

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

22 января 2019 года Железнодорожный районный суд гор. Самары в составе: председательствующего – Ефремовой Т.В.

при секретаре - Галустовой А.В.

с участием представителей истицы - Тезиковой Т.В., Матросовой Л.О.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по иску [REDACTED] ФИО11 к Администрации городского округа Самары о признании права собственности на гараж в незавершенном строительстве объекте

установил:

истица [REDACTED] обратилась в суд с исковыми требованиями о признании права собственности на нежилое помещение, находящееся по адресу в <данные изъяты> ГСК «Автостоп», гараж №, <данные изъяты> в рамках судебного заседания требования уточнила, просила признать право собственности на данное нежилое помещение в объекте незавершенного строительства единого трехэтажного здания с подвалом гаража ГСК «Автостоп».

В обосновании заявленных требований в исковом заявлении указала, заказчиком строительства здания гаража является ГСК «Автостоп». Строительство произведено в соответствии с разрешением на выполнение строительно-монтажных работ, проведенных инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора гор. Самары, на земельном участке, предоставленном согласно постановлению Главы города Самары.

Согласно техническим и кадастровым паспортам гараж поставлен на учет в ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» и УФАКОП по Самарской области. Для регистрации права собственности истица обратилась в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Самарской области, однако сообщением № от ДД.ММ.ГГГГ года в это ей было отказано, в связи с чем она вынуждена обратиться в суд с иском о признании права на данный гараж. Строительство единого трехэтажного здания гаража осуществлялось на основании разрешительной документации, на отведенном земельном участке для этих целей, однако объект не введен в эксплуатацию. Право на указанный гараж к ней перешло в соответствии с договорами переуступки. ДД.ММ.ГГГГ между Морозовым Ю.Ю., ГСК «Авто-стоп» и ЗАО АСК «Июль» был заключен договор долевого участия на строительство гаража ДД.ММ.ГГГГ года между [REDACTED] и [REDACTED] заключен договор об уступке прав требования по договору долевого участия в строительстве на указанный объект недвижимости гаража № 99. 9.06.2001 года между [REDACTED] и ею, истицей, был заключен договор уступки прав требования в отношении спорного гаража.

Истица [REDACTED] в судебное заседание не явилась, извещена надлежаще.

Представители истицы [REDACTED] и Матросова Л.О. исковые требования поддержали с учетом уточненных требований, заявив их в части предмета спора на гараж № в незавершенном строительстве объекте, так как документы о вводе объекта в эксплуатацию не были представлены. Изложенные доводы в исковом заявлении полностью поддержали. Истица свои обязательства по договору долевого участия выполнила полностью, выплатила причитающуюся стоимость. Гараж используется по назначению, поскольку отсутствует полный пакет документов для регистрации, она не может защитить свои права на спорный гараж, зарегистрировать его в ЕГРН.

Представитель Администрации городского округа Самары извещены надлежаще, в судебное заседание не явились, возражений не представили, доводы истицы не оспорили.

Третье лицо Администрация Железнодорожного внутригородского района городского округа Самары, представили отзыв в соответствии с которым просили дело рассмотреть в их отсутствие, требования не затрагивают их прав.

Представители Росреестра, ГСК «Автостоп» не явились, извещены надлежаще, исковые требования не оспорили.

В соответствии со ст.167 ГПК РФ, заслушав мнение представителей истца, суд рассмотрел дело в отсутствие неявившихся лиц, извещенных надлежаще.

Заслушав представителей истца, изучив материалы дела : свидетельство о заключении брака [REDACTED], истицы после брака [REDACTED] (л.д.15-16); акт № от ДД.ММ.ГГГГ об отводе границ участка под строительство трехэтажного гаража (л.д.17); постановление от ДД.ММ.ГГГГ № « О предоставлении товариществу с ограниченной ответственностью Агенс в аренду земельного участка под строительство гаражей (л.д.18) ; договор № от ДД.ММ.ГГГГ на право аренды земельного участка с правом выкупа в собственность ТОО «Агенс» на период строительства гаражей (л.д.1920); разрешение на выполнение строительно-монтажных работ № (л.д.21) ; акт приема передачи Единого трехэтажного с подвалом здания гаража по <адрес> в Железнодорожном районе г. Самары от ДД.ММ.ГГГГ (л.д.22); договор № подряда на строительство от ДД.ММ.ГГГГ между ЗАО АСК «июль» и [REDACTED] о строительстве бокса гаража № (л.д.23), квитанция к приходному кассовому ордеру оплаты стоимости гаража [REDACTED] от ДД.ММ.ГГГГ № (л.д.24); договор № от ДД.ММ.ГГГГ года о переуступки прав [REDACTED] [REDACTED] (л.д.25); расписка о взаиморасчете [REDACTED] и [REDACTED] от 14.07.1998 года (л.д.26); договор №16/09-06 от 9.06.2001 года о переуступке ЗАО АСК «Июль», [REDACTED] [REDACTED] прав на гараж № (л.д.27) ; расписка о взаиморасчетах между [REDACTED] и [REDACTED] от 9.06.2001 года (л.д.28); технический паспорт на помещение гаража №(л.д.29-32); выписка из ЕГРН об отсутствии записи прав собственности на гараж № (л.д.33); справка № от ДД.ММ.ГГГГ ГСК «Автостоп» о принадлежности истице гаража № (л.д.34); справка содержащая сведения об инвентаризационной стоимости нежилого помещения гаража №(л.д.35-36); уведомление Росреестра о приостановлении государственной регистрации права на гараж №(л.д.37-41); список членов ГСК «Автостоп», суд полагает исковые требования подлежат удовлетворению.

Судом установлено, что в соответствии с представленным списком истица [REDACTED] (до брака [REDACTED]) является членом ГСК «Автостоп».

В судебном заседании установлено, что строительство единого трехэтажного с подвалом здания гаража осуществлялось на основании разрешения на выполнение строительно-монтажных работ №, выданного ДД.ММ.ГГГГ года ТОО « Агенс» инспекцией государственного архитектурно-строительного надзора г. Самары.

Строительство данного здание осуществлялось на земельном участке, предоставленном в аренду на период строительства в соответствии с Постановлением Главы города Самары № от ДД.ММ.ГГГГ по договору № от ДД.ММ.ГГГГ года, в соответствии с актом № от ДД.ММ.ГГГГ года об отводе границ земельного участка.

ГСК « Автостоп», ЗАО АСК «Июль» с ТОО «Агенс», выступавшими инвестором, заказчиком и застройщиком, заключен договор долевого участия в строительстве единого трехэтажного с подвалом здания гаража по ул. Четвертая Белорецкая, б\н в Железнодорожном районе г. Самары, согласно условий которого по окончании строительства здание гаража должно быть принято Государственной приемочной комиссией и после сдачи передано истцу с комплектом необходимых документов для оформления права собственности на объект недвижимости.

ДД.ММ.ГГГГ года между [REDACTED] как членом ГСК «Автостоп» и ЗАО АСК «Июль» был заключен договор долевого участия в строительстве гаража, обязательства по которому дольщиком исполнены в полном объеме, что подтверждено квитанцией №

В соответствии с договором № от ДД.ММ.ГГГГ года о переуступки прав [REDACTED] переуступил права на гаража № [REDACTED], между ними расчет подтвержден представленной распиской.

9.06.2001 года заключен договор о переуступке ЗАО АСК «Июль», [REDACTED] [REDACTED] прав на гараж № [REDACTED]

После заключения брака истица изменила фамилию Д. [REDACTED] на [REDACTED]

Указанные договоры являются договорами инвестирования и подпадают под действие ФЗ « Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений».

В соответствии со ст.384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту передачи права, обеспечивающие исполнение обязательств, а также другие связанные с требованием закона.

В связи с этим к истце перешло право требования о передаче ей спорного гаража в соответствии с договором долевого участия в строительстве указанного объекта недвижимости.

Строительство единого трехэтажного с подвалом здания гаража по ул. Четвертой Белорецкой д.б\н в Железнодорожном районе гор. Самары завершено, стоимость долевого участия строительства стороной истца оплачена в полном объеме, что подтверждено представленными платежными документами (квитанцией, расписками – приложениями к договорам переуступки прав).

Из технического и кадастрового паспортов на спорное помещение. следует, что гараж имеет площадь 18,0 кв.м., расположен на третьем этаже.

Согласно ч.2 ст. 25 ФЗ « О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрена регистрация прав на объект незавершенного строительства при предоставлении документов, подтверждающих право собственности(пользования) на земельный участок, разрешения на строительство, проектно-сметной документации, документы содержащие описание объекта незавершенного строительства.

Так как после окончания строительства указанного здания, ни заказчик, ни застройщик для ввода объекта в эксплуатацию с заявлением в орган исполнительной власти не обращались в соответствии со ст.55ГК РФ и согласно Выписки из ЕГРН ЗАО АСК «Июль» и ТОО «Агенс» ликвидированы, на настоящий момент спорный объект является незавершенным строительством.

Согласно ранее представляемому сообщению Департамента градостроительства, при рассмотрении аналогичных дел, строение, расположенное по адресу <адрес> соответствует разрешенным видам использования.

Из представленной справки ГСК «Автостоп» следует, что истица является членом ГСК, выплатила паевой взнос, что подтверждает факт создания истцей для себя и с соблюдением закона и правовых актов спорного гаража в незавершенном строительстве объекте.

В соответствии со ст.218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов приобретает этим лицом.

Ч.4 ст. 218 ГК РФ предусматривает члену гаражно-строительного кооператива, полностью внесшего свой паевой взнос за помещение, предоставленное этому лицу кооперативом, приобретает право собственности на данное имущество.

В соответствии со ст.219 ГК РФ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Принимая во внимание, что истце отказано в регистрации во внесудебном порядке, суд считает, что она имеет право на защиту своих прав силу закона в соответствии со ст.12 ГК РФ,

допускающей защиту нарушенного права путем его признания в судебном порядке.

Совокупность собранных доказательств свидетельствует об отсутствии оснований к отказу в удовлетворении требований истца, доказательств обратного суду не представлено.

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

РЕШИЛ :

Удовлетворить иски требования [REDACTED] ФИО12.

Признать за [REDACTED] ФИО13 право собственности на нежилое помещение –гараж № общей площадью <данные изъяты> расположенного на третьем этаже объекта незавершенного строительства- единого трехэтажного здания с подвалом гаража по адресу : <адрес> ГСК «Автостоп».

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Самарский областной суд через Железнодорожный районный суд в месячный срок с момента изготовления мотивированного решения суда.

Председательствующий

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ