыковым И.И. более 40 лет назад. В связи с этим суду апелляционной инстанции следовало установить, имело ли место нарушение норм права, регламентировавших строительство гаража как объекта капитального строительства в период, когда он возводился, было ли нарушено

решение межведомственной комиссии исполнительного комитета Ленинградского районного Совета депутатов трудящихся города Москвы от 5 апреля 1971 г. № 734., которым разрешалось такое строительство.

Этого судом апелляционной инстанции сделано не было.

Кроме того, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда не учла следующее.

Право Зыкова И.И. на спорный гараж никем не оспаривалось, вопрос о сносе этого строения или об его изъятии органом местного самоуправления не ставился.

В соответствии с пунктом 4 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, при наличии в материалах дела доказательств того, что паевой взнос в гаражно-строительный кооператив выплачен в полном объеме, вывод судебной коллегии об отсутствии доказательств членства Зыкова И.И. в ГСК 55 «ИОВ» и приобретения им права собственности на гараж-бокс не может быть признан правильным.

Ссылка судебной коллегии на то, что истцом не представлены доказательства в подтверждение также и его членства в ГСК 55 «ИОВ» и факта принятия наследства, не соответствует материалам дела.

Судом первой инстанции установлено, что со дня открытия наследства на основании поданного нотариусу заявления о принятии наследства и совершения действий по фактическому принятию наследства истец Зыков В.И. вступил в права наследования, что выражалось во владении и пользовании гаражом-боксом. При этом паевой взнос за гаражный бокс уплачен полностью, задолженности по уплате членских взносов Зыков В.И. не имел.

Письмом председателя правления ГСК 55 «ИОВ» Зиновьева Ю.В., направленным в Савеловский районный суд г. Москвы, ГСК 55 «ИОВ» как ответчик признал заявленный иск.

Однако суд апелляционной инстанции не принял во внимание изложенные обстоятельства и с выводами суда первой инстанции не согласился, не указав при этом на то, что послужило основанием для такого несогласия.

Согласно статье 39 (части 1 и 2) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска, ответчик вправе признать иск, стороны могут окончить дело мировым соглашением. Суд не принимает отказ истца от иска, признание иска ответчиком

и не утверждает мировое соглашение сторон, если это противоречит закону или нарушает права и законные интересы других лиц.

На основании части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства; законы, которыми руководствовался суд. В случае признания иска ответчиком в мотивировочной части решения суда может быть указано только на признание иска и принятие его судом (абзацы первый, второй).

В силу статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении должны быть указаны в том числе мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался (абзац шестой части 2).

Этим требованиям действующего процессуального законодательства апелляционное определение также не отвечает.

Суд апелляционной инстанции не указал, по какому основанию им не принято признание иска ответчиком и какому закону оно противоречит.

Положенная в обоснование отказа в удовлетворении заявленных требований ссылка суда на договор аренды земельного участка от 31 марта 2005 г. (далее – договор аренды), заключенный между Департаментом земельных ресурсов г. Москвы (арендодатель) и ГСК 55 «ИОВ» (арендатор) на срок до 31 декабря 2009 г., не может быть принята во внимание исходя из следующего.

На основании статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Как следует из пункта 1 договора аренды, его предметом является земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 1077 кв.м, имеющий адресные ориентиры: [REDACTED] и предоставляемый в аренду для эксплуатации гаража-стоянки на 29 машиномест (кирпичные боксы) с целью хранения личного автотранспорта жителей округа (л.д. 34).

Согласно пункту 4 «Особые условия» договора аренды арендатор обязуется обеспечить эксплуатацию автостоянки, при этом ему запрещено производство земляных работ, возведение каких-либо капитальных строений и сооружений, а также производство на выделенном участке мойки, заправки горюче-смазочных материалов, ремонта автомашин.

Учитывая изложенное, суду следовало установить, предполагал ли договор аренды невозможность возведения каких-либо иных – новых – капитальных строений на земельном участке либо условия договора аренды распространялись и на те сооружения, которые уже находятся на стоянке.

Согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 – 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что вынесенное по делу апелляционное определение нарушает требования процессуального закона и не соответствует разъяснениям, содержащимся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении».

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Зыкова В.И.

В связи с этим Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в целях соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 августа 2016 г. отменить и направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с требованиями закона.

На основании изложенного и 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 Московского городского суда от 26 августа 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий



Судьи

