

## Дело о признании права собственности на гаражные боксы

*Интересы клиента в суде представляла  
сотрудник Юридической клиники **Теплякова Анна***

В ноябре 2010 г. в Юридическую клинику ЮИ СФУ обратился клиент, с просьбой о представительстве его интересов в суде для признания за ним и его женой права собственности на два гаража.

В ходе интервьюирования клиент рассказал, что между ним как инвестором и ГСПК «С\*\*\*» (Застройщиком) был заключен договор на долевое участие в финансировании строительства надземного гаража. На основании данного договора застройщик выполняет все работы и услуги, связанные со строительством надземного гаража, и после завершения строительства выделяет инвестору бокс надземного гаража в данном строительном кооперативе. Также на основании данного договора застройщик должен был передать в собственность инвестора гараж и оформить правоустанавливающие документы. Инвестор был обязан выплатить застройщику денежные средства. Обязанности по данному договору были исполнены частично, а именно застройщик осуществил строительство гаража, а инвестор выплатил всю сумму, однако правоустанавливающие документы инвестору предоставлены не были.

Похожий договор был заключен между женой клиента и ГСПК «С\*\*\*». Ей также не было предоставлено никаких правоустанавливающих документов на гараж.

В соответствии со ст.222 ГК РФ, право собственности на самовольную постройку может быть признано судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке, за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, где осуществлена постройка. В этом случае лицо, за которым признано право собственности на постройку, возмещает осуществившему ее лицу расходы на постройку в размере, определенном судом. Право собственности на самовольную постройку не может быть признано за указанным лицом, если сохранение постройки нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, либо создает угрозу жизни и здоровью граждан.

В процессе работы над делом были получены в государственных органах следующие документы:

- Заключение № Государственного учреждения «Судебно-экспертное учреждение ФПС «Испытательная пожарная лаборатория» по <адрес>, о том, что гаражный бокс № по адресу: <адрес> соответствует пожарным нормам и требованиям.

- Заключение ОАО «Научно-Технический прогресс» от ДД.ММ.ГГГГ из которого следует, что индивидуальные гаражные боксы ГСК «С\*\*\*» находятся в работоспособном состоянии и их безопасная эксплуатация в течении нормативного срока службы обеспечены, сохранение гаражных боксов не создает угрозу жизни и здоровью граждан.
- Заключение от ДД.ММ.ГГГГ о том, что гаражные боксы ГСК «С\*\*\*» соответствуют государственным санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам.

Кроме того согласно заключению Управления Архитектуры администрации г. Красноярска от ДД.ММ.ГГГГ гаражный бокс № по <адрес> соответствует Генеральному плану города. И возможно сохранение самовольной постройки.

Важное значение для признания права собственности на гараж сыграло Заключение управления Архитектуры администрации г. Красноярска от ДД.ММ.ГГГГ, согласно которому возможно закрепление территории под гаражные боксы по <адрес>Г на правах аренды.

Советский районный суд учел данные документы и признал за клиентами право собственности на два гаража.