

Статья опубликована 05.08.2015. Два дела о частных гаражах с разъяснениями ВС

источник <https://ceur.ru/news/item196589/>

Все началось с типовых ситуаций с частными гаражами. Власти предъявили их владельцам то, что гаражи будут убраны, так как они мешают строительным планам. Как правило, решения в пользу администрации, то есть о сносе, принимают местные суды.

Рассмотрев подряд несколько таких дел, Верховный Суд счел необходимым разъяснить, когда и при каких обстоятельствах частные гаражи не подлежат сносу и почему отдельные судебные решения приняты с нарушением прав автовладельцев.

Первое дело о гараже

С чего началось: в Гагаринский суд Москвы поступил иск о сносе гаража гражданки Грызловой. По словам, администрации у владелицы металлического бокса не было документов на землю, оформленных в установленном порядке. Районный суд вынес решение о сносе, который гражданка должна осуществить в течение недели. В противном случае префектура возьмет снос на себя. Городской суд поддержал решение районного, а вот Судебная коллегия по гражданским делам указала на то, что и районный, и городской суды закон нарушили.

Что сделал ВС: он изучил вопрос, в том числе определил дату, когда инвалиду-фронтовику Грызлову выдали по решению исполкома Октябрьского района место под строительство «в порядке исключения временных металлических боксов». Грызлов возвел на этом месте гараж, в котором хранил «Запорожец». Возведение объекта было согласовано с местными чиновниками и подкреплено письмом районного архитектора. После смерти ветерана управление соцобеспечения разрешило его дочери оставить у себя «Запорожец», который по-прежнему стоит в боксе N22.

На рассуждения районного суда о том, что у ответчицы доказательств законного пользования землей нет, а разрешение ее отцу было временным ВС ответил разъяснением порядка сноса объектов.

Суть разъяснений:

Порядок сноса прописан в ГК РФ. Суд напомнил, что в 2010 году совместный пленум Верховного и Высшего Арбитражного судов рассматривал практику дел о самовольных постройках. И подчеркнул, что отсутствие разрешения на строительство не является основанием для отказа в признании права собственности. Постройку следует узаконить, если отсутствие разрешения на строительство или акта ввода в эксплуатацию является единственным признаком самостроя. Естественно при условии, что объект не нарушает строительные нормы и не угрожает жизни окружающих. Мало того, что гараж у ветерана был построен законно, так районный и городской суды не объяснили, какие строительные нормы были нарушены.

Далее Верховный суд указал на то, что районный суд не предоставил доказательств, почему металлический бокс, где хранится старенький «Запорожец», не является объектом недвижимости. Регистрация права собственности до введения в действие ГК была не обязательно, и ее отсутствие сегодня не является препятствием признать гараж объектом недвижимости. Даже «временное разрешение» - это не аргумент, так как нет документов, где прописан срок, до которого оно давалось.

Более того, местные суды забыли, что при решении спора они должны были применить нормы права, действующие в то время.

Итог: ВС распорядился пересмотреть дело, учитывая его разъяснений.

Второе дело о гараже

С чего началось: ветеран войны, инвалид Алексей Тыщенко обратился за признанием права собственности на кирпичный гараж. Таких, как у москвича Тыщенко гаражей,

было 18 штук. Все они капитальные. Существовали с 1980 года. В те годы «Мосэнерго» поставило в гаражи счетчики, по которым за свет платили автовладельцы. Чертановский суд отказал в оформлении права собственности отказал, его решение поддержал Мосгорсуд. А вот Судебная коллегия по гражданским делам ВС встала на сторону ветерана.

Суть разъяснений:

Решение о строительстве гаражей исполком вынес в 1973 году. В 2003 году на заседании гаражной комиссии управы района положительно рассмотрели заявление ветерана об оформлении участка земли под его гаражом. В подписанном префектом распоряжении сказано, что земля под кирпичным гаражом отдается пенсионеру в аренду.

Чертановский суд же счел гараж самовольной постройкой, так как истец «не представил разрешительной документации, подтверждающей его право на создание либо занятие спорного объекта». На этот довод Верховный Суд ответил, что суды, отказывая ветерану, не уточнили нормы, которые пенсионер нарушил в то время, когда гараж строился в начале и потом эксплуатировался. При этом никто не оспаривал право ветерана на участок и не отменял. Суд подчеркнул, что отсутствие документа с разрешением на строительство не может быть основанием для отказа в признании прав собственности.

ВС напомнил судам о понятии «приобретательная давность». Согласно ст. 234 ГК РФ, если человек владел открыто любой вещью не будучи ее собственником 5 лет, а недвижимостью - 15 лет, то он приобретает на нее право собственности. А ветеран владел гаражом 34 года. И в течение этого периода никто не поставил вопрос о сносе самовольной постройки.

Итог: ВС назвал ошибки судов серьезными, и определил полностью пересмотреть дело.

О самострое и гаражах. Разъяснения ВС

Автор: Admin2
16.02.2017 10:56

05.08.2015